

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA EL DIA 16 DE MAYO DE 2018 EN
PRIMERA CONVOCATORIA**

ALCALDESA

D^a MARÍA ÁNGELES MUÑOZ URIOL P.P.

CONCEJALES

D. CRISTÓBAL GARRE MURCIA	P.P.
D. JAVIER MÉRIDA PRIETO	P.P.
D. BALDOMERO LEÓN NAVARRO	P.P.
(Se incorpora en el punto 1 siendo las 10,10h)	
D. MANUEL MIGUEL CARDEÑA GÓMEZ	P.P.
D. FÉLIX ROMERO MORENO	P.P.
D ^a MARÍA FRANCISCA CARACUEL GARCÍA	P.P.
D. DIEGO LÓPEZ MÁRQUEZ	P.P.
D. FRANCISCO JAVIER GARCÍA RUIZ	P.P.
D. CARLOS MARÍA ALCALÁ BELÓN	P.P.
D. JOSÉ EDUARDO DÍAZ MOLINA	P.P.
D ^a MARIA JOSÉ FIGUEIRA DE LA ROSA	P.P.
D ^a ISABEL M ^a CINTADO MELGAR	P.P.
D. JOSÉ BERNAL GUTIÉRREZ	P.S.O.E.
D. FRANCISCO JAVIER PORCUNA ROMERO	P.S.O.E.
D ^a BLANCA MARÍA FERNÁNDEZ TENA	P.S.O.E.
D. FRANCISCO GARCÍA RAMOS	P.S.O.E.
D ^a ISABEL MARÍA PÉREZ ORTIZ	P.S.O.E.
D. MANUEL GARCÍA RODRÍGUEZ	P.S.O.E.
D ^a ANA MARÍA LESCHIERA	P.S.O.E.
D. MANUEL MORALES LÓPEZ	P.S.O.E.
D. MIGUEL DÍAZ BECERRA	IU-LV
D ^a MARIA VICTORIA MORALES RUIZ	IU-LV
D. RAFAEL PIÑA TROYANO	OSP
D. MANUEL OSORIO LOZANO	OSP
D. JOSÉCARLOS NÚÑEZ VIDAL	CSSP
D ^a MARIA VICTORIA MENDIOLA ZAPATERO	CSSP

SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

D. Antonio R. Rueda Carmona

INTERVENTOR,

D. José Calvillo Berlanga

PERSONAL DE SECRETARÍA,

D. José Manuel Bejarano Lucas

D^a Yolanda López Romero

D^a M^a Ángeles Carrillo Villada

En Marbella, siendo las diez horas y ocho minutos del día 16 de Mayo de 2018, y previa convocatoria cursada al efecto, en el Salón de Plenos del Ayuntamiento, los señores arriba indicados, al objeto de celebrar, en primera convocatoria, sesión extraordinaria de la Corporación Municipal convocada para este día, celebrándose bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa, D^a María Ángeles Muñoz Uriol, y con mi asistencia como Secretario General del Pleno, D. Antonio R. Rueda Carmona.

A efectos de validez de la sesión y de los acuerdos que en la misma se adopten, se hace constar que la Corporación se compone de veintisiete miembros de hecho y de Derecho; asistiendo al comienzo de la sesión veintiséis concejales.

1.- DACIÓN DE CUENTA DE DOCUMENTO ELABORADO POR LA DELEGACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO Y VIVIENDA: DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA RELATIVO A CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA.- Seguidamente se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Plenaria correspondiente, del siguiente tenor literal:

“Esta Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda se fijó en su toma de posesión, como objetivos básicos y principales, (1) la recuperación de la gestión ágil, eficaz y eficiente de la disciplina urbanística y tramitación de licencias municipales así como, y simultáneamente, (2) la recuperación de la certidumbre y seguridad jurídica necesaria en el ámbito del urbanismo para dotar a la ciudad a la mayor brevedad posible de un nuevo documento de Plan General.

Así, tras la adopción de los acuerdos de aprobación del TR del PGOU 1986, modificación de normas urbanísticas del Plan y adaptación del PGOU 1986 a la LOUA, se ha venido realizando un gran trabajo para impulsar los documentos que son necesarios y permitan para avanzar en la redacción y aprobación del futuro planeamiento de la ciudad.

En el ámbito de dichos documentos queremos traer a este Pleno la presentación de los - **CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL NUEVO PLAN GENERAL**- que formará parte del documento de AVANCE y, que recoge lo que se propone desde esta Delegación como objetivos, principios generales y criterios que deben presidir la redacción del nuevo Plan general a través del modelo de ciudad (Punto tercero)

*Modelo de ciudad que ahora se propone, debe basarse en los principios de transparencia, ética y participación ciudadana y fundamentarse en **cinco grandes ejes estratégicos**:*

- ***Sostenibilidad ambiental, económica y social***
- ***Articulación territorial***

- ***Excelencia urbana***
- ***Cualificación turística y***
- ***Capacidad innovadora.***

*Toma como base documentos municipales como el **Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 (PEM2022)** deben ser asumidos en lo que sus propuestas tengan de válidas, pero deben ser también **superados y mejorados** en aras a conseguir la mejor ciudad posible y el más adecuado y sostenible uso del territorio.*

Es un documento que perfila con claridad y concisión la situación actual, el marco normativo y procedimiento para la revisión fijando además una propuesta de estructura organizativa política y técnica así como de participación que deberá participar en la redacción del nuevo planeamiento general.

Dicho documento es el resultado del trabajo realizado por la Dirección General de Urbanismo a la vista de las necesidades de la ciudad constatadas por más en los documentos estratégicos que han sido objeto de debate y desarrollo en años precedentes.

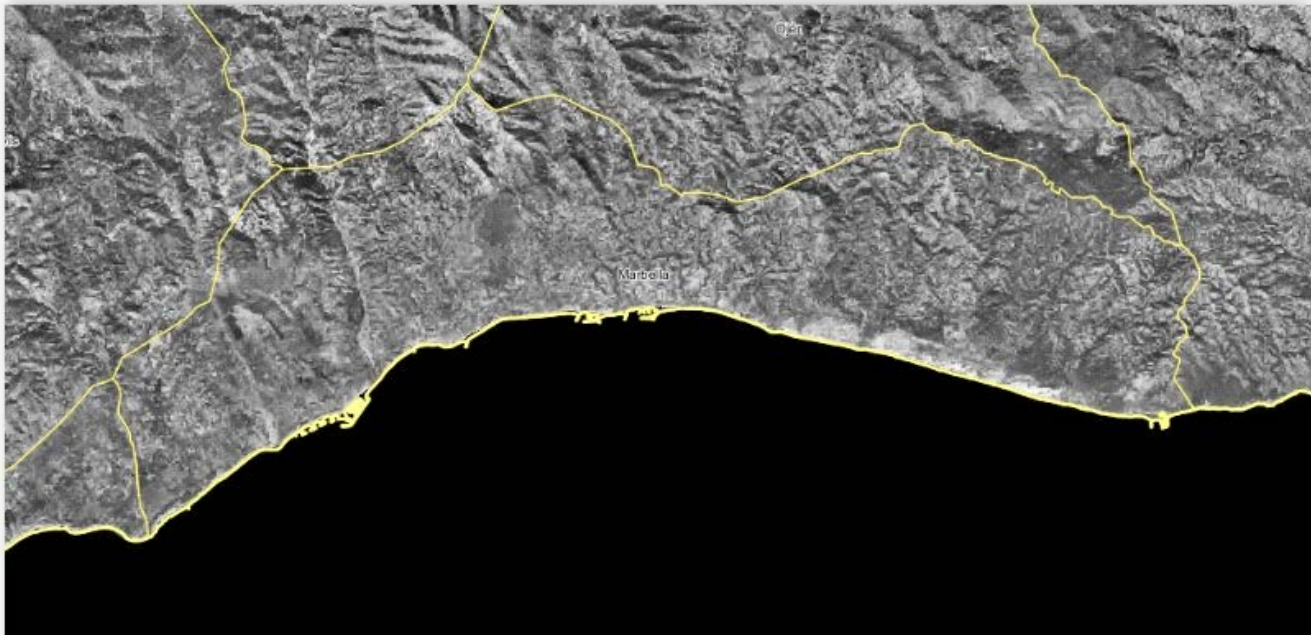
A este documento y sus conclusiones, y a falta de un proceso administrativo reglado para su tramitación independiente del documento de AVANCE, quiere dotarse, desde esta Delegación, un marcado carácter participativo y público – *principio general aceptado en el presente documento*- que permita, desde su propio origen e inicio, un conocimiento universal por parte de todos los agentes sociales, para lo que se va a proveer del mecanismo de información pública que la Ley dispone para la aprobación de las Ordenanzas y reglamentos municipales para previa su aprobación por órgano colegiado, remisión y publicación en la web municipal por plazo de 1 MES a los efectos de conocer las iniciativas, propuestas, intervenciones y en definitiva participación de la ciudadanía conformando un documento vivo que interaccione con todos los agentes sociales, políticos, profesionales, culturales etc. intervinientes en todo el proceso de elaboración y aprobación del Plan.

De ahí que se presenta como un documento de fácil lectura y comprensión, debidamente extractado lo que permite su más fácil acceso a los elementos que lo conforman, de espíritu propositivo y con clara vocación de debate, evitando un lenguaje técnico y enrevesado que afecte negativamente a la participación.

Esta propuesta municipal se completará con la aprobación de los pliegos de prescripciones técnicas y administrativas particulares que regirán la contratación pública del contrato para la **ELABORACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE MARBELLA Y SU ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Se acompaña a la documentación el documento objeto de dación de cuentas denominado **“CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES. EL NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA”**.

“El nuevo Plan General de Marbella **Criterios y Objetivos Generales**”



El nuevo Plan General de Marbella

Criterios y Objetivos Generales
Dirección General de Urbanismo y Vivienda.
Delegación de Ordenación del Territorio y
Vivienda del Ayuntamiento de Marbella.
10 de mayo de 2018

UN MODELO DE CIUDAD PARA EL FUTURO DE MARBELLA

La elección del **modelo de ciudad** es una decisión que corresponde y debe corresponder al **municipio**. Dentro del actual marco legal europeo y estatal, y con el más absoluto respeto a las competencias que, sobre regulación, ordenación y uso del territorio, ostenta la administración autonómica, y también sin olvido de las competencias que, en las decisiones que atañen al uso del suelo, la ley reserva a las administraciones sectoriales, el **futuro** de cualquier ciudad tiene que estar en manos de sus **ciudadanos**. Corresponde pues al **Ayuntamiento de Marbella**, garantizar que la voluntad de sus ciudadanos se plasme en los documentos estratégicos, territoriales y urbanísticos que diseñan y condicionan ese modelo.

La elección del modelo de ciudad es, por tanto, una **decisión política** que debe ser abordada desde la **responsabilidad y el compromiso** con la voluntad de los ciudadanos. Formular y hacer explícito ese **modelo**, establecer cuáles son los **criterios** que lo justifican y cuales los **objetivos** perseguidos, es un **requisito previo** necesario para poder afrontar la tarea de concretar el **diseño técnico** de esa **idea de ciudad** que es, a fin de cuentas, un Plan General de Ordenación Urbana. Este es el objeto del presente documento.

Si este planteamiento resulta indiscutible en cualquier ciudad que inicie la revisión de su planeamiento general, en el caso de **Marbella** esa **previa definición política** del modelo de ciudad que se desea resulta, a la vista de la compleja **situación heredada**, imprescindible e inexcusable.

La formulación del **nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella** se configura, pese a su evidente y urgente necesidad, no como un fin en sí mismo sino como un **medio instrumental técnico** para conseguir los objetivos propuestos. El Plan debe definir las grandes líneas de actuación y el **esquema general** de la ciudad que se pretende, **pormenorizar** en suelo urbano sus determinaciones y establecer, y aquí despliega su mayor potencial, las **reglas de juego** a las que debe ajustarse el uso de todo su territorio una vez entre en vigor.

Por otra parte, resulta evidente que conseguir un modelo de ciudad basado en un **desarrollo urbano sostenible**, objetivo irrenunciable en nuestros días tanto desde las **directrices de la Comisión Europea** como en el marco de la **Declaración de Toledo**, no es tarea que atañe solo o pueda confiarse exclusivamente al éxito y buena marcha del Plan General, sino que precisa de la **integración de diferentes políticas** para alcanzar los objetivos propuestos. Políticas que pueden y deben articularse o coordinarse entre sí.

2. ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS

Es obvio que el modelo de ciudad debe incorporar criterios de **sostenibilidad ambiental** pero también de **sostenibilidad económica y social**. Y que debe mirar no solo al presente sino también al **futuro** afianzando el **turismo de calidad** característico de nuestra ciudad, pero abriendo nuevas opciones y alternativas. Y, todo lo anterior, basado en una amplia y verdadera **participación** ciudadana.

Documentos municipales como el **Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 (PEM2022)** deben ser asumidos en lo que sus propuestas tengan de válidas, pero deben ser también **superados y mejorados** en aras a conseguir la mejor ciudad posible y el más adecuado y sostenible uso del territorio. En ese sentido, se impone la actualización y revisión continua del Plan Estratégico, revisión continua que se propone en proceso que se quiere paralelo a la revisión del Plan General. La mejora del Plan Estratégico deberá acompañarse de la elaboración de la **Agenda Urbana de Marbella**, documento cuya formulación también se hace deseable y necesario.

El modelo de ciudad que ahora se propone, debe basarse en los principios de transparencia, ética y participación ciudadana y fundamentarse en **cinco grandes ejes estratégicos**:

- **Sostenibilidad ambiental, económica y social**
- **Articulación territorial**
- **Excelencia urbana**
- **Cualificación turística y**
- **Capacidad innovadora.**

Marbella debe ser una **ciudad sostenible** -ambiental, económica y socialmente- con una adecuada **articulación territorial**, con un nivel óptimo de **excelencia urbana, cualificada turísticamente** y con **capacidad innovadora**. Todo ello, respetando y manteniendo sus propias **señas de identidad**, aquellas que la definen como ciudad y la diferencian del resto de las ciudades de su entorno.

Este **modelo de ciudad para la Marbella** del futuro se puede concretar en el objetivo de mejorar la **calidad de vida de los residentes** en Marbella, entendiendo como residentes tanto la **población permanente** (cuyo bienestar es y debe ser la primera preocupación municipal) como la **población temporal** (que la constituyen aquellos que nos visitan y para los que es obligado ofrecerles un marco urbano y territorial agradable y amable).

Con base en los anteriores ejes estratégicos, el **nuevo Plan General de Marbella** propone las siguientes líneas de actuación:

- **Marbella sostenible**

El modelo de ciudad debe asumir la **sostenibilidad** como elemento articulador que justifique los usos y actividades posibles sobre el territorio (vivienda, empleo, comercio, servicios, movilidad, medio ambiente e infraestructuras) y como el mejor exponente de un comportamiento energéticamente responsable. La **sostenibilidad, ambiental, económica y social** junto con la adecuada **ordenación del medio físico y urbano**, se convierte en el **principio rector** de la ordenación urbanística.

El Plan General deberá asumir e incluir -en su elaboración y formulación- las prácticas del ***libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento.***

- **Articulación territorial**

Marbella no es una ciudad compacta al uso sino **polinuclear**, lo que es a priori positivo, aunque se detecta una ocupación poco eficiente de algunas partes de su territorio, especialmente desde el punto de vista de la **movilidad** y de la gestión de las **infraestructuras**. No obstante, sin perjuicio de mejorar la **compacidad** y priorizando la **complejidad** urbana, la ordenación urbanística debe partir del análisis y aceptación para su **mejora del actual modelo de ocupación** territorial.

- **Excelencia urbana**

Establecer estrategias de **renovación y regeneración** urbanas, actuando sobre la ciudad consolidada o semi-consolidada es importante y necesario, pues esta consume mayor y más cualificada mano de obra que los nuevos crecimientos, pero no menos importante resulta paliar los déficits de **infraestructuras** existentes o establecer pautas de crecimiento precisas, ajustadas e innovadoras. En consecuencia, se propone **mantener el modelo actual** en lo que tiene de positivo para los ciudadanos y para nuestros visitantes sin perjuicio de su mejora y ajuste en lo que sea necesario.

- **Marbella turística**

En Marbella el **turismo** es un sector clave que ha generado y sigue generando mucha **riqueza y empleo**, siendo el principal motor económico no sólo de la ciudad sino también de la Costa del Sol, de la provincia y de nuestra Comunidad Autónoma y que sirve de locomotora al resto de sectores. **Marbella** es uno de los primeros **destinos vacacionales** de España. Con un alto nivel de empleo en el sector según el barómetro de la rentabilidad y empleo de los destinos vacacionales españoles.

No obstante, el sector turístico se mueve en un **entorno globalizado y cambiante**, de gran incertidumbre y donde las estrategias de rentabilidad exclusivamente económica de los **operadores turísticos** condicionan y lastran la sostenibilidad del sector. En ese escenario, se hace necesario apostar por la **excelencia turística** basada en la oferta **no estacional** y en la **competitividad** del sector consolidando la tradicional oferta de calidad que tan buen resultado ha dado hasta la fecha, pero intentando fomentar una demanda más **diversificada y desestacionalizada**.

- **Marbella innovadora**

En la actual situación económica resulta prioritario mejorar no sólo la oferta del turismo sino explorar las posibilidades de implantación de **nuevas actividades económicas** alternativas, desarrollando al máximo las capacidades y atractivos de **Marbella y la Costa del Sol**.

Resulta fundamental incorporar **la innovación y las nuevas tecnologías** como factor determinante de desarrollo económico. **Marbella** debe ser una ciudad capaz de atraer y generar **talento, creatividad e innovación** y, por lo tanto, **inversión**.

En esa línea, conviene recordar que Marbella se ha adherido en el pasado mes de octubre a la **Red de Ciudades y Territorios Creativos de España**, un colectivo integrado por 41 ciudades que tiene como objetivo favorecer la cooperación común y desarrollar actividades que promuevan la **innovación y creatividad** de las mismas. La **educación, la cultura, la innovación y el conocimiento** representan un eje prioritario para la ciudad y deben convertirse en **dinamizadores** de un crecimiento integrador. Se logra con ello, ciudades más **competitivas** al disponer de un capital humano bien formado y especializado.

En resumen, convertir una ciudad **mono-funcional** dependiente del sector servicios vinculados al turismo en una ciudad **diversa y compleja**; convertir una ciudad **difusa** territorialmente en una ciudad **bien articulada y sin fracturas ni discontinuidades** entre sus partes, debe ser uno de los principales objetivos del Plan General.

Marbella ha sido siempre y lo es hoy una ciudad **amable y muy hospitalaria** y debe seguir siendo una ciudad amable y hospitalaria en la que la **convivencia** sea reflejo de la seguridad ciudadana de la que disfruta, pero también del equilibrio social que se desea. Para ello y para corregir las posibles disfunciones existentes es necesario potenciar al máximo la **participación** de toda la ciudadanía en el proceso de **información** y en la toma de decisiones del futuro Plan General.

Lo que normalmente es un tópico se convierte en el caso de **Marbella** en una realidad palpable: Marbella tiene una **calidad de vida** indiscutible. Fácil de apreciar y valorar por el conjunto de sus ciudadanos y de sus visitantes. Con un clima suave y envidiable y con un paisaje urbano de altísima calidad donde destacan sus espacios libres públicos y sobre todo sus jardines privados. Parques y jardines son uno de los capitales más importantes con los que cuenta el municipio. Aunque el listón está alto, el Plan puede incidir en esa calidad de vida de muy diversos modos. Uno de ellos, primordial, es el de garantizar la **accesibilidad universal**, potenciando recorridos y sendas para peatones y ciclistas. Integrando, como ya se hace, la naturaleza en el espacio urbano. Ofertando los **equipamientos y servicios** que demanden sus ciudadanos.

Este es el reto y la apuesta del **nuevo Plan General de Marbella**.

3. EL MODELO DE CIUDAD

Marbella. Ciudad-jardín

La intervención en la ciudad actual debe partir del **reconocimiento del modelo territorial actual** que se basa en el modelo de la “**ciudad-jardín**”. Utilizar el paradigma de la **ciudad compacta** como único y exclusivo referente y como objetivo último del modelo de ciudad futura no es aconsejable ni acertado.

La intervención en el modelo urbano actual y la propuesta de un nuevo modelo deben partir del **análisis real de la ciudad existente** tal y como es, con sus virtudes y defectos. Proponer un urbanismo de **máximos**, al margen de la realidad puede suponer, como ya se demostró en el Plan

anterior de 2010, condenar de antemano al fracaso el futuro del Plan. Y eso, Marbella hoy no se lo puede permitir.

Por todo ello, es imprescindible asumir **un modelo de desarrollo** que reconozca y potencie los valores de la ciudad actual y que sea capaz de generar el máximo valor añadido a partir del territorio existente (uno de los principales recursos de la ciudad), apostando por el modelo de **ciudad-jardín** que desde siempre ha caracterizado a Marbella.

Marbella. Ciudad policéntrica

El nuevo modelo debe **diferenciar** la ciudad compacta de la ciudad densa. El hinterland de **Marbella** no es equiparable y no debe equipararse al ensanche de Barcelona. La ciudad existente debe **estructurarse y articularse**, completando con acierto los vacíos urbanos en aquellos casos que sea necesario y poniendo en valor el capital social, económico, histórico del patrimonio urbano existente.

El nuevo modelo debe basarse en la mejora y recuperación de los **núcleos urbanos existentes**, fomentando el **poli-centrismo** y creando infraestructuras ligadas a la nueva economía, aprovechando y potenciando las **áreas de oportunidad y centralidad** de la ciudad existente. Y creando nuevas áreas de oportunidad y centralidad que sirven para estructurar y diferenciar el territorio.

Marbella. Equilibrio territorial

El Plan General debe también garantizar en sus propuestas el **equilibrio** en el tratamiento de los problemas de la ciudad como conjunto centro-periferia, así como en cada uno de sus barrios y las urbanizaciones, reduciendo la dependencia del conjunto de la ciudad respecto a las zonas históricas centrales y generando nuevos espacios y funciones de “centralidad urbana” en **zonas periféricas**.

El Plan General debe potenciar las **identidades locales y las diferencias** frente a la homogeneidad global, conformando barrios con identidades reconocibles, clarificando las estructuras locales y su relación con la estructura de escala general de la ciudad. Impulsando la **cualificación y renovación** de la periferia, mejorando sus condiciones físicas y ambientales, reforzando la identidad de los **distritos** a través de la creación de centralidades locales.

Marbella. Un nuevo modelo de usos

El modelo de planeamiento actualmente vigente deberá modificarse proponiendo una **zonificación** que favorezca la **complejidad urbana** mediante la **diversidad y mezcla** de usos y utilizando criterios de **proximidad** de usos y actividades en aras de reducir en la medida de lo posible las necesidades de movilidad de los ciudadanos favoreciendo razonablemente y con los límites expuestos el desarrollo compacto de la ciudad.

Se propone un **uso eficiente del suelo urbano**, entendido como recurso no renovable y explorando las posibilidades que, en ese orden, permite la legislación estatal y autonómica más reciente, siquiera sea este modelo normativo todavía limitada e insuficiente.

Marbella. Equipamientos y dotaciones

El Plan General debe prever los **equipamientos y dotaciones**, locales y generales, necesarios en función de las **demandas reales**, y no a partir de apriorismos inalcanzables, proponiendo su localización, funciones, diseño y estrategias de gestión más idóneas para cada uno de ellos. Y eso, sin perjuicio de la adecuada flexibilidad de usos para adecuarse a los inevitables cambios sociales.

Por otra parte, se debe impulsar el desarrollo de **dotaciones públicas y privadas** adecuadas y accesibles a las necesidades de la población, integrando un marco flexible de gestión con una adecuada respuesta al conjunto de necesidades de los habitantes de cada barrio e incentivando a agentes privados y sociedad civil para la ejecución y gestión de las nuevas dotaciones

El Plan General debe prever y fomentar **equipamientos de proximidad** que deben responder tanto a requerimientos físicos y funcionales como a condicionantes de **calidad e innovación** de los servicios, resolviendo las carencias específicas de cada zona de la ciudad.

Tanto la **acción cultural**, en sentido amplio, como la **perspectiva de género** deben incorporarse como instrumentos básicos de cohesión social.

Marbella. Regeneración y transformación urbana.

Cuestión diferente es la necesidad de reconducir aquellos procesos urbanos inadecuados y **regenerar las zonas obsoletas o degradadas**. La intervención en la ciudad debe tener como presupuesto inexcusable la recuperación, renovación y mejora de la ciudad existente, de sus barrios y de sus urbanizaciones y la redefinición de la ciudad futura, asumiendo un **urbanismo de recualificación** mediante la incorporación de criterios medioambientales en todas las políticas urbanas.

- El Plan General debe facilitar las actuaciones tendentes a la **mejora de las condiciones de habitabilidad** del parque residencial existente, favoreciendo la generación de nuevas tipologías de vivienda, potenciando instalaciones y servicios comunes compartidos en los edificios residenciales, y la renovación de las infraestructuras básicas en la ciudad consolidada.
- El Plan General tiene que desarrollar y fomentar el **parque de viviendas en alquiler** y de **protección** (tanto públicas como privadas) en el conjunto del suelo urbano. Impulsando la incorporación de **vivienda protegida** en aquellas áreas de suelo urbano donde la demanda lo justifique.
- Resulta deseable potenciar **actuaciones integrales**, tanto públicas como privadas en las zonas más vulnerables, potenciando estrategias de reactivación económica que partan de las potencialidades locales y con regeneración de los tejidos urbanos deteriorados.

Marbella. El Centro

El **centro urbano** debe ser intensamente **revitalizado**, posibilitando el mantenimiento de su función predominantemente **residencial** y favoreciendo la vuelta de residentes a la ciudad central, mediante la conjunción de una oferta residencial de calidad, unas dotaciones de proximidad adecuadas y una regulación de usos correcta.

En ese sentido, se considera prioritario definir los **usos admisibles** en los centros urbanos, **prohibiendo o limitando** aquellos que generen o propicien procesos de terciarización, gentrificación o abandono residencial del núcleo urbano e intentar alcanzar unos **estándares razonables** tomando como partida la situación real existente y no necesariamente las determinaciones del planeamiento vigente.

Marbella. Mejora de la red de infraestructuras en las urbanizaciones

Por lo que respecta a las **urbanizaciones** y respecto a la necesaria dotación de infraestructuras, se estima necesario reconsiderar los efectos de trasladar a **la iniciativa privada**, de modo descompensado, el impulso y ejecución de todas las actuaciones urbanísticas. Por el contrario, se estima deseable impulsar el papel de la **intervención municipal** en el desarrollo de políticas públicas específicas, especialmente las dirigidas a la reurbanización y dotación de equipamientos.

Las actuaciones sobre los **centros urbanos** (Marbella, San Pedro y las Chapas) deben coordinarse con los desarrollos urbanísticos exteriores (**urbanizaciones** residenciales), en los que la dotación de **infraestructuras y equipamientos** -no la densificación- se impone como la gran asignatura pendiente del urbanismo en Marbella.

Marbella. Nuevos desarrollos

El Plan General debe **equilibrar los procesos de regeneración urbana con los nuevos desarrollos**. El Plan General **debe priorizar** el desarrollo de suelos que prevean usos **productivos** y, en especial, aquellos, dirigidos a actividades vinculadas al **turismo**, a la **investigación**, al **conocimiento** y a las **ciencias**.

Los **nuevos desarrollos** deben servir para **completar** tramas, **ordenar** el espacio, dar **respuesta** a las necesidades de nuevos usos y **resolver** los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales. El nuevo suelo urbanizado no puede ser una **competencia** para la ciudad existente que evite o dificulte la necesaria renovación urbana sino un **complemento** que la mejore.

Marbella. Movilidad sostenible

La **dispersión territorial** de Marbella hace necesario prestar especial atención al modelo de movilidad. La necesidad de una movilidad sostenible se impone. Se debe potenciar el **transporte público** y, en la medida de lo posible, propiciar los medios alternativos al automóvil individual

tanto en el centro como, lo que es más complejo, en los desarrollos residenciales exteriores a los cascos a través de la **jerarquización y especialización** de la red viaria, fomentando el **equilibrio** entre automóvil, peatón y ciclista y potenciando las infraestructuras de **accesibilidad y aparcamientos disuasorios**.

El Plan General debe prever **plataformas reservadas** para el transporte público y para el transporte no motorizado y crear áreas de **prioridad peatonal** en los centros urbanos.

- El Plan debe exigir **estudios de movilidad y tráfico** para aquellas actividades (deportivas, culturales, musicales, etc.) que puedan convocar a un alto número de usuarios.
- Es necesaria la apuesta municipal por la **mejora en las comunicaciones** entre urbanizaciones descargando de tráfico la CN-340 totalmente saturada.
- El Plan General deberá establecer estrategias de localización de **aparcamientos públicos disuasorios** de acceso a los cascos urbanos en conexión con la red de transporte público y modos no motorizados de transporte, **restringiendo el aparcamiento** de no residentes en los centros urbanos
- El Plan General deberá diseñar **corredores peatonales** en todas las zonas de la ciudad y en las urbanizaciones y propiciar la recuperación del espacio peatonal en las vías públicas, estableciendo medidas adecuadas en orden a una **progresiva peatonalización** del espacio urbano.

Marbella. Eficiencia y ahorro energética.

Marbella debe apostar en su urbanismo por criterios de **eficiencia y consumo energético sostenible**, fomentando la generación de **energía renovable** en el propio territorio, con criterios de responsabilidad frente al cambio climático, mejorando la proporción de espacios verdes y la apuesta por infraestructuras de bajo mantenimiento.

Lo anterior se entiende evitando (y esa es otra asignatura pendiente) nuevos fenómenos de **saturación y sobretensión** entre actividades incompatibles con el equilibrio del conjunto urbano, defendiendo la **integración** de la más amplia elección de actividades económicas (tradicionales e innovadoras) y comerciales con los tejidos residenciales, y posibilitando la **mezcla de tipologías**.

- La normativa del Plan incorporará necesariamente **normas y directrices de ahorro energético y calidad medioambiental**.

Marbella. Ciudad verde

Uno de los patrimonios más importante de la ciudad de Marbella es su entorno natural y su clima y, sobre todo, la **calidad y cantidad de sus espacios verdes, tanto públicos como privados**. La protección de los espacios naturales, los espacios públicos y el paisaje urbano es, por eso, objetivo prioritario del Plan.

El **sistema de espacios libres públicos** que establezca el Plan General debe conformar un verdadero **sistema vertebrador** de la ciudad y del territorio. El Plan debe favorecer la **continuidad de los espacios libres y zonas verdes** en el conjunto de la ciudad, potenciando sus peculiaridades, minimizando las desigualdades territoriales y propiciando un diseño urbano general y estable en los elementos comunes de la urbanización. Dentro del sistema de espacios públicos son prioritarios los **Parques fluviales** que deberán incorporarse en el planeamiento general (Río Guadaiza, Arroyo Guadalpín, Arroyo Realejo, Arroyo Sequillo y Artola).

- El Plan General deberá ampliar el **Catálogo de árboles y especies protegidas** del vigente documento de planeamiento general.
- El Plan General deberá prestar especial atención a las normas dirigidas a la **protección y recuperación** de espacios forestales, cauces, dunas, montes y otras zonas de **dominio público**.
- El Plan General deberá establecer las medidas pertinentes en orden a favorecer la creación de una **red de caminos y sendas públicas** a través de los espacios naturales conectándolos con la red de espacios libres públicos propia.
- El Plan General adoptará las medidas pertinentes en orden a **evitar el efecto barrera** que sobre el medio físico suponen las urbanizaciones e infraestructuras propiciando su cosido mediante espacios libres y equipamientos públicos y privados.
- El Plan debe propiciar una calificación urbanística para Puerto Rico Alto que lo convierta en un **espacio de convivencia verde**.

Marbella. Ciudad del turismo y la cultura

Pese a lo exitoso del **modelo actual turístico** se impone la necesidad de su mejora continua para que siga siendo uno de los pilares de la economía de Marbella, la Costa del Sol y Andalucía.

La marca “Marbella” sigue teniendo, hoy en día, y pese a las vicisitudes urbanísticas **sufridas idéntico o similar valor al que siempre ha tenido**, por eso es necesario que el plan prevea suelo para la demanda objetiva que Marbella genera y va a generar. Demandas de todo tipo, pero donde el turismo hotelero y residencial va a seguir jugando un papel crucial. Y ello, dando por descontado la necesidad de mantener y propiciar las actuaciones e inversiones de **escala territorial** en la Costa del Sol ya **previstas** (corredor ferroviario, en la mejora de las conexiones subregionales, en equipamientos de escala subregional, etcétera) o **futuras**.

- El Plan General debe propiciar y facilitar la **modernización** de las instalaciones hoteleras y la implantación de **nuevas instalaciones** de este tipo.

Diversificar y **cualificar** la oferta es necesario para aumentar la **competitividad** de Marbella como destino turístico. Luchar contra la **estacionalidad** es impedir que los flujos turísticos se concentren en determinadas fechas del año. Se deben propiciar **usos** que cualifiquen la oferta y rompan la estacionalidad.

- El Plan General debe propiciar y facilitar la **diversificación de la oferta turística** con objeto de captar nuevos mercados. El Plan General debe permitir y facilitar el turismo gastronómico, el turismo cultural y las industrias culturales.

- Asimismo, el Plan General propiciará la puesta en valor del **turismo de la naturaleza, el turismo náutico y las actividades relacionadas con el mar y las playas**; el turismo de salud y bienestar y el turismo idiomático, de creciente importancia.
- El Plan General debe posibilitar y fomentar que Marbella sea un lugar adecuado para trabajar y establecer **sedes empresariales de escala nacional e internacional**.
- El Plan General debe facilitar la máxima **flexibilidad de usos** en orden a romper la actual **estacionalidad del sector turístico**.

La **cultura** no solo es un elemento **dinamizador y transformador** de la ciudad, sino que forma parte de la **oferta** de los destinos urbanos. A los elementos tradicionales como el patrimonio, artes escénicas, literatura, exposiciones, arquitectura, etc., se suman hoy otros no menos importantes, la cocina, el folclore, el cine, el diseño, la moda que cobran cada vez mayor importancia en el **turismo cultural urbano**.

- El Plan General debe facilitar la recuperación y puesta en valor del patrimonio local, **regenerando el centro histórico** apostando por el mantenimiento de la identidad cultural de Marbella.
- La **protección** del patrimonio debe compatibilizarse con la posibilidad de **su adaptación a nuevos usos**, manteniendo su vitalidad y garantizando su utilización.
- El Plan General debe posibilitar la puesta en valor y la implantación de **equipamientos culturales**, fomentando arquitecturas atractivas y debe potenciar los **usos culturales** de centralidad en los núcleos urbanos.
- El Plan debe prever una localización para un futuro **Museo de la Ciudad** que ponga en valor la historia, el patrimonio, las tradiciones y los modos de vida de Marbella.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de **exposiciones temporales y permanentes** de impacto internacional.
- El Plan General debe posibilitar la existencia de **locales y lugares de encuentro** de artistas.

Marbella. Ciudad del deporte y salud

Fomentar el **deporte** entre la ciudadanía supone mejorar el bienestar, la salud y fomentar la integración social pero también puede ser una fuente más de desarrollo económico y turístico y medio potencial de atracción de visitantes.

- El Plan General debe facilitar la **mejora de las instalaciones deportivas existentes** y destinar suelo para **nuevas instalaciones**, reordenando los suelos destinados a equipamiento deportivo y solucionando las disfuncionalidades que presentan los suelos actualmente calificados como deportivos en el vigente PGOU de 1986.
- El Plan General debe facilitar el desarrollo de un **tejido empresarial relacionado con el deporte** y atraer la implantación de usos relacionados con el deporte.
- El Plan General debe posibilitar la **mejora y ampliación de los equipamientos de salud y bienestar social**, permitiendo su adaptación a las necesidades de la población, tanto en calidad como en cantidad.

- El Plan General debe propiciar la **reducción de la contaminación** atmosférica, lumínica y de las aguas.
- El Plan General debe facilitar la **implantación de servicios de salud** de escala regional, nacional o internacional aprovechando la situación e imagen de Marbella.

Marbella. Ciudad de la educación y el conocimiento

El Plan General debe propiciar la implantación de usos ligados a la **educación y el conocimiento**.

- El Plan General debe establecer una **estrategia global de los espacios educativos**, adaptándolos a las necesidades de la población en calidad y cantidad superando las disfuncionalidades del actual modelo de planeamiento.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de **instituciones de enseñanza pública y privada**, en especial de nivel universitario.
- El Plan General debe prever la localización de **equipamientos** destinados a escuelas de artes escénicas, de diseño y de atracción turística.

Marbella. Ciudad productiva e innovadora

La **actividad productiva** debe considerarse como una actividad **complementaria** de la ciudad de que se propone. El Plan debe propiciar la **cualificación** de los suelos industriales existentes, la **sustitución** de usos industriales obsoletos por nuevas tipologías de actividad económica y **potenciar** la implantación de actividades industriales y tecnológicas en ámbitos de futuros desarrollos urbanos.

- El Plan General debe facilitar la implantación de **industrias relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación**.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de **actividades vinculadas con el cine, las industrias audiovisuales y la publicidad**.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de **actividades vinculadas con el mundo del diseño y la moda**.

Marbella ha sido una ciudad **innovadora**, generadora de talento y tecnológicamente avanzada. En Marbella se ubicaron los primeros altos hornos civiles de España, la colonia agrícola privada más moderna de nuestro país, el puerto deportivo más grande de Europa y una arquitectura basada en la arquitectura vernácula que ha sido muy imitada. Hay que **seguir apostando por el talento propio** y atraer talentos foráneos para mantener este capital de ciudad del conocimiento.

- El Plan General debe favorecer la competitividad e internacionalización de sus actividades económicas, **propiciando actividades de I+D+i**.
- El Plan General debe posibilitar la **implantación de nuevos modelos de espacios de producción** en el entorno urbano (Parques Tecnológicos, actividades vinculadas al conocimiento, clústers empresariales especializados, etc.)

- El Plan General debe impulsar el desarrollo de las **infraestructuras y servicios** urbanos que requieran el acceso a las **nuevas tecnologías**, facilitando el despliegue de redes y servicios que garanticen la **conectividad digital**.
- El Plan General debe exigir la mejora de la **eficiencia energética** en el **alumbrado público** de las áreas de nueva implantación y en los **edificios existentes**.

3. LA REVISIÓN DEL PGOU de 1986

3.1. La situación actual del urbanismo en Marbella. El Plan General de 1986

El problema que plantea el Plan General de Marbella de 1986, nuevamente vigente, no es tanto la discusión sobre la validez y actualidad del modelo de ciudad que propone, lógicamente obsoleto por los más de 30 años transcurridos desde su aprobación sino las difíciles circunstancias por las que ha pasado el urbanismo de Marbella durante todo este periodo de tiempo.

Aprobado en 1986 el Plan General que venía a sustituir al anterior Plan de 1968, el expediente de cumplimiento del Plan no fue aprobado hasta 1990 aunque, de forma casi inmediata se iniciaría su revisión en 1991, tras la llegada al Ayuntamiento del grupo GIL.

Dicha revisión sufrió diversas vicisitudes en su tramitación pues ante la negativa de la Junta de Andalucía, el equipo de gobierno acordó aprobar por silencio administrativo el nuevo PGOU en 1998. No aceptando esa aprobación, la Junta decidió publicar la normativa del Plan del 86 al que consideraba único plan válido, aunque no lo haría hasta dos años más tarde en noviembre del 2000 con evidente retraso.

El principal problema que se originó vino dado por la firma de numerosos Convenios Urbanísticos y consiguiente concesión de licencias en base a ese Plan General de 1998 que los órganos urbanísticos de nuestra Comunidad nunca llegaron a aprobar. Un Plan que finalmente invalidaría el TSJA en marzo del 2005.

La situación urbanística era tan grave que la Junta de Andalucía decidió intervenir las competencias municipales encomendando el gobierno municipal a una Comisión Gestora que gobernó el Ayuntamiento de Marbella durante 14 meses, entre la primavera de 2006 y hasta los comicios municipales de 2007.

A partir de ahí se inicia un nuevo proceso de revisión que conducirá a la aprobación definitiva de un nuevo Plan General en 2010. No obstante, dicho Plan sería anulado por varias sentencias del Tribunal Supremo y por cuestiones de fondo, en 2015.

La situación actual se traduce en un hecho constatable y cierto: **la divergencia entre el plan general de 1986 (plan vigente) y la realidad**; entre la **ciudad diseñada** en ese antiguo documento y la **ciudad construida** resultado de la práctica del urbanismo durante todos esos años; entre lo que el Plan proponía y lo que se ha hecho.

Las **causas** son bien conocidas y no únicamente imputables al **incumplimiento** de las determinaciones del planeamiento general en cada momento sino a la existencia a lo largo del tiempo de **3 planes diferentes**. La ciudad de Marbella se ha desarrollado en el marco de tres planeamientos generales distintos y, en consecuencia, se ha actuado: primero, conforme a un **plan no publicado** (el PGOU de 1986 no se publicó hasta el año 2000 como hemos indicado)-, segundo, conforme a un **plan no aprobado** por la administración autonómica (el denominado “Plan Gil”) y finalmente, conforme a un **plan anulado** por el Tribunal Supremo (El PGOU de 2010 fue anulado por el Tribunal Supremo en 2015). A partir de esa última fecha vuelve a estar vigente el PGOU de 1986. Un plan que sólo se ha aplicado legalmente cuando ya se encontraba desfasado y superado por los acontecimientos urbanísticos de años y épocas anteriores, pero siempre de manera provisional y transitoria.

3.2. El marco legal

El marco en el que se inicia la revisión no es tampoco **pacífico** ni exento de problemas. La **LOUA**, la ley de ordenación urbanística de Andalucía (que entró en vigor en enero de 2003) ha sufrido **más de 10 cambios legislativos**, algunos de gran calado, en sus 15 años de vigencia. Cambios no siempre acertados, lo que ha propiciado que la Junta haya iniciado una **reforma** en profundidad del texto legal actual, encontrándose ya aprobado el **anteproyecto** de una nueva ley del suelo: La **LUSA** (Ley para un urbanismo sostenible en Andalucía). Sin embargo, el texto presentado complejo y de no fácil aplicación no parece que pueda dar respuesta adecuada a los cuestiones y problemas planteados en el urbanismo andaluz.

En ese periodo de tiempo también se ha modificado y de forma sustancial, la ley estatal. Aunque sin competencias en el urbanismo, al Estado corresponde fijar, entre otras, las condiciones básicas del derecho de propiedad. Eso es lo que ha hecho la **ley del suelo estatal de 2007** posteriormente modificada y ampliada en 2013 por la denominada **Ley de las 3R**: Regeneración, reforma y rehabilitación urbana. Esa legislación estatal ha sido refundida en 2015. El resultado es la **Ley del suelo y rehabilitación urbana** que constituye el actual marco estatal en la materia.

Más compleja si cabe se presenta la incardinación en el urbanismo de las determinaciones de la **legislación sectorial**. Frente al intento tradicionalmente integrador de la legislación urbanística, las leyes sectoriales han sido siempre renuentes a ceder un ápice de sus **competencias**. Hoy la coordinación del urbanismo con las políticas sectoriales (especialmente con la legislación ambiental, la **GICA**) se torna una ardua y compleja tarea, resultando casi imposible la simplificación y agilización de trámites y procedimientos.

Será en ese **incierto escenario** en el que deberá formularse el documento de Revisión del Plan General de Marbella, el nuevo Plan General. Un Plan que, en líneas generales, se pretende **más ágil y con menor densidad normativa** que sus precedentes. **Más flexible y menos vinculante**. Solo desde la óptica de una administración autonómica excesivamente **desconfiada** se puede entender el modelo impuesto a los actuales Planes Generales municipales, más preocupados por fijar reglas que por establecer directrices. Unos planes generales excesivamente **densos y deterministas**. Esa, por desgracia, ha sido la tónica habitual del planeamiento general. La normativa autonómica propicia instrumentos de planeamiento general muy **rígidos y poco**

adaptables. Va siendo hora de **cambiar** la tendencia y las mentalidades. Mayor **predeterminación** en los planes no va necesariamente acompañada de una mayor seguridad jurídica sino, más bien, lo contrario.

Otro de los retos importantes de la futura Ley del Suelo y del Plan General es clarificar el **régimen competencial** en materia de urbanismo. En el Plan deben quedar muy claras cuales determinaciones son municipales y corresponden al Ayuntamiento y cuales son autonómicas y corresponden a la Junta de Andalucía. En ese sentido, no podemos aceptar el reparto de competencias que, con base en la LOUA, se hace hoy día por la administración autonómica ni mucho menos el que se pretende con la nueva LUSA porque ese reparto no respeta las competencias municipales en la materia. Está en juego el **respeto al principio de la autonomía local** conculcado en la práctica del urbanismo andaluz.

Clarificar y simplificar, flexibilizar y agilizar no implica renunciar a apostar por un concreto **modelo de ciudad**. Por una estrategia global clara y fuerte. Esta será la principal cuestión que debe abordar el futuro Plan General de Marbella. En este sentido, conviene diferenciar entre fines y medios. Una cosa son los fines y otra los medios. Una los criterios y estrategias generales y otra muy diferente las acciones concretas. Evitar que estas no produzcan un desvío en los objetivos últimos del Plan es fundamental. Por ello, se deberá diseñar al tiempo que se elabora el Plan un sistema de **indicadores urbanísticos** que permitan evaluar el grado de cumplimiento del modelo y evitar con suficiente anticipación posibles disfunciones.

Pero esa será cuestión que habrá que dilucidar en la fase de elaboración del documento técnico y sobre todo cuestión que competirá a la administración municipal en la gestión del nuevo Plan una vez aprobado. Ahora toca “**pensar**” y “**elegir**” ese modelo de ciudad. En todo caso, lo importante es que se diferencian así **dos niveles** que serán claves en la propuesta que efectuamos. Un **nivel político**, de elección del modelo, de decisión sobre cuál es la ciudad que se quiere para el futuro y un **nivel técnico** de formulación de los instrumentos y técnicas urbanísticas que mejor se adecuen a la consecución de ese modelo.

Elemento clave del Plan es la articulación del municipio con el resto de municipios de la Costa del Sol, su incardinación territorial. Es de desear que el nuevo **Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para la Costa del Sol (POTCSO)** que ahora inicia su andadura tras la anulación del anterior se constituya en un motivo de **oportunidad** y no como todo parece presagiar en un hándicap para lograr un urbanismo y una ordenación territorial verdaderamente **sostenible y eficiente**.

Pero la verdadera piedra de toque del modelo está en partir de un **diagnóstico** acertado. En analizar correctamente la **realidad** de la que se parte. Si el futuro Plan toma como punto de partida la realidad dibujada, el Plan General de 1986, y no la ciudad realmente construida, tal y como propone la actual legislación urbanística andaluza, el resultado nunca podrá ser correcto.

En consecuencia, parece deseable recuperar el espíritu del antiguo Reglamento de Planeamiento cuando señalaba que *“los Planes Generales deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de*

las propias determinaciones del Plan General o habilitando la formulación del oportuno Plan Especial de reforma interior que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General” (art. 16.2 RPU).

Tomar como punto de partida **el planeamiento preexistente** (y no la **realidad existente**) que es lo que, con evidente desacierto, propone la actual legislación urbanística andaluza aboca al más absoluto de los fracasos y hace inviable resolver los problemas hoy planteados. **Es necesario tomar como punto de partida la realidad existente** si se quiere resolver de verdad la problemática urbanística de Marbella.

Cuantificar la población y sus posibles crecimientos por el **cómputo estricto del censo** y los **aumentos vegetativos previsibles** de la actual población empadronada en el municipio no es aceptable. La Costa en general, y Marbella en especial, es destino turístico y residencial de muchos españoles y europeos. Es bueno no olvidarlo. El plan debe cuantificar sus estrategias y previsiones de crecimiento en función de dichos datos reales y no de los oficiales, totalmente desajustados a la realidad por razones evidentes.

En ese sentido, la legislación urbanística actual es un pesado lastre, cara a hacer viable un modelo de ciudad racional, sostenible y amable para los ciudadanos y visitantes. Tomar como punto de partida no la realidad existente sino las determinaciones de un plan con más de 30 años de vigencia y los datos poblacionales de los censos oficiales es un despropósito.

3.3. Contenido documental del Plan General

El documento del nuevo Plan General debe plantearse a partir de la necesidad de elaborar un **soporte técnico** que facilite y garantice su actualización continua. El Plan General debe incorporar las herramientas informáticas, integradas en la actual plataforma municipal, que permitan el acceso inmediato de los ciudadanos, incluso en su fase de elaboración, pero sobre todo en su fase de desarrollo y gestión posterior dando cumplimiento en la legislación estatal en la materia.

Así mismo el documento del Plan General debe incorporar un **Sistema de Indicadores urbanísticos** que posibiliten el **diagnóstico continuado** de la ciudad y el **seguimiento, evaluación y corrección** de los objetivos del Plan.

3.4. La ordenación urbanística

En el suelo urbano consolidado deben favorecerse ámbitos más compactos, con más mezcla de usos y con un mejor aprovechamiento del suelo, así como ponderar los desajustes entre las edificabilidades y usos previstos.

Respecto a la ordenación actual del suelo urbano consolidado, la revisión del Plan General debería estudiar la incorporación de planteamientos que permitan desarrollar procesos integrales de renovación urbana para la mejora de las condiciones de habitabilidad de determinados ámbitos residenciales, de forma específica tanto de los ámbitos de bloques abierto como del

centro urbano para la eliminación de infraviviendas, mediante la incorporación de determinaciones adecuadas tanto de ordenación como de gestión.

Las cesiones dotacionales en el suelo urbano no consolidado, pendiente de desarrollar, previstas por el vigente Plan General deben ser revisadas y adaptadas a la legislación urbanística y a las demandas de satisfacción de déficit acumulados, tanto respecto a posibles incrementos de edificabilidades como a transformaciones de usos. En los suelos urbanizables, ordenados por el Plan General vigente, es necesario propiciar la flexibilidad en la asignación del destino concreto de los suelos para usos públicos que, sin merma de garantizar su adecuada integración en un sistema articulado de redes públicas, satisfaga las demandas reales de los residentes.

Resulta igualmente necesario revisar los estándares y estrategias de suelo disponible para las diferentes infraestructuras y servicios urbanos en los diferentes ámbitos de ordenación, con el fin de garantizar requerimientos de futuro.

Respecto a la ordenación actual del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, con edificación y/o urbanización pendiente de materializar, se debería abordar una posible revisión de sus parámetros urbanísticos (densidades, usos, estándares dotacionales y de urbanización, régimen de viviendas, etc.), de su programación temporal y de sus condiciones de gestión (delimitación, sistemas de actuación, cargas urbanísticas, etc.).

La revisión del Plan General analizará la viabilidad de configurar un borde verde periurbano de la ciudad. Los instrumentos de ordenación fomentarán la integración y articulación de equipamientos, espacios deportivos, etc. en el conjunto de las redes dotacionales, con el fin de optimizar su efecto positivo en el espacio urbano y garantizar el uso intensivo y eficiente de los mismos.

La revisión del Plan General deberá incorporar con carácter prioritario una estrategia sobre los suelos turísticos, considerando este tipo de actividad (particularmente en lo referente a usos hoteleros) como actividad de carácter estratégico, de forma similar a la que puedan tener los equipamientos, impulsando y flexibilizando al máximo la implantación de esos usos con capacidad de generar actividad económica en el territorio.

3.5. Las normas urbanísticas. El modelo

Si bien la reciente aprobación de la mejora de las normas urbanísticas ha supuesto la actualización de la normativa aprobada en 1986, resolviendo en gran parte su obsolescencia, el proceso de revisión de la normativa no puede darse por concluido.

La adaptación de las normas a la realidad social y económica no puede ser un proceso cerrado sino **continuo**. Sin perjuicio de la necesaria estabilidad y seguridad jurídicas, las normas deben **actualizarse** en un proceso continuo que dé respuesta inmediata a las demandas y necesidades sociales de cada momento.

En función del modelo señalado resultaría imprescindible revisar el contenido normativo del nuevo Plan General, **aligerándolo** de cualquier aspecto normativo **no estrictamente necesario** para cumplir con el objeto asignado por la legislación vigente al planeamiento general.

Convendría reflexionar también sobre la necesidad de **revisar** el modelo actual de **parámetros normalizados** y sustituirlo gradualmente por un modelo de **directrices y prestaciones**, que se base en objetivos evaluables y que permitan diferentes soluciones formales.

3.6. Las normas urbanísticas. Los usos

Otra de las cuestiones prioritarios del nuevo Plan General es la **necesidad de modificar el actual modelo en orden a la regulación de usos**. Vincular los usos posibles, característicos y compatibles, y los prohibidos a las ordenanzas de edificación tal como hicieron los planes de la década de los 80, es, hoy día, un evidente desacierto, fuente de innumerables conflictos y disfunciones. Una estrategia obsoleta que debe ser corregida en el futuro Plan. Los usos deben desvincularse de la ordenación física (las ordenanzas) y someterse a regulaciones zonales genéricas, amplias y flexibles.

Los criterios de **segregación de usos** en los diferentes ámbitos urbanos establecidos por el Plan General vigente deben de ser revisados incorporando la posibilidad de combinación de usos en un mismo edificio, parcela o ámbito, tanto en el centro urbano como en las urbanizaciones residenciales. El control de usos debe venir de la mano de la legislación sectorial ambiental y no imponerse como carga a los modelos urbanísticos. Se impone, por tanto, la formulación de un nuevo paradigma en esa materia.

Las actuales normas requieren (pese a su reciente modificación) una **actualización y flexibilización** de la **regulación de usos** adecuando el régimen de **compatibilidad** de usos propuestos a los nuevos escenarios y necesidades surgidas en los últimos años, con el fin de mejorar la competitividad y sostenibilidad del conjunto urbano, muy especialmente en lo que a las actividades económicas y turísticas se refiere, y propiciando un **nuevo equilibrio de actividades** en la relación de los núcleos urbanos con las urbanizaciones residenciales. Deben propugnarse estándares diferentes en la ciudad consolidada respecto a la periferia. Resulta también necesario reconsiderar y revisar el **régimen de usos compatibles** de los equipamientos públicos, así como el de los **equipamientos privados** que deben asimilarse al régimen de actividades terciarias.

La actualización de las normas urbanísticas debe incluir las adecuadas determinaciones normativas que permitan Incorporar, tanto en el planeamiento de desarrollo como en la edificación, principios de eficiencia **energética, sostenibilidad y accesibilidad**.

Pero lo más **importante** sin duda en la actualidad es la necesidad de **diferenciar** las condiciones de ordenación físicas respecto al régimen de usos corrigiendo así las **disfunciones** propiciadas por las actuales ordenanzas donde uso y ordenación física se mezclan.

3.7. La gestión del plan

Los mecanismos de ejecución y gestión del planeamiento que propone la actual legislación urbanística pecan de obsoletos y desfasados pues las actuales técnicas no son sino herederas de aquellas arbitradas a mediados del siglo XIX para resolver los problemas de la ciudad industrial, bien diferentes de los problemas que plantea la ciudad del siglo XXI. A un nuevo escenario urbano, debería corresponder un modelo diferente de planeamiento y gestión urbanística, pero nada más alejado de la realidad.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento debe asumir la **ejecución** del plan no solo desde el control de las actuaciones privadas sino desde el **impulso y ejecución de políticas públicas** específicas en actuaciones urbanísticas y especialmente, en materia de **viviendas y dotación de infraestructuras**.

Retomar y relanzar el **Plan Municipal de la Vivienda** y propiciar y priorizar la formulación de **Planes Especiales de Infraestructuras**, con carácter de planes directores, para resolver la ordenación y financiación de las redes generales de abastecimiento de agua, redes generales de saneamiento, etc., se impone como uno de los objetivos esenciales del nuevo Plan General. Dichas actuaciones se deberán incardinar en un orden de **prioridades** establecidas en función a las **estrategias** que se diseñen y consensuen con los interesados.

Se deberán revisar y tipificar los procedimientos de **gestión en suelo urbano consolidado** en el marco de la legislación actual, propiciando, en esa clase y categoría de suelo, las actuaciones de dotación y la obtención de dotaciones públicas mediante cesión materializada en edificabilidad. El futuro Plan debe prestar especial atención a esta problemática arbitando mecanismos adecuados y ágiles para la gestión de esta clase y categoría de suelo. Intervenir en la ciudad consolidada es hoy una prioridad de los nuevos planes generales.

3.8. La protección del patrimonio

Se considera prioritario la formulación y aprobación del **Plan Especial del Protección del Casco Histórico de Marbella y San Pedro**, pero las condiciones y estrategias de protección del patrimonio y el contenido y alcance de los catálogos de protección deben superar el estadio de los planeamientos de protección de los años 80, caracterizados por un tinte marcadamente defensivo ante las agresiones y destrucciones sistemáticas del patrimonio característica de décadas anteriores. Hoy día, debe buscarse el equilibrio entre la máxima protección del patrimonio heredado y la necesidad de rehabilitar y revitalizar la ciudad existente.

Los **catálogos** deben prestar especial atención también a la incorporación de los elementos integrantes del patrimonio arquitectónico y paisajístico del siglo XX y, especialmente, del patrimonio turístico y los espacios libres públicos o privados de interés.

La revisión deberá establecer, con criterios de flexibilidad, el **régimen de obras admisibles** en edificios y espacios catalogados, incorporando criterios de sostenibilidad, de viabilidad económica y de viabilidad social. Debe fomentar la **revitalización y el reciclaje** del patrimonio histórico edificado, sobre todo residencial, así como su adaptación a los requerimientos

funcionales y de **habitabilidad** actuales, con especial atención a las determinaciones relativas a la **accesibilidad** universal

4. PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN

Estructura para la elaboración del Plan General

El proceso de revisión del Plan General de Marbella requiere necesariamente disponer de una **estructura organizativa política y de participación** que incorpore tanto a la administración municipal como a los representantes de la ciudadanía, para poner en común los diferentes intereses y puntos de vista en juego, así como de un **equipo técnico específico**, participado, coordinado y dirigido por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.

- La revisión deberá **coordinarse**, desde el inicio, con las **Administraciones** central y autonómica, así como con los **Ayuntamientos** de los municipios limítrofes y ser **consensuada** con los diferentes **grupos políticos** y con el **conjunto de la ciudadanía** a través de sus legítimos representantes (asociaciones vecinales, agentes económicos y sociales, colegios profesionales, etc.).
- El trabajo de revisión del vigente Plan General de Marbella de 1986 debe realizarse en el marco de una **estructura técnica “ad hoc”**, dependiente de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda en coordinación y con la colaboración del resto de las Delegaciones y Juntas municipales de Distrito que permitan afrontar los trabajos de revisión de forma transversal. Sin perjuicio de lo anterior, corresponde a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda la gestión urbanística del día a día.
- En una primera aproximación la **estructura organizativa política y técnica** propuesta para la revisión del Plan General de Marbella se estructuraría en la siguiente forma:
 - Un **nivel político**: Constituido por el equipo de gobierno municipal y los distintos grupos políticos municipales.
 - Un **nivel político / gestor**: dirigido por el/la concejal/concejala responsable de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda y en el que se integrarán representantes de las diferentes Delegaciones, Juntas Municipales de Distrito y el Director General de Urbanismo y Vivienda, en calidad de director del Plan como responsable de la estructura técnica encargada de la revisión.
 - Un **nivel técnico**: Integrado por el **equipo redactor de la Revisión del Plan General** que será el órgano técnico encargado de la ejecución de los trabajos necesarios y de la realización formal del Documento de Revisión y que estará integrado por técnicos y personal de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda; técnicos y personal del equipo externo contratado específicamente para estas tareas, así como por los asesores que se consideren necesarios.
 - Un **nivel participativo**: Integrado por personal del Equipo redactor de la revisión del Plan general y **representantes sociales, asociaciones, colegios profesionales, bajo la coordinación del Director General de Urbanismo y Vivienda**

El Avance del Plan General

En cuanto al proceso de revisión resulta necesario abordarlo desde la realización previa de un **Avance del nuevo Plan General** que incluirá los estudios y trabajos previos para actualizar la información urbanística ya disponible, evaluar las determinaciones del Plan General vigente y elaborar el diagnóstico, territorial y sectorial, tanto del Plan vigente como del estado actual del término municipal de Marbella.

El **Avance** es el punto de partida del nuevo Plan, marco de consenso entre los intereses contrapuestos y documento base para el debate ciudadano. El Avance no es el Plan, pero permite concretar y definir las grandes líneas del Plan, que servirán de guión para las decisiones políticas y técnicas que se adopten en el futuro Plan General.

Participación ciudadana e información

La revisión del **Plan General de Marbella** debe efectuarse mediante una **participación ciudadana real y efectiva**, estableciendo cauces y medidas que superen los límites y carencias de los habituales periodos de información pública establecidos en la legislación urbanística, cauces que se revelan actualmente notoriamente insuficientes y formalistas.

Durante todo el proceso de revisión del plan, la **circulación de información** debe ser un aspecto esencial en la gestión de dicho proceso. Es primordial la **transparencia**, como garantía de que las decisiones fundamentales son comprendidas y pueden ser asumidas por la mayor parte de los ciudadanos (considerando ciudadanos de Marbella tanto los habitantes censados como los visitantes habituales no censados).

Por ello, resulta clave **definir** el modelo de ciudad que se pretende y **transmitirlo** a los ciudadanos de la manera más simple y legible posible de modo que las decisiones fundamentales puedan ser **asumidas** por la mayoría de los ciudadanos, permitiendo y favoreciendo la implicación de toda la ciudadanía y los agentes sociales con los objetivos, instrumentos y actuaciones propuestos por “su” Plan General. Para esto es fundamental la **clarificación** del “modelo de ciudad” que el Plan pretende impulsar y la **comunicación** de dicho modelo a toda la sociedad. Por eso:

- Se deben establecer **mecanismos y estrategias reales de difusión y participación pública** de los ciudadanos en las decisiones de planificación urbanística. Hay que acercar el Plan a la ciudadanía, rompiendo el oscurantismo habitual del lenguaje técnico. El plan debe ser entendido por todos en sus determinaciones y en sus implicaciones.
- Se debe establecer una **estrategia de información urbanística** que permita fundar las decisiones en datos ciertos, utilizando y potenciando el **Sistema de Información Territorial (SITMA)** que se está implantando en el Ayuntamiento de Marbella.”

Y la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, **queda enterada** del DOCUMENTO ELABORADO POR LA DELEGACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO Y

VIVIENDA: DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA RELATIVO A CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA.”

El **Sr. Secretario General del Pleno** da cuenta del asunto.

Durante el debate del asunto se incorpora a la sesión el Sr. León Navarro, siendo las 10,10h.

La **Sra. Alcaldesa** ofrece la palabra a los señores concejales, por si quieren intervenir en el asunto e indica:

“Estimamos, tal como quedó la Reunión de Portavoces que habrá un turno de portavoces y por lo tanto, como primera intervención tiene la palabra la Concejala de Urbanismo, Sra. Caracuel.”

Interviene la **Sra. Caracuel García**:

“Gracias Alcaldesa.

Cuando en el mes de noviembre de 2015 se conoce la sentencia que anula el Plan General de Marbella de 2010, inmediatamente se tenía que trabajar en dos vertientes diferentes. Una del día a día para devolver a Marbella la normalidad y la seguridad jurídica y urbanística lo que se consigue con un triple efecto que es el Texto Refundido, tener un Texto Refundido del Plan del 86, se aprobaron las normas urbanísticas del 86, y adaptar el Plan del 86 a la LOUA e inmediatamente trabajar en lo que debería ser la ciudad del futuro, la Marbella del futuro a través del documento del Plan General de Ordenación Urbana.

Cuando hace ocho meses y medio llegamos a este Equipo de Gobierno, nos encontramos redactado el contrato y firmado casi con la campana, el 28 de julio del 17, firmado el documento que adjudicaba al equipo de la UMA la redacción de los pliegos para la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana. Esos pliegos estarán en el plazo de un mes, serán entregados por el equipo de expertos de la UMA y formarán, empezarán a darse el pistoletazo de salida para la redacción de ese documento tan importante como es el nuevo Plan General.

Mientras tanto, el primer documento que va a conformar ese nuevo Plan General es el que hoy traemos como dación de cuenta a este Pleno. Es un documento de criterios y objetivos generales que deben conformar el modelo de ciudad que queremos para Marbella en los próximos años. Es un documento que ha tomado como base el Plan Estratégico Marbella-San Pedro 2022 que desde luego debe ser ampliado y debe ser mejorado a lo largo del desarrollo del Plan pero ha partido como un documento importante como base, decía.

Estos criterios y objetivos generales han sido aprobados en Junta de Gobierno de anteayer, día 14, lunes día 14 y va a tener un trámite de conocimiento al público durante un mes colgado en la web municipal.

Los criterios objetivos y generales giran alrededor de cinco grandes ejes estratégicos: La sostenibilidad ambiental, económica y social; la articulación territorial; la excelencia urbana; la cualificación turística y la capacidad innovadora.

Este documento y estos ejes deben formar parte del avance del Plan y deben formar parte del desarrollo del Plan pero desde luego si hay algún principio que deberíamos tomar como axioma y que de ninguna forma podremos eludir, ni queremos ni debemos eludir, ni lo vamos a permitir, es partir desde el nuevo planeamiento, del planeamiento preexistente, no nos podemos permitir ello.

El planeamiento preexistente podíamos tomarlo como referencia para un planeamiento futuro si hubiera sido el Plan del 2010 por la cercanía a lo que es la ciudad actual del Marbella del 2018. Pero tomar como modelo preexistente el planeamiento del 86 es desde luego un error de base porque no hay nada más alejado de la realidad de la Marbella del 2018 que el Plan General del 86; entonces ese debe ser uno de los puntos principales que debe recogerse en el avance del Plan.

El avance del Plan es verdad que no es el Plan pero permite concretar y definir las grandes líneas que servirán de guión para las decisiones políticas y técnicas que se adopten en el futuro y este documento de criterios generales tiene desde luego todas las divisiones y todas las referencias que ese nuevo avance debe contemplar. Hablamos de la articulación territorial, hablamos de la excelencia urbana, hablamos de la Marbella turística con una demanda más diversificada y desestacionalizada, hablamos de la Marbella innovadora como incorporando la innovación y las nuevas tecnologías como factor determinante el desarrollo económico y en la segunda intervención podremos seguir hablando sobre este documento que, como les decía, supone el punto de partida para la tramitación del nuevo Plan General. Muchas gracias.”

Interviene el **Sr. Díaz Becerra:**

“Buenos días a todas y a todas.

Desde luego hoy con esta propuesta lo que se viene es a definir los criterios del nuevo Plan General, los criterios en definitiva del futuro del urbanismo. Es una tarea capital y cuando hablamos de los objetivos de un Plan General estamos hablando de la piedra angular, de la base sobre la que se tiene que cimentar de forma sólida el urbanismo del futuro en Marbella y desde luego hablar de urbanismo en Marbella es algo bastante serio, con mucha responsabilidad y comenzamos mal. Comenzamos mal porque se hace y se trae estos principios ya hechos sin participación, no se ha consultado a nadie, no se ha preguntado a la ciudadanía, no se ha fomentado un debate público para recoger opiniones y que el futuro de la ciudad, que menos que podamos construirla entre todas y todos, que se cuente en definitiva con la ciudad.

Muy al contrario, lo que vemos es que ni el sentido común, ni lo que dice la propia LOUA en materia de participación o la responsabilidad política de Marbella, de hecho pues ya conocemos la historia de nuestro urbanismo, pues lo ha hecho una persona, el que firma este documento que sabemos que es un cargo de confianza del Partido Popular, cuyas plazas como Director General está incluso en una suspensión judicial de lo que son las bases que le llevaron a su nombramiento, en definitiva, volvemos otra vez a la antigua canción del Urbanismo ¿Por qué no podemos tener un Urbanismo transparente, participativo? Eso es lo que queremos y por eso vamos a proponer que se abra, que se retire este punto para abrir un debate social y que ese dé a conocer y que se permita recoger la opinión de la ciudadanía. Desde luego, nos merecemos tener que volver al viejo guion para construir el nuevo Urbanismo de la ciudad, entiendo que no, que es injusto; y luego nos dirán que no les gusta que hablemos de neogilismo pero es que es la nueva música la que estamos viendo con el mismo tema.

Hay que decir también en este sentido que esto es la forma pero vamos a entrar también un poquito en el fondo, ha aludido al Plan Estratégico ahora, ahora para intentar servir de coartada para esta propuesta cuando el Plan Estratégico lo tienen liquidado, totalmente parado y sin desarrollar desde que accedieron al gobierno. Un documento que sí que venía de la participación, un documento que sí que se construyó de forma participativa y ahora dicen que hay que superarlo, que es insuficiente, bueno para poner esa visión unilateral de la ciudad.

Luego vemos también que al final es un documento en el que se acepta y se parte de la ciudad ilegal, de la ciudad ilegal de todos estos años de la corrupción en la que no se cuestiona todo lo que han sido el Urbanismo del Gilismo; de hecho se parte y se ha incluso dicho por parte de la Delegada y defendido un Plan General de 2010 que es que ha sido tumbado por el Tribunal Supremo, que es que ya le dijeron una vez que no podíamos legalizar y bendecir la corrupción vía Plan General, pues otra vez a las mismas andadas, parece que es el camino de no retorno pero no queremos los ciudadanos de Marbella quedar condenados a repetir como ...del Urbanismo ilegal y la bendición de lo que es el Urbanismo del Gilismo; es decir, incluso se llega a hablar en esta propuesta de que todos el ordenamiento jurídico andaluz constriñe el desarrollo, se hace una crítica fuerte a las distintas normativas andaluzas; es decir, se va hasta en contra de la legalidad urbanística para avivar los rescoldos del Urbanismo de la época del Gil.

Desde luego, pedimos una oportunidad, vamos a parar esta situación, vamos a abrir un proceso, llévenlo al Consejo Social de la Ciudad que está también bloqueado, por ejemplo, que menos ¿No? cuando no al resto de la ciudadanía, en un proceso que socialicemos el Urbanismo y hagamos una ciudad para todas y todos, fíjense que lo que queremos es integrar.”

Interviene la Sra. Mendiola Zapatero:

“Buenos días a todos y todas y muchas gracias Sra. Alcaldesa.

Bueno yo como manifesté, como manifestamos en la Comisión Informativa, la verdad es que no entendemos la urgencia de esta convocatoria de Pleno que se ha hecho con gran premura como casi todo en lo que se va haciendo en Urbanismo. Siempre parece darse con el Urbanismo de Marbella, con muchas prisas y la verdad sin hacer los deberes. Realmente luego pasa lo que viene a pasar.

Sin duda se trata de temas que bien podría haberse llevado al Pleno ordinario que es el próximo día 25 y que también podría habérsenos convocado, bueno pues para trasladarnos este documento que entendemos que está muy bien, es un avance, es un documento que yo creo que a todo el mundo le gusta si ha tenido y tendrá la oportunidad de leerlo, pero no quiero decir con esto que no sea un tema de vital importancia porque se trata del futuro de nuestro municipio y nos parece muy bien que se presente este documento base para su debate y difusión. Pero Sra. Caracuel no nos engañe porque realmente usted no es precisamente el adalid de la participación.

Aquí yo creo que no basta con presentar un documento y luego exponerlo en la página municipal y darle treinta días de exposición y ya está. Es decir, es algo tan serio e importante que tiene además en el propio documento lo establece en su parte final que habla de que tiene que establecerse concretamente medidas para darle esa difusión y recogida de aportación de propuestas por parte de la ciudadanía.

Yo personalmente, pensamos que esto es un paripé y como he dicho, no le ha interesado nunca darle esa participación ciudadana. Un ejemplo muy claro ha sido la aprobación del Texto Refundido que como bien sabe se aprobó en el mes de abril con el tripartito, nosotros

introducimos una enmienda en la que pedíamos la exposición pública, pedíamos también informes al Consejo Consultivo, presentación de alegaciones. Ustedes en aquella ocasión se abstuvieron pero luego después de la moción de censura, ignoraron absolutamente esa decisión de Pleno, una decisión Plenaria y acogiéndose a unos informes realmente muy cuestionable.

Pues bien, pensamos que en definitiva esto es más bien un cuento de hadas, es un documento que indudablemente pinta todo muy bien pero como he dicho no trae aquí hechos concretos que demuestren su compromiso real con la participación pública de los ciudadanos en las decisiones de planificación urbanística que rompan de verdad con las prisas y con el oscurantismo habitual que rodea el Urbanismo de Marbella.

Entendemos que los técnicos han estado trabajando durante muchos años con tres planes generales, del 86, del 98, el de 2000, el de 2010 y que hay un guirigay impresionante pero entendemos, por eso precisamente, que nunca más es necesaria que ahora la transparencia y por ello repito, un documento que está muy bien, lo goleemos, es fantástico, pero necesita medidas concretas para que las personas, la ciudadanía, aporte, haga aportaciones y construyamos un urbanismo realmente que la ciudadanía quiere y necesita. Muchas gracias.”

Interviene la **Sra. Pérez Ortiz**:

“Muchas gracias, Sra. Presidenta.

Bueno me alegra Sra. Caracuel que nos copie el discurso de garantizar el día a día para trabajar en el futuro, antes nos criticabais a muerte.

El primer sentimiento al escuchar que íbamos a tener un Pleno extraordinario para el nuevo Plan General la verdad es que fue de alegría, después pasó a la pena porque no ha habido ningún contacto con la oposición, o al menos con nosotros, para contarnos el tema y explicarnos cómo y qué guion se va a seguir y lo siguiente, después de ver la documentación, es decepción. Veinticuatro páginas copiadas del Plan Estratégico para decirnos, solo decirnos, sin poder aportar, ni votar, que estos son los criterios del nuevo Plan General. Pues claro, si ya tenemos un Plan Estratégico que debe englobar al Plan General, eso ya lo sabemos, para eso está ¿O es que acaso no lo sabíais?

Nuestro grupo piensa que esto es una escenificación que sobra, que por favor dejen de vender humo y pónganse con los trabajos del Plan General. Teníais que haberlo licitado hace cuatro meses y esto es solo un gesto para tratar de tapar la incompetencia que tenéis.

El documento habla de puntos que ya estaban en el Plan Estratégico, ya sabidos y aprobados y no habla de temas importantes que debe resolver el Plan General; de cómo va a resolver el tema de la viviendas de los problemas reales de Marbella, nada se habla ni de las viviendas ilegales ni de las viviendas irregulares, qué es lo que vais a aportar a los ciudadanos para el estado de sus viviendas ahora, de las posibles soluciones y que a ver de una vez contáis la línea jurídica de ese equipo jurídico que dejamos como bien ha dicho contratado, no justo antes de irnos, si no lo hubiéramos hecho nosotros sino antes de que os juntarais para echarnos.

Y por cierto, en este documento, en este documento no hay ni un solo gesto con San Pedro; Marbella ciudad jardín, Marbella ciudad poli céntrica, Marbella equilibrio territorial, Marbella nuevos modelos de uso, Marbella equipamiento de dotaciones...puedo seguir así dieciséis veces, sin que de pasada se nombre a San Pedro, nada. Ya vemos que la falta de transparencia del Partido Popular que no le cuenta nada ni a la oposición ni a los ciudadanos, pero pensábamos que éste era un documento consensuado con el otro equipo que está en el

Gobierno, con OSP, y ni a ellos parece que le habéis contado ¿O es que os parece bien que en este documento ni se nombre a San Pedro?

Creo que es un documento hecho a las prisas sin ofrecer ni una solución como punto de partida de Plan General, reproduciendo líneas marcadas como ya he dicho por el Plan Estratégico que ya está aprobado y espero que usándose ¿O no le echáis ninguna cuenta?

En cuanto a la tramitación, esto se sale de todo procedimiento administrativo, ni es necesario, ni se hace para tener participación ni vale para el desarrollo del Plan ¿Habéis hecho números? ¿Sabéis si cumplimos los márgenes de cumplimiento de crecimiento del POTA? ¿Cuánta población tenemos prevista para los próximos años? Algún dato, no es muy complicado, que dé base al nuevo Plan General, no, no hay nada de eso.

Esto es una declaración de intenciones, falta de todo procedimiento administrativo que lo ampare y reiterativo puesto que en su lugar está ya el Plan Estratégico. Esto no aporta nada, bueno sí, os aporta un Pleno extraordinario que vais a usar para decir que habéis empezado el Plan pero no es verdad; esto es otra venta de humo para poder tapar el atasco que tiene la Delegación de Urbanismo.

Se os acabará terminando de tramitar todos los documentos que dejamos iniciados y no valen veinticuatro hojas para decir que seguís trabajando. Terminen la cartografía ya empezada; pongan el plano de calificaciones del 86 en el Sitma que estaba listo; cuénteles a los vecinos qué vais a hacer con las viviendas con licencias anuladas.

Muchas prisas tenía el Partido Popular de licitar el nuevo Plan General cuando se declaró nulo su Plan General de 2010. Por cierto, en están 24 hojas que habéis presentado hoy, habéis reconocido que la tramitación de un Plan General es municipal. Contrate la redacción del nuevo Plan General ya y dejen de vender humo.”

Interviene la **Sra. Caracuel García:**

“Me van a permitir en los primeros segundos dedicarlos a poner las cosas en sus sitio.

Nosotros llevamos aquí ocho meses y medio, ustedes estuvieron dos años. Todo lo que hoy viene a este Pleno, todo lo que hoy viene a este Pleno, lo tenían que haber hecho ustedes en dos años y no lo hicieron. Y sí Sra. Pérez, con la campana, el 28 de julio firmaron con el equipo de la UMA el contrato, lo único que hicieron desde el 15 de noviembre de 2015 que resultó anulado el Plan General. ¿Qué hicieron ustedes? Con la campana, dejar eso. ¿Ahora que van a reprochar al equipo de la UMA que no hayan entregado los pliegos? Pues miren ustedes...no, a nosotros no, nosotros no tenemos que redactarlo, lo tiene que redactar el equipo de la UMA y está trabajando de una forma exhaustiva porque es un documento muy complejo, pero ustedes están instalados en el no.

Si traemos algo a Pleno, porque lo traemos; si no lo traemos a Pleno porque no lo traemos. ¿Qué les preocupa que hoy se hable aquí de Urbanismo? ¿De lo que tampoco se habló cuando ustedes estuvieron gobernando Marbella? ¿Y me va a hablar de participación, Sr. Díaz?

Miren ustedes, Sr. Díaz, Sra. Mendiola, Sra. Pérez, el Plan Estratégico lo hizo el Equipo de Gobierno del Partido Popular y ustedes se limitaron a publicarlo; o sea, que la participación a la que ustedes se han referido que tuvo el Plan Estratégico, la tuvo con este Equipo de Gobierno y es cierto que estas normas generales no tienen tramitación alguna, no la recogen ningún procedimiento administrativo y hemos sido nosotros los que hemos querido colgarlo un mes en la página web y no se han leído el documento, no se lo han leído ninguno de los tres porque si se

lo hubieran leído hubieran visto en la última página, 21, un apartado que dice: *‘Participación ciudadana e información’ La revisión del Plan General de Marbella se efectuará mediante una participación ciudadana real y efectiva superando los límites y carencia de los habituales periodos de información pública.* Y eso es lo que va a hacer este mes que hay ahora mismo para que todo el mundo pueda aportar, para que pueda enriquecerlo y el Consejo Social ¿No lo saben ustedes? ¿No saben que está ya convocado para el día 29 el Consejo Social? Con este punto también en el orden del día, se va a debatir en el Consejo Social. Así que vamos a dejarnos de que oímos la misma música, oímos la misma música ¿Por qué sabe e la música que estoy harta? Por ejemplo de la de Izquierda Unida con el ‘Gilismo’; se ha quedado ya usted antiguo, Sr. Díaz, es usted un antiguo porque lo único que hace es repetir un mantra, repetirlo y repetirlo y la ciudad de Marbella se merece ya otra actividad urbanística y otra oposición también. Muchas gracias.”

Y el Ayuntamiento Pleno **QUEDA ENTERADO** del Documento elaborado por la Delegación Municipal de Urbanismo y Vivienda: Dirección General de Urbanismo y Vivienda relativo a criterios y objetivos generales del nuevo Plan General de Marbella.

2.- PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJAL DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.- Seguidamente se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Plenaria correspondiente, del siguiente tenor literal:

“Seguidamente se da lectura de la propuesta, del siguiente tenor literal:

“Resultando:

Que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone que los municipios pueden formular y aprobar Ordenanzas de Urbanización, las cuales podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

Resultando:

Que, de igual modo, la citada ley remite -en su artículo 99- la tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización, al procedimiento específico adoptado en cada caso por cada Entidad Local.

En defecto de regulación específica, para la tramitación de los citados instrumentos, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 141 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente como norma de aplicación supletoria en nuestra Comunidad Autónoma conforme a la disposición derogatoria novena de la LOUA.

A consecuencia de lo anterior, el actual procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización resulta más complejo que el aplicable conforme a la normativa que estuvo vigente hasta la entrada en vigor de la LOUA.

Resultando:

Que, siendo objetivo de la LOUA perseguir la simplificación y agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento, se hace aconsejable regular el contenido mínimo, tramitación y aprobación de los citados proyectos de urbanización y que, también parece conveniente regular el procedimiento de recepción de las obras de urbanización, concretando la responsabilidad municipal de hacer constar en la correspondiente acta levantada al efecto, para el caso de que las obras no se hallen en estado de ser recibidas, los defectos observados, y las medidas precisas para remediarlos.

Resultando:

Que consta en el expediente la publicación en la página web municipal de la consulta preceptiva, tal y como se desprende del informe emitido por el Responsable Técnico del Área de Tecnologías de la Información de fecha 09.04.18.

Durante el periodo de exposición se han contabilizado 238 visitas al sitio web y 99 descargas del documento expuesto. Se ha registrado una consulta, que se adjunta, y fue remitida por correo electrónico a la cuenta urbanismo@marbella.es. Dicha consulta fue informada por el Asesor de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, mediante correo electrónico de fecha 05.03.18

Por otra parte, el artículo 133.2 de la LPACA establece que cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, durante el trámite de información pública, deberá publicarse el texto en el portal web del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, con el objetivo de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades; trámite que deberá sustanciarse en los términos dispuestos en el citado precepto.

Resultando

Que con fecha 7 de mayo de 2018, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el proyecto de la ordenanza municipal reguladora de la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y recepción de las obras de urbanización cuyo articulado se acompaña.

Resultando

Que, según informe jurídico de fecha 26/04/2018, *“en relación a la competencia para aprobar este tipo de normas, en el régimen de Municipios de Gran Población, como es el caso del Ayuntamiento de Marbella, el órgano municipal competente para la aprobación del proyecto de Ordenanza es la Junta de Gobierno Local, conforme a lo establecido en el artículo 127.1.a),*

de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, sin perjuicio de la posterior aprobación por el Pleno, según lo establecido en el artículo 123.1.d) de la misma norma.

La aprobación de las Ordenanzas y Reglamentos municipales se deben ajustar al procedimiento previsto en los artículos 49 y 70 de la Ley de Bases de Régimen Local, no obstante, como Municipio de Gran Población debe iniciarse con la aprobación del Proyecto de Ordenanza por la Junta de Gobierno Local, posteriormente se seguirá el trámite siguiente:

- *Aprobación inicial por el Pleno.*
- *Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias (el Anuncio se expone al público en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento y se publica en el Boletín Oficial de la Provincia).*
- *Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias, presentadas dentro del plazo*
- *Aprobación definitiva por el Pleno.*
- *En el acuerdo inicial se puede establecer que, si no se presentan reclamaciones, la Ordenanza o Reglamento se considerará aprobada definitivamente de forma automática*
- *Publicación del acuerdo y texto íntegro de la Ordenanza o Reglamento en el Boletín Oficial de la Provincia.*

(...)

Por otra parte, el artículo 133.2 de la LPACA establece que cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, durante el trámite de información pública, deberá publicarse el texto en el portal web del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, con el objetivo de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades; trámite que deberá sustanciarse en los términos dispuestos en el citado precepto. ”

A la vista de lo anteriormente expuesto y considerándose necesario establecer el procedimiento de tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización y arbitrar medidas que faciliten la recepción por el municipio de las obras de urbanización y sin perjuicio de la elaboración posterior de unas Ordenanzas Municipales que regulen el contenido técnico de los documentos que definen las obras de urbanización, y con fundamento en cuanto antecede, se propone al Pleno, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

Primero.- APROBAR INICIALMENTE la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN cuyo articulado se acompaña.

Segundo.- SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIA A LOS INTERESADOS, en los términos dispuestos en la LBRL y en la LPACAP, por el plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

Tercero.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 49 de la LBRL, en el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, durante el periodo de información pública, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.”

Visto asimismo el acuerdo adoptado en Junta de Gobierno Local de fecha 7 de mayo de 2018 del siguiente tenor:

“La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 7 de Mayo de 2018, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

11º.- ASUNTOS URBANÍSTICOS.- Se trataron los siguientes asuntos urbanísticos:

11.3.- VARIOS.- Se trataron los siguientes asuntos varios:

11.3.1.- PROPUESTA DE LA CONCEJAL DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA RELATIVA A LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.- Seguidamente, se da cuenta de la propuesta del siguiente tenor literal:

Resultando:

Que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone que los municipios pueden formular y aprobar Ordenanzas de Urbanización, las cuales podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

Resultando:

Que, de igual modo, la citada ley remite -en su artículo 99- la tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización, al procedimiento específico adoptado en cada caso por cada Entidad Local.

En defecto de regulación específica, para la tramitación de los citados instrumentos, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 141 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente como norma de aplicación supletoria en nuestra Comunidad Autónoma conforme a la disposición derogatoria novena de la LOUA.

A consecuencia de lo anterior, el actual procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización resulta más complejo que el aplicable conforme a la normativa que estuvo vigente hasta la entrada en vigor de la LOUA.

Resultando:

Que, siendo objetivo de la LOUA perseguir la simplificación y agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento, se hace aconsejable regular el contenido mínimo, tramitación y aprobación de los citados proyectos de urbanización y que, también parece conveniente regular el procedimiento de recepción de las obras de urbanización, concretando la responsabilidad municipal de

hacer constar en la correspondiente acta levantada al efecto, para el caso de que las obras no se hallen en estado de ser recibidas, los defectos observados, y las medidas precisas para remediarlos.

Resultando:

Que, en relación a la competencia para aprobar este tipo de normas, en el régimen de Municipios de Gran Población, como es el caso del Ayuntamiento de Marbella, el órgano municipal competente para la aprobación del proyecto de Ordenanza es la Junta de Gobierno Local, conforme a lo establecido en el artículo 127.1.a), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, sin perjuicio de la posterior aprobación por el Pleno, según lo establecido en el artículo 123.1.d) de la misma norma.

Resultando:

Que consta en el expediente la publicación en la página web municipal de la consulta preceptiva, tal y como se desprende del informe emitido por el Responsable Técnico del Área de Tecnologías de la Información de fecha 09.04.18.

Durante el periodo de exposición se han contabilizado 238 visitas al sitio web y 99 descargas del documento expuesto. Se ha registrado una consulta, que se adjunta, y fue remitida por correo electrónico a la cuenta urbanismo@marbella.es. Dicha consulta fue informada por el Asesor de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, mediante correo electrónico de fecha 05.03.18

Por otra parte, el artículo 133.2 de la LPACA establece que cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, durante el trámite de información pública, deberá publicarse el texto en el portal web del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, con el objetivo de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades; trámite que deberá sustanciarse en los términos dispuestos en el citado precepto.

Resultando:

Que, en virtud de lo anterior y considerándose necesario establecer el procedimiento de tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización y arbitrar medidas que faciliten la recepción por el municipio de las obras de urbanización y sin perjuicio de la elaboración posterior de unas Ordenanzas Municipales que regulen el contenido técnico de los documentos que definen las obras de urbanización, y con fundamento en cuanto antecede, se formula a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

APROBAR EL PROYECTO de la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN cuyo articulado se acompaña, procediendo posteriormente a su tramitación por el Pleno a los efectos de su aprobación.

Asimismo, se da cuenta del Texto de la Ordenanza de referencia, del siguiente tenor literal:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone que los municipios pueden formular y aprobar Ordenanzas de Urbanización, las cuales podrán tener por objeto regular los

aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

De igual modo, la citada ley remite -en su artículo 99- la tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización, al procedimiento específico adoptado en cada caso por cada Entidad Local.

En defecto de regulación específica, para la tramitación de los citados instrumentos, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 141 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente como norma de aplicación supletoria en nuestra Comunidad Autónoma conforme a la disposición derogatoria novena de la LOUA.

Resulta de ello que el actual procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización resulta más complejo que el aplicable conforme a la normativa que estuvo vigente hasta la entrada en vigor de la LOUA.

Siendo objetivo de dicha Ley perseguir la simplificación y agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento, se hace aconsejable regular el contenido mínimo, tramitación y aprobación de los citados proyectos de urbanización.

También parece conveniente regular el procedimiento de recepción de las obras de urbanización, concretando el plazo máximo de recepción desde la solicitud del promotor de la actuación y la responsabilidad municipal de hacer constar en la correspondiente acta levantada al efecto, para el caso de que las obras no se hallen en estado de ser recibidas, los defectos observados, las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en que éstas deben ser ejecutadas.

En su virtud, considerándose necesario establecer el procedimiento de tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización y arbitrar medidas que faciliten la recepción por el municipio de las obras de urbanización y sin perjuicio de la elaboración posterior de unas Ordenanzas Municipales que regulen el contenido técnico de los documentos que definen las obras de urbanización, se aprueba la presente ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, en base a los artículos siguientes:

CAPÍTULO PRIMERO. DOCUMENTOS TÉCNICOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 1.- Tipos y documentos técnicos de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se definirán y detallarán mediante alguno de los siguientes instrumentos técnicos:

- a) Proyectos de urbanización (PU).
- b) Proyectos de obras ordinarias de urbanización (POU).
- c) Proyectos públicos de urbanización (PPU)
- d) Anexos de dotación de infraestructuras para obras de urbanización complementarias de la edificación.

2. Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 98 y siguientes LOUA, tienen por objeto detallar y programar de forma integrada el conjunto de las determinaciones que, para las obras de urbanización, prevean los instrumentos de planeamiento.

3. Los Proyectos de Obras de Urbanización son aquellos que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 RPU, no tienen por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones urbanizadoras de los planes. Su denominación y contenido se ajustará, en cada caso, al de las obras que constituyan su objeto específico.

4. Los Proyectos públicos de urbanización son aquellos que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 LOUA, detallan las obras de urbanización de iniciativa pública, pudiendo tener por objeto, entre otros:

- a) La ejecución los sistemas generales

- b) La ejecución de obras de urbanización no previstas en el planeamiento o que no se hubieran incluido en unidades de ejecución.
5. La documentación de los Anexos de dotación de infraestructuras para obras de urbanización complementarias de la edificación, contendrán, de conformidad con lo previsto en el artículo 98.4 LOUA, la definición de los detalles técnicos de las obras de mera reparación, renovación o mejora de las obras o servicios ya existentes, así como las que completan la urbanización perimetral de las edificaciones, las cuales podrán integrarse en el propio proyecto de edificación.
6. El régimen de los proyectos a que hacen referencia los apartados anteriores se ajustará a lo establecido en esta Ordenanza, en la normativa urbanística aplicable y en las restantes disposiciones sectoriales que sean de aplicación.

Artículo 2.- Contenido mínimo de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización contendrán los documentos que se indiquen en las correspondientes Ordenanzas y, como mínimo, los establecidos en la legislación urbanística vigente y en sus reglamentos de aplicación.
2. El Proyecto se aportará en soporte informático (PDF) para su inclusión en la red telemática de este Ayuntamiento. Los planos tendrán como base el topográfico actual, tomando como modelo y simbología la de la Cartografía Municipal. Este plano topográfico contendrá información, situación y características de las instalaciones y servicios urbanos y edificaciones existentes en formato CAD (DWG, Shappe, etc...) y en coordenadas UTM ETRS 89. La escala estará en función de la superficie de la zona a representar, siendo la mínima requerida 1/200.
3. Además de las obras de urbanización interiores del sector o ámbito, los Proyectos de Urbanización deberán resolver –en todo caso- el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos (RPU Artículo 70.3). Tanto las obras exteriores de conexión como las interiores del sector o ámbito, deberán describirse con precisión tal que permitan su ejecución por técnico distinto al autor del proyecto.
A efectos de la definición de las redes exteriores, deberá recabarse la asistencia técnica correspondiente a cada una de las compañías o empresas suministradoras de servicios e integrar las determinaciones en el proyecto de urbanización.
4. Los Proyectos de obras ordinarias de urbanización, los Proyectos públicos de urbanización y los Anexos de dotación de infraestructuras para obras de urbanización complementarias de la edificación, delimitarán su ámbito y ajustarán su contenido al de las obras que deban detallar y desarrollar.

CAPÍTULO SEGUNDO. SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.- Tramitación de los proyectos de urbanización (PU)

1. La tramitación de los proyectos de urbanización se iniciará de la siguiente forma:
 - a) Solicitud del promotor, según modelo conformado por el Ayuntamiento de Marbella, acompañada de proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.
 - b) El proyecto se aportará en soporte informático y, en su caso, en cualquier otro soporte legalmente exigible.
Dicha copia en soporte informático incluirá todo su contenido en formato pdf. Los planos se presentarán también en formato DGN o DXF o DWG, en coordenadas UTM, con el modelo y la simbología de la cartografía municipal y con referencia a las bases topográficas existentes dentro del ámbito de la actuación.
A fin de que los planos en versión digital se realicen sobre la Cartografía Municipal, la Delegación competente en la materia facilitará al promotor los ficheros digitales que solicite de la información cartográfica y topográfica correspondiente a la zona del proyecto.

- c) El proyecto incluirá también separatas o proyectos parciales específicos de las obras de instalación de los servicios públicos necesarios que incluirán, en su caso, los informes de las compañías suministradoras sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos.
 - d) En caso de que hayan de ser requeridos informes preceptivos de otras administraciones públicas se aportará el número adicional de ejemplares completos necesarios para la emisión de los citados informes sectoriales.
Sin perjuicio, de lo dispuesto en la legislación sectorial que prevalecerá en cualquier caso, los informes sectoriales no serán exigibles cuando ya hayan sido emitidos con motivo de la tramitación del correspondiente planeamiento general o de desarrollo de los terrenos.
 - e) Asimismo, junto al proyecto deberá presentarse la autoliquidación de tasas que corresponda con arreglo a la Ordenanza fiscal vigente en el momento de la presentación del proyecto, que será requisito para su tramitación.
 - f) Si los servicios municipales considerasen incompleto o incorrecto el proyecto de urbanización y/o la documentación aportada, o faltase algún informe de compañías suministradoras lo pondrán en conocimiento del promotor advirtiéndolo los defectos u omisiones detectadas, para que sea completado el expediente.
2. Subsana los defectos u omisiones advertidos, con la conformidad de los servicios técnicos municipales y previos los pertinentes informes técnicos y jurídicos y las autorizaciones sectoriales, el proyecto aprobado inicialmente por el órgano competente se someterá a información pública mediante anuncio que, a tal efecto, se insertará, a cargo del promotor, en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación de esta, durante un plazo de veinte días.
- En caso de proyectos de iniciativa particular, será preceptiva la notificación individual a los propietarios de los terrenos afectados. Durante un plazo de veinte días contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular las alegaciones que a su derecho convengan. Transcurridos los plazos de alegaciones, se elevarán las actuaciones, con las modificaciones que resulten pertinentes, para su resolución por el órgano competente.
- Si el proyecto hubiese sufrido modificaciones a lo largo de su tramitación se podrá requerir, antes de la aprobación, la presentación de un nuevo documento refundido que incorpore las modificaciones, en los mismos formatos antes indicados.
- La resolución se publicará en el BOP y será notificada al promotor y a los propietarios e interesados que hubieran comparecido en el procedimiento.
- Si la resolución fuese aprobatoria se expresará el plazo de inicio y ejecución de las obras, requiriendo del promotor, antes de la publicación, la constitución de fianza a que se refiere el artículo 8.1.
- 3. En los casos previstos en la legislación urbanística vigente, los Proyectos de urbanización podrán redactarse y tramitarse simultáneamente con el documento de planeamiento al que desarrollen.
 - 4. 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.

Artículo 4. Tramitación de los proyectos de obras ordinarias de urbanización (POU)

- 1. Para la tramitación de los proyectos de obras ordinarias de urbanización serán exigibles los documentos y requisitos establecidos para los proyectos de urbanización en el apartado 1 del artículo anterior.
- 2. No obstante, la tramitación de los proyectos de obras ordinarias de urbanización no precisará de información pública por lo que solo requerirán un **acto único de aprobación** por el órgano competente que será el que otorgue la aprobación definitiva.

Artículo 5. Tramitación de los proyectos de obras públicas de urbanización (PPU)

Cuando se trate de obras de iniciativa municipal, la aprobación de los proyectos de obras públicas ordinarias no estará sujeta a licencia y se regularán por lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

No obstante, cuando se promovieran por una Administración Pública distinta de la Municipal, se habrá de estar a lo dispuesto en el artículo 170 de la LOUA.

Artículo 6. Órgano competente para la aprobación de los proyectos de urbanización

Conforme a lo dispuesto en el artículo 127.d de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, la aprobación definitiva y, en su caso la inicial si procediera, de los proyectos de urbanización, corresponde a la Junta de Gobierno Local conforme a lo dispuesto en el citado artículo.

Artículo 7. Tramitación conjunta con las obras de edificación.

1. En los supuestos contemplados en la presente Ordenanza, las obras de urbanización podrán también tramitarse como obras complementarias del proyecto de edificación, conforme a lo previsto en el art. 99.2 de la LOUA, para la ejecución simultánea de ambas actuaciones.
2. En tal supuesto, junto a la solicitud de la licencia de edificación, se deberán presentar, además de la documentación exigible, el Anexo de dotación de infraestructuras para obras de urbanización complementarias de la edificación las cuales deberán disponer de conformidad técnica de las compañías suministradoras sobre las acometidas y sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos, salvo que tales acometidas no fueran necesarias. En cuyo caso, se requerirá previa verificación por parte de los servicios técnicos municipales.
En el caso de que tales acometidas no fueran necesarias, el solicitante deberá declarar expresamente esta circunstancia.
3. Dichas obras complementarias de urbanización podrán también ser objeto de tramitación independiente previamente a la solicitud de la licencia de edificación cuando se garantice a juicio de los servicios técnicos municipales la coordinación y compatibilidad de dichas obras con las de edificación, aprobándose a tal efecto las actuaciones para que el titular pueda iniciar su ejecución anticipadamente.
4. De conformidad a lo previsto en el artículo 41.2 RGU no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios.

CAPÍTULO TERCERO. GARANTÍAS Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 8. Plazo de inicio de las obras de urbanización.

Antes del inicio de las obras, el promotor deberá presentar la correspondiente acta de replanteo de la urbanización, que será también suscrita por el constructor y por la dirección facultativa de las mismas. El acta deberá ser suscrita también necesariamente por un técnico de los Servicios Técnicos Municipales, nombrado al efecto.

Si existiese alguna modificación respecto al plano de replanteo incluido en el proyecto, el acta irá acompañada de un nuevo plano de replanteo suscrito, asimismo, por todas las partes.

Sin la firma del acta de replanteo no será posible el inicio de las obras.

Artículo 9. Garantías de la ejecución de las obras.

1. Sin perjuicio de la constitución de las garantías previstas en la legislación urbanística vigente, el promotor del proyecto de urbanización deberá constituir una vez aprobado y con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, fianza que garantice la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños que pudieran sufrir instalaciones o servicios públicos con motivo de las mismas.
 - a) La referida fianza alcanzará al diez por ciento (10%) del presupuesto total de las obras de urbanización interiores del sector y, de conformidad a lo previsto en el artículo 276 del PGOU86,

podrá alcanzar –en su caso- el cien por cien (100%) de las obras de urbanización exteriores de conexión con las redes generales de la ciudad, todo ello de acuerdo con la valoración realizada por los servicios técnicos municipales. Dicha garantía se constituirá en cualquiera de las formas legalmente admitidas por la normativa de contratación administrativa.

- b) La fianza anterior será igualmente exigible, también con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, para las actuaciones de ejecución del planeamiento general que no precisen planeamiento de desarrollo.
 - c) No será exigible la constitución de fianza respecto de las obras de urbanización asumidas mediante gestión directa por el Ayuntamiento o las asumidas por los particulares en colaboración con el Ayuntamiento.
 - d) La fianza constituida será devuelta al promotor para su cancelación, previa solicitud e informe favorable por los servicios técnicos municipales, transcurrido el año de garantía una vez suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y siempre que, en dicho plazo, no se hubiese producido notificación de deficiencias a subsanar por el promotor, o los contratistas cuando fuese el promotor el Ayuntamiento.
Si la obra se arruinase con posterioridad a la expiración del plazo de garantía, el promotor responderá de los daños y perjuicios de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil.
2. En el supuesto previsto en el artículo 55 LOUA y cuando sea posible anticipar las obras de urbanización para su realización de forma simultánea a las de edificación el coste de ejecución de las obras de urbanización pendiente de ejecutar que corresponda abonar a los propietarios afectados, deberá quedar suficientemente garantizado antes de la concesión de la licencia de obras. Dicha garantía alcanzará –como mínimo- a la totalidad de las obras de urbanización perimetrales, que se definen como aquellas necesarias para que la parcela alcance la condición de solar.
En cualquier caso, antes de la obtención de la licencia de primera ocupación deberán estar ejecutadas la totalidad de las obras de urbanización perimetrales y quedar garantizadas las mejoras de los servicios que pudieran ser exigible.

Artículo 9. Recepción de las obras de urbanización

La recepción de toda obra de urbanización corresponde al municipio, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

La recepción de las obras de urbanización podrá ser total o parcial.

Artículo 10. Recepción parcial de las obras de urbanización

1. Conforme a lo establecido en el artículo 154.7 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.
En defecto de previsión Corresponderá estimar dicha posibilidad a los servicios técnicos municipales en el informe preceptivo que se ha de emitir al efecto.
2. Cuando el instrumento de planeamiento no contenga previsión expresa al respecto, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 180.2 RGU y, en consecuencia, la cesión de las obras de urbanización podrá referirse a una parte de la unidad de ejecución aun cuando no se haya completado la urbanización de la totalidad de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma, cuando proceda, la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.
3. En caso de recepción parcial, el promotor, los propietarios o la entidad a quien corresponda deberán asumir la conservación de las obras mediante la constitución de la correspondiente entidad de conservación en las que se integrará posteriormente los propietarios de terrenos del resto de las fases de ejecución.

Artículo 11. Procedimiento de recepción de las obras

1. El procedimiento para la recepción de las obras de urbanización se iniciará de oficio o a petición de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras, y se realizará en los términos regulados en el artículo 154 de la LOUA.
2. Las obras de urbanización de iniciativa privada requieren para su recepción, petición del promotor a la que se acompañará certificado final de obras emitido por el director de las mismas o técnico legalmente competente para ello, debidamente visado, con los siguientes documentos:
 - Planos de planta general y planta de servicios de final de obra, donde se reflejará su estado definitivo, elaborados sobre plano de planta general y planta de servicios del proyecto aprobado. Dicha documentación se aportará en los mismos formatos que la documentación del proyecto.
 - Documento de conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios en relación con las redes realizadas para los mismos.
 - Documento de puesta en uso de los centros de transformación, líneas eléctricas de Alta Tensión y líneas eléctricas de Baja Tensión emitidos por el servicio correspondiente de la Junta de Andalucía.
 - Boletín técnico correspondiente al alumbrado público.
 - Ensayos realizados por laboratorio oficial correspondientes al Plan de Control de Calidad propuesto y aprobado por la Administración.
3. En tanto no se lleve a cabo la recepción de las obras de urbanización, la conservación, el mantenimiento y la reparación de los desperfectos que las mismas ofrezcan, se efectuará por cuenta y cargo del promotor, propietario o entidad a quien corresponda su **ejecución**, respondiendo del cumplimiento de dicha obligación con cargo a la fianza referida el apartado /1 del artículo 8.
4. Si las obras se encuentran en buen estado se darán por recibidas levantándose la correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía que será de un año. El acta de recepción de las obras será suscrita por el órgano municipal competente en la materia, por el facultativo director de las obras, por el constructor y por el promotor de la actuación.
5. El Acta de recepción sólo podrá suscribirse cuando las mismas se encuentren en condiciones de ser recibidas según el Servicio municipal competente.
Igualmente, se deberá constatar el idóneo cumplimiento de las obligaciones de cesión de los espacios y dotaciones públicas conforme al planeamiento y demás instrumentos de ejecución del mismo
6. Si las obras no se hallasen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta o documento que se suscriba al efecto, junto con los defectos observados y las medidas para corregirlos, así como el plazo máximo para subsanarlos.
7. La formalización del Acta de recepción legitimará la devolución de las fianzas que se hubiesen constituido para garantizar la simultánea ejecución de actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 8 de las presente Ordenanza. En todo caso deberá mantenerse la fianza correspondiente del diez por ciento del presupuesto total de las obras referida en el apartado 1 del artículo 8.
8. Dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, por los servicios técnicos municipales se redactará un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable se procederá a la devolución o cancelación de la garantía en la parte que corresponda. Si el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencia de la ejecución de las obras y no al uso de lo construido durante el plazo de garantía, se dictarán las oportunas instrucciones al promotor para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello. En caso de incumplimiento se podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar el cumplimiento de dicha obligación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. Los proyectos de urbanización respecto de los que haya recaído acuerdo de aprobación provisional a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza continuarán su tramitación de acuerdo con la normativa y régimen vigente a la fecha de adopción del referido acuerdo de aprobación inicial.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, los promotores de proyectos de urbanización respecto de los que no se haya formalizado Acta de Replanteo a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza estarán obligados al pago del importe al que se refiere el artículo 8.1.
3. Hasta tanto se apruebe el Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del vigente PGOU de Marbella, las referencias realizadas a las unidades de ejecución se entenderán hechas, en su caso, a los polígonos de actuación.
4. Cuando, una vez transcurridos los plazos previstos en los planes o proyectos, no se hubiese culminado la actuación urbanizadora, el Ayuntamiento podrá, sin perjuicio de las medidas que procedan por incumplimiento de la obligación de urbanizar, acordar la ejecución parcial o por fases de las obras de urbanización pendiente, asumiendo la ejecución bien directamente, bien mediante la colaboración de los particulares.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

La documentación requerida en los artículos 2 y 3 de las presentes Ordenanzas podrá ser completada y adaptada a la normativa que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor de la misma mediante acuerdo del órgano competente. Igualmente podrá ser adaptada dicha normativa para su adecuación a las disposiciones que se regulen en orden a la incorporación de las nuevas aplicaciones telemáticas.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, con arreglo a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Seguidamente se da cuenta de Nota Interior emitida por el Sr. Interventor General Municipal, José Calvillo Berlanga, de fecha 2 de mayo de 2018, del siguiente tenor literal:

NOTA INTERIOR

A: D. JOSÉ MARÍA MORENTE DEL MONTE
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

DE: JOSÉ CALVILLO BERLANGA.
ADJUNTO A INTERVENCIÓN.

En relación de la documentación remitida a esta Intervención sobre el expediente relativo al Proyecto de Ordenanza Municipal Reguladora de la Tramitación de los Proyectos de Urbanización y de la Recepción de las Obras de Urbanización, le comunico que tras el estudio del informe jurídico adjunto, informarle que al no tener trascendencia económico-presupuestaria, no requiere de evaluación por parte de esta Intervención.

Sin otro particular, reciba un saludo.

Marbella, a 2 de mayo de 2018,
El Interventor General Municipal,
Fdo. José Calvillo Berlanga.

Asimismo, se da cuenta del Informe emitido por la Técnico de Administración General adscrita al Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo. Macarena Gross Díaz, de fecha 25 de abril de 2018.

INFORME JURÍDICO

A requerimiento del Director General de Urbanismo, según Nota Interior de fecha 24.04.18, remitida a este Servicio, se emite el presente informe en relación al procedimiento a seguir para la aprobación del Proyecto de **“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN”**, a cuyo tenor, cúpleme informar lo siguiente:

Antecedentes: Los que resultan de la documentación obrante en el expediente administrativo de referencia.

Consideraciones:

Primera:

El artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye a los Ayuntamientos potestad reglamentaria y capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la ley, sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes.

Asimismo, el artículo 99.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA) señala lo siguiente:

“Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo”.

En el Ayuntamiento de Marbella y a pesar del tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de la LOUA, no se ha aprobado una ordenanza que regule el contenido mínimo, Tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización.

Segunda:

Conforme a lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las administraciones públicas habrán de actuar el ejercicio de su potestad reglamentaria de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficacia.

Conforme a ello la LPACA, exige que toda ordenanza/reglamento municipal (o sus modificaciones), habrá de acompañarse obligatoriamente de una Exposición de Motivos, en la que quede suficientemente justificada la adecuación a tales principios, en los términos que se contempla para cada uno de ellos en el art. 129 de la LPACA.

En este sentido, y tal como resulta del Borrador de Ordenanza remitido a este Servicio, la justificación y conveniencia de la presente Ordenanza viene explicitada en los términos siguientes:

“La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone que los municipios pueden formular y aprobar Ordenanzas de Urbanización, las cuales podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

De igual modo, la citada ley remite -en su artículo 99- la tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización, al procedimiento específico adoptado en cada caso por cada Entidad Local.

En defecto de regulación específica, para la tramitación de los citados instrumentos, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 141 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente como norma de aplicación supletoria en nuestra Comunidad Autónoma conforme a la disposición derogatoria novena de la LOUA.

Resulta de ello que el actual procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización resulta más complejo que el aplicable conforme a la normativa que estuvo vigente hasta la entrada en vigor de la LOUA.

Siendo objetivo de dicha Ley perseguir la simplificación y agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento, se hace aconsejable regular el contenido mínimo, tramitación y aprobación de los citados proyectos de urbanización.

También parece conveniente regular el procedimiento de recepción de las obras de urbanización, concretando el plazo máximo de recepción desde la solicitud del promotor de la actuación y la responsabilidad municipal de hacer constar en la correspondiente acta levantada al efecto, para el caso de que las obras no se hallen en estado de ser recibidas, los defectos observados, las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en que éstas deben ser ejecutadas.

En su virtud, considerándose necesario establecer el procedimiento de tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización y arbitrar medidas que faciliten la recepción por el municipio de las obras de urbanización y sin perjuicio de la elaboración posterior de unas Ordenanzas Municipales de Urbanización, se aprueba la presente en base a los artículos siguientes”.

Tercera:

En relación a la competencia para aprobar este tipo de normas, en el régimen de Municipios de Gran Población, como es el caso del Ayuntamiento de Marbella, el órgano municipal competente para la aprobación del proyecto de Ordenanza es la Junta de Gobierno Local, conforme a lo establecido en el artículo 127.1.a), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, sin perjuicio de la posterior aprobación por el Pleno, según lo establecido en el artículo 123.1.d) de la misma norma.

La aprobación de las Ordenanzas y Reglamentos municipales se deben ajustar al procedimiento previsto en los artículos 49 y 70 de la Ley de Bases de Régimen Local, no obstante, como Municipio de Gran Población debe iniciarse con la aprobación del Proyecto de Ordenanza por la Junta de Gobierno Local, posteriormente se seguirá el trámite siguiente:

- Aprobación inicial por el Pleno.

Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias (el Anuncio se expone al público en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento y se publica en el Boletín Oficial de la Provincia).

Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo - Aprobación definitiva por el Pleno.

En el acuerdo inicial se puede establecer que, si no se presentan reclamaciones, la Ordenanza o Reglamento se considerará aprobada definitivamente de forma automática.

- Publicación del acuerdo y texto íntegro de la Ordenanza o Reglamento en el Boletín Oficial de la Provincia.

La entrada en vigor de las Ordenanzas y Reglamentos municipales se produce, una vez publicado el texto íntegro, cuando han transcurrido 15 días contados desde la recepción por la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, de la comunicación del acuerdo municipal que debe remitirles el Ayuntamiento (arts. 70.2 y 65.2 LRBRL).

Asimismo, y por lo que respecta a los preceptos contenidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativos al ejercicio de la potestad normativa local, debe tenerse en cuenta los siguientes trámites:

El artículo 133 de la LPACA establece que, con carácter previo a la elaboración de la correspondiente Ordenanza o Reglamento Municipal, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web del Excmo. Ayuntamiento de Marbella mediante la cual se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados/as por la futura Ordenanza o Reglamento, y en particular acerca de los siguientes extremos:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

A este respecto, consta en el expediente de referencia la publicación en la página web municipal de la consulta a que hace referencia el citado precepto, tal y como se desprende del informe emitido por el Responsable Técnico del Área de Tecnologías de la Información de fecha 09.04.18, a cuyo tenor:

“En relación a la solicitud de informe técnico sobre las fechas de exposición en la página web del Ayuntamiento de Marbella de la consulta pública previa al "Proyecto de Ordenanza Municipal Reguladora de la Tramitación de los Proyectos de Urbanización y de la Recepción de las Obras de Urbanización", se informa que:

La información relativa a la citada consulta pública ha estado disponible en la página web municipal en la url: <http://www.marbella.es/ayuntamiento/documentos/consulta-publica-dereglamentos.html>, desde el día 22/02/2018 hasta el 02/03/2018, ambos inclusive.

Durante el periodo de exposición se han contabilizado 238 visitas al sitio web y 99 descargas del documento expuesto.

Se ha registrado una consulta, que se adjunta, y fue remitida por correo electrónico a la cuenta urbanismo@marbella.es".

En este sentido, consta en el expediente la presentación de una consulta, mediante correo electrónico dirigido a la página web del Ayuntamiento de fecha 26.02.18, que fue informada por el Asesor de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, mediante correo electrónico de fecha 05.03.18, en los siguientes términos:

"(...) En relación a la consulta planteada (Habida cuenta que, en la página web del Ayuntamiento tan solo está el anuncio de la redacción de una ordenanza, pero no hay forma de descargar el borrador para realizar la consulta y proponer sugerencias) procede aclarar que lo publicado en la página web es el proyecto de Ordenanza.

El contenido de la misma será público una vez aprobadas inicialmente las Ordenanzas sometidas a exposición pública. Durante el periodo de información se podrán formular las pertinentes alegaciones".

Por otra parte, el artículo 133.2 de la LPACA establece que cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, durante el trámite de información pública, deberá publicarse el texto en el portal web del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, con el objetivo de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades; trámite que deberá sustanciarse en los términos dispuestos en el citado precepto.

En consonancia con las consideraciones previamente expuestas, se ha de concluir que, habiéndose dado cumplimiento a los trámites dispuestos en el artículo 133 de la LPACA, procede someter a la consideración de la Junta de Gobierno Local el proyecto de **"ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN"**, iniciando, de este modo, el procedimiento para la aprobación, en su caso, de la citada ordenanza.

Este es mi informe, que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.

En Marbella, a 25 de abril de 2018.
La Técnico de Administración General adscrita al
Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo.
Fdo. Macarena Gross Díaz.

Y la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, **ACUERDA** Aprobar la propuesta anteriormente transcrita.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL CONCEJAL SECRETARIO DE J.G.L.,

Fdo.: Fco. Javier García Ruiz."

Y la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, por mayoría de cinco votos a favor (cuatro del Grupo Municipal Popular y uno Grupo Municipal OSP) y tres abstenciones (dos del Grupo Municipal Socialista y una del Grupo Municipal Costa del Sol Sí Puede), dictamina FAVORABLEMENTE la propuesta anteriormente transcrita."

El **Sr. Secretario General del Pleno** da cuenta del asunto.

La **Sra. Alcaldesa** ofrece la palabra a los señores concejales, por si quieren intervenir en el asunto.

Durante el debate del asunto se ausenta el Sr. Bernal Gutiérrez siendo las 10,30h y se incorpora a las 10,35h.

Interviene la **Sra. Caracuel García**:

“Gracias, Alcaldesa.

Traemos en este punto la aprobación inicial de una ordenanza relativa a la tramitación de los proyectos de urbanización. El objetivo fundamental de esta ordenanza es la agilización y la simplificación de todo lo que es la tramitación de los proyectos de urbanización.

La LOUA, actualmente remite a las ordenanzas municipales para establecer la tramitación de los proyectos de urbanización; en defecto de ordenanza, como es el caso de Marbella que carece de esa ordenanza, se remite al Reglamento del Planeamiento, al muy antiguo Reglamento de Planeamiento. Aquí la tramitación que debe seguirse es la de aprobación inicial, un mes de información pública, aprobación provisional y aprobación definitiva; todo esto para poder aprobar un proyecto de urbanización.

La gran novedad que nosotros introducimos en esta ordenanza es que además la LOUA permite y remite a la Administración Local para regular la tramitación de ese proyecto urbanización. Les decía que uno de los instrumentos que introducimos en esta ordenanza para agilizar ese procedimiento es que eliminamos la aprobación, el trámite de aprobación provisional, y reducimos el trámite de información pública de un mes a veinte días, con lo cual pasamos de la información inicial con periodo de información pública a la aprobación definitiva; esto es en tiempo, hablando en términos temporales, desde luego una gran eliminación y un gran ahorro temporal.

Además, las modificaciones de los proyectos de urbanización siguen ahora mismo en el Reglamento de Planeamiento, la misma tramitación que el proyecto de urbanización; es decir, una aprobación inicial, repito, información pública por un mes, aprobación provisional y aprobación definitiva, aunque se tratara de una modificación del ya aprobado anteriormente proyecto de urbanización. A partir de esta ordenanza, también introducimos como novedad y como posibilidad el que las modificaciones no sustanciales del proyecto de urbanización puedan ser aprobadas mediante un único acuerdo de Junta de Gobierno.

Otro problema, una cuestión que está dando muchos problemas en la tramitación de los proyectos de urbanización, es la falta de definición de las conexiones exteriores, ya sea de las redes de agua, de saneamiento y energía eléctrica y lo que hacemos en esta ordenanza es regular el contenido mínimo que esos proyectos de urbanización deben tener respecto a dichas conexiones, lo que se conoce como las cargas externas.

En otra cuestión donde también se introduce como novedad en la ordenanza que traemos a aprobación, es permitir la recepción parcial de la obra. Hasta ahora mismo la recepción parcial no se permite, hay que ir a la recepción total y siempre que las obras tengan la suficiente autonomía de funcionamiento y si son suficientes para la edificación a la que se quiere otorgar la licencia de primera ocupación, podemos dar esa recepción parcial; igualmente con el término de

la recepción de las obras, bueno hasta ahora mismo es uno de los talones de Aquiles actuales puesto que las obras no se reciben y como les decía vamos a pasar a recibirlas incluso parcialmente.

Yo creo que con esta ordenanza, es una ordenanza que simplifica los trámites, que se adapta desde luego vamos a dejar de remitirnos a ese Reglamento de Planeamiento del año 78 tan alejado de lo que hoy en día implica y necesita la agilidad de una tramitación de un proyecto de urbanización y creo desde luego que se gana en tiempo, se gana en agilidad y también se gana en seguridad. Muchas gracias.”

Interviene el **Sr. Díaz Becerra:**

“Antes me llamaba antiguo, yo diría que no hay que confundir conceptos, no hay que confundir por ejemplo lo actual con lo moderno, ni lo clásico con lo antiguo; hay que decir que lo clásico siempre es moderno, eso téngalo en cuenta y decir también que el Partido Popular, lleva ocho meses gobernando dice en Marbella y se tiene que arreglar ahora todos estos problemas que generamos en el tripartito en un año y poco, ha dicho usted en noviembre de 2015 se tumbó el plan. Pero olvidan algo importante, es que gobernaron no ocho meses sino ocho años antes en mayoría absoluta y olvidan que si hoy este Pleno tiene razón de ser es porque le han tumbado el Urbanismo que aprobaron desde 2007 hasta adelante, bendiciendo como dijimos todos lo que fue el Urbanismo del Gil, haciendo una amnistía y una bendición a toda esa época de la corrupción urbanística y de la especulación. Si estamos aquí es porque el Partido Popular ha gobernado no ocho meses, sino ocho años y lo ha hecho contra la ciudadanía; denles la espalda a la gente y al final acabarán haciendo política contra la gente, eso es el resumen de la realidad en este Pleno que viene a justificar, a intentar proyectar a la ciudad que el Urbanismo va bien, el aquel ‘España va bien’, como soy un clásico cebolleta, permítame que le recuerde los clásicos del PP, el Aznar del ‘España va bien’, ahora sería el PP de Marbella, del ‘Urbanismo va bien’ para eso nos convocan este miércoles porque el otro punto que hemos discutido, que sepa la ciudadanía, no se ha votado porque no se vota, porque no tenía que haber necesidad de que viniera siquiera y al final tendremos otro tema también para que parezca que las inversiones van a todo tren, que se va a traer y tampoco se va a votar porque no es resolutivo y no hacía falta que viniera al Pleno; eso lo explicamos de entrada porque a los clásicos nos gusta ser pedagógicos también con la ciudadanía.

Y ahora vamos a esta propuesta, aquí estamos de acuerdo que hace falta renovar y hace falta poner en marcha esta ordenanza. Tenemos un problema real en Marbella y es que hay muchas urbanizaciones de los años 60 incluso, de los 70, de los 80 que no tienen las dotaciones la infraestructura, no pueden ser recepcionadas o siquiera bueno pues disfrutarlo, no solo ya los vecinos, sino los residentes o la propia ciudad que para ser una ciudad cinco estrellas pues necesita tener todas esas dotaciones básicas; hablamos de saneamiento, hablamos de acera, hablamos de suministro, incluso de abastecimiento de agua, esto todo tiene que estar y tiene que estar ordenado y todo tiene que ir adecuado y por eso hace falta esta ordenanza. Nosotros creemos y en principio nos vamos a abstener, que vamos a hacer alguna aportación porque entendemos que no se dan todas las respuestas a esas urbanizaciones ya existentes que son las que quizá tienen el principal problema porque son miles de personas las que viven en ella y bueno si se dedican más a las urbanizaciones nuevas, las que se hagan en el futuro pero como decimos el problema lo tenemos ya y por tanto, hay que verlo.

Y también nos gustaría que se matizara ese concepto y habrá que verlo, de recepción parcial porque la canción nos la conocemos ya, volvemos a los clásicos, y es que se recepciona una parte que es la que sí se hace el promotor y el resto se queda *sine die*, sin hacer y eso nos lleva a una situación que también nos asusta y por tanto, habría que agarrarlo bien porque ya conocemos de construir, vender, coger la pasta y salir volando de Marbella y quedarnos nosotros con la ciudad sin terminar y sufriendo pues esa ciudad inconclusa.”

Interviene la **Sra. Mendiola Zapatero**:

“Muchas gracias.

La duda es que nosotras seguimos realmente sin comprender en qué manera concretamente esta ordenanza va agilizar la tramitación de estos proyectos. Entendíamos que había una regulación de orden superior que ya lo hacía. Entiendo que puede ser favorable y por eso nosotras nos vamos a abstener; otra cosa es que la propia Delegación quiera organizarse mejor mediante un protocolo de trabajo interno que les ayude a agilizar todo este proceso, todo que si fuera así no entendemos por qué se hace mediante ordenanza y no como un propio protocolo interno de trabajo.

Dicho esto lo que sí hemos observado al leer la dicha ordenanza es que nos percatamos de que se incorpora una obligatoriedad, que antes no existía, de presentar certificados que son los que exigen las compañías suministradoras de servicios, lo cual viene a ser de alguna manera una especie de privatización del informe de infraestructuras, forzando a los usuarios a hacer lo que las compañías privadas pidan y a pagar lo que esas mismas compañías estipulen por dichas acometidas. Algo que en realidad nos parece no precisamente defenderlos derechos de los administrados sino más bien, el beneficio y la comodidad de estas empresas. Muchas gracias.”

Interviene la **Sra. Pérez Ortiz**:

“Muchas gracias.

Bueno los proyectos de urbanización son absolutamente necesarios en el desarrollo de los suelos, tanto es así que con ellos se garantizan los suministros en las parcelas y en las edificaciones posteriores. Tenemos ejemplos de construcción de colegios, por ejemplo, en zonas sin proyecto de urbanización que luego han tenido problemas con los abastecimientos, suministros, incluso con los acerados y luego pues siempre hay un juego de competencia de ver quién los hace por no haber tenido esos proyectos de urbanización controlados.

Los proyectos de urbanización se han venido desarrollando en la Delegación, en estos dos años y en todos los años anteriores atrás, siguiendo las pautas legales de aprobación con los criterios como se ha dicho de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento. Y ya lo dice la ordenanza que hoy se trae a aprobación inicial, como mínimo la documentación a presentar es la de la legislación vigente y su reglamento de aplicación.

En el Registro de Entrada para la presentación de los proyectos de urbanización que se viene utilizando ya se enumera la documentación a presentar que coincide con lo que se trae hoy también en la ordenanza. Además, existe un anteproyecto de Ley Urbanística Sostenible Andaluza, la LUSA, en la que se va a recortar el periodo de tramitación de los proyectos de urbanización ya que en muchos casos se va a eliminar la exposición pública.

La ordenanza refleja, eso sí, un claro problema ahora en la Delegación a la hora de resolver los proyectos de urbanización; por cierto, cuando nos fuimos, ¿Cuándo era, el 11 de agosto? Que no la noche, la noche..., efectivamente. Cuando nos fuimos dejamos un proyecto de urbanización, el de la construcción del futuro instituto de San Pedro con el proyecto de urbanización aprobado inicialmente. ¿Ocho meses y medio ha dicho que estáis ya en el Gobierno? Casi nueve y todavía no está aprobado definitivamente y no hay noticias de esa aprobación definitiva.

Está muy bien trabajar en ordenanzas pero sin olvidar los temas que son urgentes, Plan Municipal de la Vivienda, Plan Especial del Centro, así como otros cuantos planes especiales que están pendientes con el 86, terminar la adaptación a la LOUA. Por cierto, los problemas como se ha dicho de los proyectos de urbanización no son las nuevo desarrollo; en los nuevos desarrollos los proyectos se llevan a cabo y luego se crean las entidades urbanísticas de conservación y sigue su trámite pero viene con las urbanizaciones antiguas en las que la recepción no está tan clara y tampoco está tan claro quién va a hacer el proyecto de urbanización. Y además tienen que resolver un problema de una anulación de innecesaridad de reparcelación que os ha llegado hace unas semanas y que tampoco habéis dicho nada ni habéis comentado nada. Tenéis unos cuantos polígonos, unos diez, los que tenéis las licencias bloqueadas ahora porque un tribunal dice que hay que hacer ahora la reparcelación ¿Tenéis pensado hacer algo con esa anulación de esas innecesaridades de reparcelación?

La verdad es que esto es un despropósito, ni se licita el Plan General, Contratación no funciona, de Personal ni hablamos y hay que elaborar ordenanzas para ver si tapamos los atascos que hay en Urbanismo. Como dice en repetidas ocasiones aquí un Concejal de Gobierno, que repite muchas veces que la moción de censura está bien hecha, a lo mejor es de verdad si a ver de tanto repetirlo se lo cree él mismo.”

Interviene la Sra. Caracuel García:

“Menos hablar de las ordenanzas, pues tratar de justificar todo lo que ustedes no hicieron, Sra. Pérez. Nosotros no estamos tratando de hacer algo aquí un procedimiento para tratar un atasco de..., no, no, mire usted, nosotros tratamos de hacer una ordenanza que la LOUA en el artículo 99, remite a la consideración de la Administración Local y es lo que estamos haciendo, Sra. Mendiola a usted también se lo digo, lo expliqué, a lo mejor he sido poco didáctica; lo expliqué en mi primera intervención, Marbella no tiene ordenanza y la LOUA dice que cuando no tiene ordenanza se remite al Reglamento de Planeamiento y el Reglamento del Planeamiento es del año 78 y es lento y a mí me sorprende que ustedes pregunten qué cómo se va a disminuir y en qué consiste esto para agilizar los trámites cuando les he explicado que vamos a eliminar el trámite de aprobación provisional y que vamos a reducir los plazos. Yo creo que ustedes traían la intervención escrita, la han leído y bueno pues ya está; yo ya diga lo que diga, no va a servir y sigo diciéndolo, o sea, llevamos ocho meses y medio, se fueron ustedes el uno de septiembre del año pasado y tuvieron dos años y ahora cuando hablemos de las normas urbanísticas, pero yo me limito a hablar en cada punto de lo que corresponde porque tengo materia para hablar, no tengo que rellenar el tiempo. Entonces cuando hablemos ahora de las normas urbanísticas, vamos a hablar de lo que hicieron ustedes con las normas urbanísticas y de lo que no hicieron y de lo que hicieron con el Texto Refundido y de lo que no hicieron.

Y para terminar, Sra. Pérez, ese colegio al que usted se refiere ¿Sabe que está paralizado por la Junta de Andalucía porque no ha querido aceptar el que podamos hacer las obras simultáneamente de urbanización con la de ejecución de obra? Pues se le planteó hace varios meses a la Junta de Andalucía y ha dado la negativa como respuesta. No quiere que ese colegio se haga y está paralizado por ese motivo, lo sabemos. Mejor que usted no hubiera sacado ese asunto pero en fin no tenía que ver nada con las normas de urbanización.

Yo creo que la ordenanza de proyecto de urbanización es un buen instrumento que se va a notar en la tramitación de esos elementos y que además va a obviar el que tengamos que aportar informes sectoriales que estén ya aportados al Planeamiento base. Muchas gracias.”

Se procede a la votación.

Y el Ayuntamiento Pleno, por mayoría de quince votos a favor (trece del Grupo Municipal Popular de Marbella-San Pedro y dos del Grupo Municipal de Opción Sampedreña) y doce abstenciones (ocho del Grupo Municipal Socialista, dos del Grupo Municipal Costa del Sol Sí Puede y dos del Grupo Municipal de Izquierda Unida)

ACUERDA

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN cuyo articulado es el recogido en el acuerdo de la Junta de Gobierno antes transcrito.

SEGUNDO.- SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIA A LOS INTERESADOS, en los términos dispuestos en la LBRL y en la LPACAP, por el plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

TERCERO.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 49 de la LBRL, en el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, durante el periodo de información pública, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

3.- PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJAL DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE 1986 (2016PLN00249).- Seguidamente se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Plenaria correspondiente, del siguiente tenor literal:

“Seguidamente se da lectura de la propuesta, del siguiente tenor literal:

“Seguidamente se da cuenta a AYUNTAMIENTO PLENO, del expediente de Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 1986.

Visto el Informe emitido por los Arquitectos, D. Juan Muñoz Ruz y D^a Natalia Payán Buldú, de fecha 07/05/18, según el cual:

Con fecha 29 de julio de 2016 el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de ordenación Urbanística de Marbella de 1986, publicado en el BOP de Málaga nº 166 de fecha 31 de agosto de 2016.

Transcurrido el plazo de 45 días naturales de información pública desde la publicación del citado acuerdo, y resueltas las alegaciones presentadas, con fecha 24 de noviembre de 2017 el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria acordó aprobar el documento Informe-Resumen de contestación a las alegaciones y aprobar provisionalmente la modificación de las Normas Urbanísticas.

Con fecha 05 de enero de 2018 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el referido documento con la solicitud de emisión de informe preceptivo regulado en el artículo 31.2.C de la LOUA.

Con fecha 07 de febrero de 2018 se recibe el informe oficio del Jefe de la Sección de Planeamiento Urbanístico de la Delegación Territorial, por el que se requiere se complete el expediente de acuerdo con lo señalado en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 02 de febrero de 2018, que concluye que a la vista de que el expediente no se encuentra completo procede requerir al Excmo. Ayuntamiento cumplimente los extremos reseñados en los apartados 1º, 2º y 3º del punto 4.

Con fecha 23 de febrero de 2018 el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria acordó aprobar provisionalmente la Documentación consistente en Documento ANEXO elaborado por los Servicios técnicos de la Delegación de Ordenación del Territorio, de fecha 12.02.18, denominado como “ANEXO DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LA DELEGACION TERRITORIAL MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE MÁLAGA DE FECHA 2 FEBRERO 2018”, al que se adjunta “RESUMEN EJECUTIVO”, documentación que cumplimenta los requerimientos y consideraciones contenidos en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial de Málaga, de fecha 02.02.18,

Por último, con fecha 13 de abril de 2018 se recibe el informe preceptivo de la Delegación Territorial de fecha 06 de abril de 2018, emitido en cumplimiento del artículo 31.2.C de la LOUA, por el que se INFORMA FAVORABLE la Modificación de las Normas Urbanísticas, CONDICIONADO al cumplimiento de lo señalado en el Antecedente Tercero que recoge el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 02 de abril de 2018.

A la vista de las deficiencias indicadas en la CONCLUSIÓN del citado informe técnico, concretamente las señaladas en el apartado cuarto del mismo, se pasa a informar:

INFORME:

En relación al apartado 4. **ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE**, del antecedente **TERCERO** del informe de 06 de abril de 2018, se pasa a informar siguiendo el orden de los puntos en él indicado.

Los cinco primeros puntos son nuevas consideraciones que han de ser subsanadas con objeto de que quede garantizada la innecesariedad de someter el expediente al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

1. Relativa a la modificación planteada en el artículo **183.A).11.b)** por afectar a suelo no urbanizable.

El objeto de la modificación es una actualización de la nomenclatura de “discoteca al aire libre” por “salón de celebraciones” que es la clasificación de los establecimientos de esparcimientos recogida en el vigente *Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía* que habilita junto con los “Establecimientos fijos y cerrados” disponer de “zonas contiguas al aire libre exclusivamente destinadas para la consumición de comidas o bebidas” que la definición de discoteca no lo contempla.

Por tanto, se propone mantener esta actualización de la nomenclatura, ya que no supone modificación de la regulación vigente, procediéndose a eliminar el resto de parámetros modificados de dicho artículo.

Se propone modificar este artículo respecto del documento aprobado provisionalmente quedando su nueva redacción conforme al anexo Aprobación Definitiva adjunto

2. Relativa a la compatibilidad del uso de Oficina (7) en la redacción de los artículos **223, 226, 229 y 258.**

En los artículos 223, 226 y 229 el uso de Oficina se admite en la normativa vigente en la “modalidad de despacho profesional” y en el 258 “necesariamente vinculada a la actividad”. En estos artículos el uso de Oficina (7) está recogido como un uso compatible.

La Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) determina en su artículo 40.3.b), que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que “alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector”. En este caso, la modificación sólo afecta a las condiciones específicas o modalidades de implantación sin alterar el uso pormenorizado de Oficina (7), ni el carácter de uso compatible del dominante previsto en las parcelas, por lo que técnicamente no debe considerarse incluido entre los supuestos previstos en la GICA.

En base a lo anterior, se propone mantener los artículos conforme al documento aprobado provisionalmente.

3. Relativa a la compatibilidad del uso hotelero (4) en la redacción del artículo **239.**

El artículo 239 vigente indica que el uso dominante de esta calificación de MC es el residencial de viviendas en edificios plurifamiliares y compatibles con él son los demás usos residenciales, a excepción del de viviendas unifamiliares.

Por otro lado, el artículo 182 vigente reconoce el uso Hotelero como un uso “residencial comunitario” incluido en el uso general Residencial. Asimismo, el artículo 259 que define la ordenanza Hotelera, indica que *...se ha creado otra (ordenanza) denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o presupuestas en los Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, sobre las que se proponga la construcción de hoteles..”*

De estos artículos se infiere que el PGOU vigente incorpora el uso hotelero dentro del uso general residencial y por ello habilita a edificar un establecimiento hotelero en cualquier parcela de uso residencial. Además, permite compatibilizar cualquier uso residencial, a

excepción del de viviendas unifamiliares, por lo que el uso Hotelero está actualmente permitido en esta ordenanza MC, por lo que la modificación propuesta no supone alteración alguna de este uso.

En base a lo anterior, se propone mantener el artículo conforme al documento aprobado provisionalmente.

4. Relativa a la compatibilidad vigente del uso de Club Social (18 bis) en los artículos **223 y 226** en base a la Alegación nº6 aprobada definitivamente.

Se adjunta al informe copia de la Alegación nº6 con el sello de la Aprobación Definitiva de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía de fecha 03 de junio de 1986, por la que se estima modificar la normativa de viviendas unifamiliares siendo complementario el uso de aparcamiento y compatible el de hostelería y club social. No obstante lo anterior, se ha comprobado que, efectivamente, como se indica en el requerimiento no figura en la normativa que fue objeto de publicación en el BOP de 28/11/2000, en la que si se incluye el de aparcamiento (25) como complementario y el de hostelería (9) como compatible. Por tanto, debe tratarse como un error material que ha sido objeto de subsanación una vez publicada en el BOP nº 82, de 30/04/2018, la normativa recogida en el Texto Refundido aprobado el pasado 27/09/2017, que ya lo incorpora.

En base a lo anterior, se propone mantener los artículos conforme al documento aprobado provisionalmente.

5. Relativa al posible cambio de uso de Industria Escaparate (IND.1) a Terciario (comercio) con la modificación planteada del artículo **247**.

En el artículo 247 vigente se define el uso de Industria Escaparate para naves de almacenamiento y exposición de productos en las que la venta de los mismos no constituye la actividad principal. En la modificación en trámite se propuso cambiar las palabras “no constituye” por “puede constituir”.

Para atender este requerimiento se propone por parte de este Servicio Técnico volver a la redacción vigente de este artículo y desistir de la propuesta planteada que la venta de producto “puede constituir” y mantener que “no constituye” la actividad principal.

Se propone modificar este artículo respecto del documento aprobado provisionalmente quedando su nueva redacción conforme al anexo Aprobación Definitiva adjunto.

En relación al resto de deficiencias, que no guardan relación con el sometimiento del expediente a Evaluación ambiental, se informa:

6. Relativa a la consideración de aprovechamiento lucrativo el uso del subsuelo como servicios para los usuarios de los hoteles. Artículos **143.4.f y 183.bis.g**).

Según el informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería, el Consejo Consultivo ha abordado el régimen de utilización del subsuelo concluyendo que cuando el planeamiento prevea un destino no público, ha de ser reconocida como aprovechamiento urbanístico lucrativo.

Sigue indicando que, por otra parte, el art. 49.3 de la LOUA establece que el uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Según la doctrina del Consejo Consultivo, esto debería implicar *que la utilización del subsuelo, cuando el planeamiento*

prevea un destino no público, fuese reconocida como aprovechamiento urbanístico lucrativo, a diferencia de lo que ha sido regla general en los instrumentos de planeamiento en los que las construcciones bajo rasante no se computaban a efectos de edificabilidad, posibilitando de esta manera incrementar notablemente el techo edificable de la edificación, ejecutado en el subsuelo, sin consumir con ello la edificabilidad reconocida en el planeamiento urbanístico.

En concordancia con lo transcrito en los dos párrafos anteriores, en el informe se solicita que, deberá restringirse la ocupación bajo rasante a la implantación de instalaciones y/o anejos de servicio complementarios del uso hotelero principal, de forma que quede garantizada una utilización no lucrativa de los mismos. En caso contrario, la edificabilidad bajo rasante habría de ser considerada como incremento de aprovechamiento, debiendo adoptarse las medidas compensatorias precisas en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.2ª de la LOUA.

(36.2.a.2ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.)

En la misma línea solicita que habrá de subsanarse lo dispuesto en el artículo 183.bis.g)

A esta cuestión cabe señalar que:

- Según el Consejo Consultivo cuando el planeamiento permita un destino no público del subsuelo debe reconocerse como aprovechamiento lucrativo. Sin perjuicio de ello, es evidente que el Plan General vigente ya permite en estas parcelas hoteleras un uso privativo del subsuelo para instalaciones o servicios relacionados con el funcionamiento de la actividad no reconocido como aprovechamiento lucrativo.

- En nuestro caso, el matiz es que la norma que se modifica propone permitir en el subsuelo otras instalaciones o servicios no admitidos antes, igualmente vinculados o necesarios al funcionamiento de la actividad, pero manteniendo el uso principal hotelero que ya está permitido por el Plan.

- Dado que según el art. 36.2.a.2ª “Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno,(...), deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro”, la cuestión que se plantea es la de determinar si admitir dichas instalaciones o servicios implica incrementar el aprovechamiento lucrativo y si, en consecuencia, es preciso aumentar las dotaciones ya previstas por el Plan. En el análisis de esta cuestión habría que tener en cuenta otros artículos de la Ley que guardan relación con éste. Por un lado, los art. 55 y 56 que señalan que las cesiones de los suelos destinados a dotaciones es un deber de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado. Y por otro lado, el art. 45 que determina que el Suelo Urbano No Consolidado lo integran, entre otros supuestos, aquellos terrenos que precisan de un incremento o mejora de dotaciones, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo.

- A la vista de todo lo anterior, debe concluirse que la respuesta tiene que ser negativa porque la necesidad de incrementar o mejorar las dotaciones debe entenderse por un incremento del aprovechamiento derivado de un aumento del uso principal o característico que las demande, o en su caso por un incremento de población, y no por un aumento de las propias instalaciones o servicios del uso principal. Existiría un incremento de aprovechamiento, entendido como el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto pero, a priori, ese incremento no precisaría de nuevas dotaciones.

En consecuencia, se propone completar la redacción de los artículos 143.4.f y 183.bis.g de conformidad con lo planteado en el informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería, en el sentido de condicionar los usos permitidos bajo rasante a la exigencia de no alterar y mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas en el Plan General quedando, respectivamente, con la siguiente redacción:

f. Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles, y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad- establecido en el Plan General vigente.

g. Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas, y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad- establecido en el Plan General vigente.

7. Relativa a corregir la Normativa de forma que se cumplan las determinaciones establecidas tanto en el Código Técnico de la Edificación como en el resto de normativa sectorial. Para ello señala a modo indicativo y como ejemplo algunos artículos donde observa desajustes con la misma, ya que asimismo señala que no son analizados en su informe por no tratarse de determinaciones urbanísticas.

Se procede a corregir los artículos indicados en el informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería (**art. 170.2.e; 200.2 y 204**) para ajustarlo a la normativa técnica de aplicación, aun cuando no haya sido objeto de esta Modificación de las NNUU, quedando su nueva redacción conforme al anexo Aprobación Definitiva adjunto.

8. Relativa a la limitación del porcentaje del uso compatible cuya implantación se autoriza con el uso dominante. Artículos **177 y 249**.

Con la redacción propuesta se permite destinar tanto la edificabilidad como el espacio libre de la parcela asociada al uso compatible “hasta un máximo del 50%”, indicándose en el informe que habrá de limitarse este uso compatible de forma que su superficie sea siempre “inferior al 50%”, para ello se propone modificar los artículos, para cumplimentar este requerimiento, respecto del documento aprobado provisionalmente quedando su nueva redacción conforme al anexo Aprobación Definitiva adjunto.

Así mismo, se solicita que se limite la implantación de usos compatibles como alternativos, de forma que quede garantizado que con la introducción de dichos usos alternativos no se verá afectado el uso global de ámbito o de la zona de suelo urbano en que se ubique. Para ello se propone añadir en el tercer párrafo del artículo 177.3, antes del primer punto y seguido, la frase “y siempre y cuando no altere el uso global de ámbito o de la zona de suelo urbano en que se ubique”

- 9 Relativa a la excepción que recoge el artículo **181.4** vigente de no dejar, el uso de acampada o camping existentes a la aprobación del PGOU, en Suelo Urbano o Urbanizable Programado, en la situación de fuera de ordenación.

El informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería indica que habrá de eliminarse este apartado 4 por resultar disconforme con lo dispuesto en la Disposición Transitoria (debe entenderse Adicional) Primera de la LOUA, en la que se establece que *Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.*

El apartado 4 de este artículo 181 no ha sido objeto de alteración en este expediente de Modificación de las NNUU, manteniéndose su redacción conforme al documento aprobado en el año 1986.

Desde el punto de vista técnico no se advierte disconformidad con la D.A de la LOUA, ya que es el propio Plan General el que reconoce que no resulta disconforme con el mismo, y por tanto indica que “Queda excluido de la situación de fuera de ordenación de fuera de ordenación” siempre y cuando este uso de acampada o camping tuviera regularizada su situación legal y administrativa.

En base a lo anterior, se propone mantener el apartado 4 de este artículo 181 conforme al documento aprobado provisionalmente, que recoge el texto aprobado en 1986 (identificado con la numeración 181.3).

- 10 Relativa a la palabra dotacional recogida en los usos compatibles con las distintas zonas de ordenanzas de los artículos **223, 226, 229, 232, 235, 242, 246 y 258.**

El informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería indica que la palabra dotacional queda identificada en la LOUA como aquellos servicios y equipamientos públicos, por lo que en el caso de que la propuesta municipal sea permitir que estos usos compatibles también se puedan implantar con el carácter y la titularidad privada, habrá de eliminarse “dotacional” de estos artículos para evitar errores interpretativos.

La propuesta es habilitar la implantación de usos dotacionales privados y por ello se propone eliminar de la frase —los usos dotacionales definidos— la palabra “dotacionales” de todos los artículos en los que se recoge este posible error interpretativo, es decir, en los números **223, 226, 229, 232, 235, 242, 246 y 258;** y del artículo **239** de la frase —usos de “dotación” numerados— las palabras “de dotación”.

En base a lo anterior, se propone modificar estos artículos respecto del documento aprobado provisionalmente quedando su nueva redacción conforme al anexo Aprobación Definitiva adjunto.

- 11 Relativa al incremento de densidad que puede derivarse de permitir la tipología plurifamiliar en la ordenanza de Núcleo Popular NP. Artículo **231.**

Para garantizar que la propuesta de permitir la tipología plurifamiliar no altere el nivel de densidad establecida en la zona de suelo urbano y por tanto a una determinación de la ordenación estructural, se solicita en el informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería que se corrija dicho artículo condicionando la posibilidad de llevar a cabo este cambio de tipología a que quede garantizado, en cada caso, que no se ven afectados los niveles de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúe.

Asimismo, se requiere que se indique cuáles son los “casos excepcionales” en que se permite dicho cambio, con objeto de que quede garantizada una aplicación objetiva del artículo.

Para atender este requerimiento se propone incluir en el párrafo del apartado 7 que regula la admisión de manera excepcional de la vivienda plurifamiliar las siguientes frases:

“(…)cuando las parcelas cuenten con ancho de fachada a vía o espacio público igual o superior a 8 mts, y en parcelas que por disponer de un patio interior de parcela o de manzana con superficie y diámetros suficiente de acuerdo con la normativa general sea posible disponer de viviendas interiores, con independencia del ancho de fachada. En todo caso, siempre y cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa.”

En base a lo anterior, se propone modificar este artículo respecto del documento aprobado provisionalmente quedando su nueva redacción conforme al anexo Aprobación Definitiva adjunto.

- 12** Relativa al incremento de densidad que puede derivarse de permitir la tipología plurifamiliar en la ordenanza de Centro C. Artículo **241**.

Al igual que la propuesta anterior, se solicita en el informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería que se corrija dicho artículo condicionando la posibilidad de llevar a cabo este cambio de tipología a que quede garantizado, en cada caso, que no se ven afectados los niveles de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa.

Para atender este requerimiento se propone incluir en el párrafo del apartado 9 de este artículo que garantice la petición, un nuevo texto con la siguiente redacción: “(…) siempre y cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa”

En base a lo anterior, se propone modificar este artículo respecto del documento aprobado provisionalmente quedando su nueva redacción conforme al anexo Aprobación Definitiva adjunto.

- 13** Relativa a la posibilidad planteada de implantar una actividad comercial en una parcela calificada como Industria Escaparate, IND.1. Artículo **247**.

El informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería indica que con independencia de lo indicado anteriormente —que ha sido analizado en el apartado 5 de este informe— en el que se requería que se eliminara el cambio de uso planteado de industrial a comercial, ahora solicita que se analice si el cambio de uso produce un incremento de aprovechamiento que requiera la adopción de medidas compensatorias, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a).2ª) de la LOUA.

En el referido apartado 5 de este informe, por parte de este Servicio Técnico se ha propuesto volver a la redacción vigente de este artículo y desistir de la propuesta planteada que la venta de producto “puede constituir” y mantener que “no constituye” la actividad principal. Por tanto dado que no posibilita un cambio de uso de industria escaparate a comercial, no resulta necesario atender este requerimiento.

- 14** Relativa a la posible existencia de un error al incluir la expresión “incluidos los dotacionales” en las condiciones de uso de la ordenanza de Industria Escaparate, IND.1. Artículo **249**.

El informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería indica que debe eliminarse la expresión “incluidos los dotacionales” al tratarse de un error, dado que no tiene cabida al no establecerse como compatibles en dicha ordenanza los usos dotacionales.

Entre los usos compatibles en la normativa vigente se permite el de “relación social”, incluido en el uso pormenorizado de equipamiento asociativo, no debiendo considerarse la expresión como error. No obstante, teniendo en cuenta el requerimiento anteriormente analizado en el apartado 10, con el mismo objeto de evitar errores interpretativos, se estima conveniente eliminar la citada expresión.

En base a lo anterior, se propone modificar este artículo respecto del documento aprobado provisionalmente quedando su nueva redacción conforme al anexo Aprobación Definitiva adjunto.

- 15** Relativa al último párrafo del apartado 4 del artículo **260**, incorporado a la normativa en el Documento aprobado provisionalmente el 23/02/2018.

El informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería indica que debe eliminarse el último párrafo del apartado 4 del artículo 260 o bien, modificarse su redacción de forma que se limiten las parcelas colindantes a la ordenanza H-1 que pueden incorporarse al uso hotelero a aquellas en las que dicho uso resulte ya compatible con el planeamiento, ya que en caso contrario necesitaría de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada o desafectación de parcelas dotacionales al uso público sin el procedimiento legalmente establecido.

De la redacción de este nuevo párrafo se infiere que en las parcelas colindantes a las Hoteleras H-1, que se pueden incorporar al hotel existente, ya se permite el uso hotelero. Ello se deduce del texto que exige aplicarle a estas parcelas la ordenanza hotelera H-2, sólo de aplicación a parcelas residenciales. Si bien, para que no haya dudas de interpretación en su aplicación, se propone modificar el texto incorporando la palabra “residenciales”.

En base a lo anterior, se propone modificar este artículo respecto del documento aprobado provisionalmente quedando su nueva redacción conforme al anexo Aprobación Definitiva adjunto.

- 16** Relativa a las consideraciones de la Disposición Transitoria Primera.-Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

El informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería recoge tres consideraciones:

- Se solicita que ha de eliminarse la frase en la que se indica “No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecta sustancialmente a la edificación” por incumplir lo dispuesto en el art. 34.1.b) de la LOUA relativo a que *“las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación”*.

A la vista de ello, se informa que la LOUA incluye entre los suelos dotacionales públicos las infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y los aparcamientos, no incluye expresamente los viales que serán siempre los necesarios para dar soporte a los servicios públicos y parcelas lucrativas. Por ello, se estima, desde el punto de vista técnico, que se daría cumplimiento a este requerimiento excluyendo de este párrafo la parte de los viales prevista para los aparcamientos públicos y garantizando que la

afección de la edificación al vial no impida la efectividad de su destino, quedando el párrafo con el siguiente texto:

“La mera previsión de una corrección de alineación pública que afecte de forma parcial a la edificación no implica por sí sola la inclusión del inmueble en el régimen de fuera de ordenación siempre que no afecte a la dotación de aparcamientos previstos en el vial y no impida la efectividad de su destino público.”

- Se solicita que deberá aclararse a qué se refiere el concepto de “actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano”, con el fin de que quede clara la diferencia entre dichos usos y los que presentan “disconformidad con el uso admitido”.

Las actividades consideradas incompatibles con el modelo territorial son todas aquellas cuya implantación en el término municipal está expresamente prohibida por el PGOU y las incompatibles con el medio urbano las definidas en el artículo 188 como industrias incompatibles con el medio urbano y aquellas que puedan quedar determinadas como tal en el Plan Especial de Protección del medio urbano previsto en el artículo 44. En consecuencia, el párrafo queda con el siguiente texto:

“b. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial, por estar expresamente prohibida su implantación en el municipio por este Plan General, o bien considerada incompatible con el medio urbano, de conformidad con el artículo 188 y con las previsiones del Plan Especial de Protección del medio urbano que se redacte en desarrollo del artículo 44.”

- El referido informe recoge que deberá incluirse en esta Disposición un apartado en el que expresamente se indique que los edificios, instalaciones o construcciones sitos en suelo no urbanizable se regirán por lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se propone introducir en la Disposición Transitoria Primera un nuevo apartado 4 con el siguiente contenido:

“4.Los edificios, construcciones e instalaciones sitos en suelo no urbanizable se regirán por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, o norma que lo sustituya.”

En relación a la consideración indica en el informe, en el último párrafo de la página 8/9, que señala que en el documento aprobado provisionalmente el pasado 23/02/2018 se incluyen una serie de modificaciones que no responden al requerimiento de ese Servicio de Urbanismo de 02/02/2018, de las cuales no ha habido pronunciamiento del Ayuntamiento ni en los informes municipales emitidos y pone el caso del artículo 222, que en el acuerdo de aprobación de 23/02/2018 se indica que su redacción queda conforme al Texto Refundida de la NNUU aprobado el 29/09/2017 y que sin embargo, según aprecia, en el texto aportado de este artículo se comprueba que ha sufrido numerosas modificaciones respecto al texto vigente, así como al texto aprobado provisionalmente el 24/11/2017. Termina concluyendo que en el caso de que se decida incluir nuevas modificaciones respecto del documento aprobado provisionalmente el

24/11/2018, el Ayuntamiento habrá de pronunciarse expresamente sobre las mismas conforme al artículo 36 de la LOUA y sobre la necesidad de someter el expediente a nueva información pública.

Analizado el documento de la primera aprobación provisional de 24/11/2017 y el Texto Refundido de las NNUU aprobado el 29/09/2017, al cual se remite el segundo acuerdo de aprobación provisional de 23/02/2018, con objeto de mantener el apartado 2 del artículo 222 sin modificar y conforme a la redacción del citado texto refundido, ello en cumplimiento del primer requerimiento del Servicio de Urbanismo de la Consejería, se comprueba que no se ha pretendido introducir modificaciones en la segunda aprobación provisional (al remitirnos al Texto Refundido) respecto de la primera aprobación provisional, sin pronunciamiento expreso por los cambios introducidos, sino que, para este caso concreto, se observa que en el Documento de Aprobación Inicial se eliminó del texto vigente la última frase de este apartado, en concreto - Manteniéndose el resto de condiciones del tipo. La eliminación de este texto se trata de un error ya que no fue intencionado ni quedó justificado. Por ello se trata de error de transcripción que se ha venido manteniendo en los documentos del expediente y que debe subsanarse, si bien es cierto que no se observó anteriormente y por ello no se advirtió que se corregía.

A la vista de ello, se ha chequeado el texto completo y se ha advertido la existencia de otros errores de transcripción que se describen en los apartados siguientes “B.5. Art. **225**” y “B.7. Art. **259**”, los cuales se procede ahora a subsanar antes de la aprobación definitiva.

Por otro lado, una vez cumplimentadas las consideraciones indicadas en el informe preceptivo de la Delegación Territorial, cabe señalarse las siguientes correcciones al documento en trámite:

- En relación al incremento de edificabilidad planteado en la calificación Hotelera H1, art. **260**, que la propuesta inicial era de permitir aumentar la edificabilidad existente hasta un diez por ciento (10%), en casos de justificada necesidad por razones de modernización o por incrementar la categoría del establecimiento y hubo que desistir de ese aumento y mantener el incremento vigente de un 5% a requerimiento de la Delegación Territorial, según informe de 02/02/2018, con objeto de garantizar que no se afecta a la ordenación estructural establecida por el PGOU. Visto las consideraciones que quedan subsanadas en los apartados 8, 11 y 12 de este informe, añadiendo la frase “cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa”, se propone mantener la propuesta inicial de de permitir aumentar la edificabilidad existente hasta un diez por ciento (10%) añadiendo las frases “ (...) y cuando (...) y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa”, quedando el párrafo:

3. Edificabilidad. En parcelas edificadas, se reconoce la edificabilidad existente en el momento de la entrada en vigor del Plan, salvo que se indique con un índice de edificabilidad en los Planos de Calificación. En casos de justificada necesidad por razones de ampliación derivadas de la adaptación a nuevos requisitos exigidos por la administración sectorial, modernización o por incrementar la categoría del establecimiento, la edificabilidad asignada podrá ser superada siempre y cuando no exceda el tope máximo de edificabilidad existente en más de un diez por ciento (10%) y

la ocupación en un siete y medio por ciento (7,5%), y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa.

Así mismo, durante este periodo de tramitación del expediente, se ha observado que con la nueva redacción de este artículo, en los casos de reconstrucción de los hoteles existentes o cuando se realicen obras de ampliación, se ha eliminado la posibilidad de edificar con altura de PB+3+ático, en aquellos hoteles con altura existente menores. Dado que, como ha quedado recogido en este expediente, no se pretende una regulación más restrictiva que la vigente, debe mantenerse la altura permitida de PB+3+ático vigente y para ello se propone introducir en el apartado 4 del artículo 260 las frases “o PB+3+ático en los casos en que la existente sea menor” y “respecto de la existente”, quedando el párrafo:

4. Altura. La altura máxima será la existente en el momento de la entrada en vigor del Plan, **o** PB+3+ático en los casos en que la existente sea menor. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a las que se refiere el punto 3 anterior, se podrá autorizar una planta más respecto de la existente, que deberá tener la consideración de planta ático, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 162.bis de estas Normas, siempre que no se supere la altura máxima de PB+6+Ático.

- Se observan discrepancias entre los distintos documentos del expedientes, tras el periodo de exposición pública, en concreto entre el informe técnico de fecha 13/11/17, el denominado Anexo I que recoge la redacción de los artículos modificados a fecha noviembre 2017 y el informe respuesta a las alegaciones, que deben quedar subsanadas antes de la aprobación definitiva.

B.1. Art. **26**:

En el informe respuesta a las alegaciones, respecto del resto de los documentos, se sustituye la palabra “extensión” por “localización”, quedando duplicada la referencia a la situación. Se trata de un error de transcripción que debe subsanarse. El párrafo queda:

c) Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

B.2. Art. **94**:

En el informe respuesta a las alegaciones, respecto del resto de los documentos, se justifica correctamente la modificación y propone la redacción del artículo 94 apartado 2 letra c) e indica “quedaría redactado como sigue”, si bien no lo incorpora al texto. Se trata de un error material que debe subsanarse. El apartado queda:

c) La implantación de los usos compatibles requerirá la formulación de un Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización.

B.3. Art. **108**:

En el informe respuesta a las alegaciones, respecto del resto de los documentos, se modifica “no” en la frase “libre de acera no inferior a 2 mts” por la locución “ni” en un párrafo del artículo que no ha sido objeto de modificación. Se trata de un error material que debe subsanarse. El párrafo queda:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrán de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 2 mts. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

B.4. Art. 183.bis:

En el informe respuesta a las alegaciones, respecto del resto de los documentos, se justifica correctamente la modificación de la letra g) de éste artículo en base a la alegación presentada, informando favorable la propuesta en lo que respecta a todos los establecimientos hoteleros, no sólo a los superiores a 4 estrellas, y la extensión a las edificaciones destinadas a uso dotación, y propone la nueva redacción si bien sólo incorpora la estimación relativa a los hoteles y no incorpora en el nuevo texto la relativa a las dotaciones. Se trata de un error material que debe subsanarse. El párrafo quedaría:

g) Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidos las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas.

No obstante, tras la subsanación de la consideración informada en el apartado 8, queda con la siguiente redacción:

g. Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad- establecido en el Plan General vigente.

B.5. Art. 225:

En el Documento de Aprobación Inicial se eliminó el siguiente párrafo del apartado 7 del artículo 225: “No obstante, en edificación no alineada, el Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.”. La eliminación del mismo se trata de un error ya que no fue intencionado ni quedó justificado y, como se ha señalado anteriormente, este Documento no pretende una regulación más restrictiva que la vigente. Por ello se trata de error de transcripción que se ha venido manteniendo en los documentos del expediente y que debe subsanarse. El apartado 7 queda:

7.- Dimensión máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 mts.

No obstante, en edificación no alineada, el Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

B.6. Art. 234:

En el informe respuesta a las alegaciones, respecto del resto de los documentos, se ha producido un error de transcripción en el apartado 6 del artículo al haberse mantenido tanto el texto que se eliminaba como el propuesto, quedando el párrafo falto de coherencia. En el párrafo La separación mínima entre edificios de una misma parcela, se fija en ~~vez y media será igual~~ a la altura del mayor, lo tachado debe eliminarse y se ha mantenido. Por ello se trata de error de transcripción que debe subsanarse. El apartado 6 queda:

6.- Separación entre Edificios.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela, se fija en la altura del mayor.

B.7. Art. 259:

En el informe respuesta a las alegaciones, respecto del resto de los documentos, se ha producido un error de transcripción en el tercer párrafo del artículo al haberse mantenido tanto el texto que se eliminaba como el propuesto, quedando el párrafo falto de coherencia. En el párrafo A tal efecto, se han calificado los hoteles existentes en el momento de la aprobación del Plan con una ordenanza de tipo hotelero, denominada H1, y se ha creado otra denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, sobre las que se especifican en el apartado 2 ~~de este artículo~~ del artículo 261., lo tachado debe eliminarse y se ha mantenido. Por ello se trata de error de transcripción que debe subsanarse.

Así mismo, en el Documento de Aprobación Inicial se eliminó de este mismo párrafo la siguiente parte subrayada de la frase: “sobre las que se proponga la construcción de hoteles, con las condiciones que se especifican”. La eliminación de este texto se trata de un error ya que no fue intencionado ni quedó justificado. Por ello se trata de error de transcripción que se ha venido manteniendo en los documentos del expediente y que debe subsanarse.

Subsanando ambos errores, el párrafo queda:

A tal efecto, se han calificado los hoteles existentes a la entrada en vigor del Plan con una ordenanza de tipo hotelero, denominada H1, y se ha creado otra denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, sobre las que se proponga la construcción de hoteles, con las condiciones que se especifican en el apartado 2 del artículo 161.

- Por último, se informa que en este anexo de Aprobación Definitiva se ha transcrito el texto que recoge el Texto Refundido de las NNUU en aquellos párrafos de los artículos modificados que no han sido objeto de alteración, los cuales en los documentos o anexos hasta ahora elaborados, anteriores al pleno de 23/02/2018, no se habían incluidos dado que, o aun estando ya aprobados definitivamente su normativa no había sido publicada — identificados en el Texto Refundido en el art. 159.1 con la llamada nº 88; art. 183.3.bis llamada nº 97; art. 238.7.a) llamada nº 133 y 238.7.b) llamada nº 134—, o aun estando ya aprobados definitivamente y publicada su normativa en el BOP no había sido advertida hasta la elaboración del citado Texto Refundido — art. 247 llamada nº 141 y art. 249 llamada nº 146—.

En consecuencia, la redacción definitiva de estos artículos recoge los párrafos que han sido objeto de modificación, previa justificación en el expediente de la misma, y aquellos que se mantienen inalterable y que responden al texto aprobado definitivamente y publicado.

Visto asimismo el Informe emitido por la Técnico de Administración General D^a Isabel Guardabrazo Vallejo, con fecha 07/05/18, con la nota de conformidad del Sr. Secretario General de 11 de mayo de 2018, según el cual:

Los obrantes en el expediente administrativo de referencia y en particular el informe emitido por el área de Planeamiento y Gestión de fecha 7 de mayo de 2018.

• **CONSIDERACIONES**

PRIMERA.- Mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el 29 de julio de 2016, punto 2.12, se aprobó inicialmente la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de 1986, expediente nº 2016PLN00249- MPGOU y se acordó someterlo al trámite de información pública durante el plazo de 45 días. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 166 de 31 de agosto de 2016, en el tablón de anuncios de éste Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor difusión (la Opinión de Málaga, de 18 de agosto de 2016).

Con fecha 24 de noviembre de 2017 el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, punto 2.3 del orden del día, acordó aprobar provisionalmente dicha modificación así como el documento “informe-resumen contestación a alegaciones”.

Con fecha 5 de enero la Delegación Territorial de Málaga, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio recibe la solicitud de informe preceptivo (según lo determinado en el artículo 31.2 apartado C) de la LOUA), enviada por este Ayuntamiento.

En 7 de febrero de 2018 dicha Delegación Territorial requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente, adjuntando informe del Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico y la Jefa de Servicio de Urbanismo (informe de fecha 2/02/2018), requiriendo al Ayuntamiento para que cumplimento los determinado en los apartados 1º, 2º y 3º del punto 4 del mismo.

El 23 de febrero de 2018 el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria (punto 2.7 del orden del día), acordó aprobar provisionalmente la documentación relativa al Expediente de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1986, consistente en Documento elaborado por los Servicios Técnicos de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha 12/02/18, denominado “Anexo de cumplimiento del informe de la Delegación Territorial Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga de fecha 32 de febrero”, al que se adjunta “Resumen Ejecutivo”, documentación que cumplimenta los requerimientos y consideraciones contenidos en el referido informe de fecha 2/02/2018.

Con fecha 13 de abril de 2018 se recibe el informe preceptivo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga, de 6 de abril de 2018, que como conclusión informa favorablemente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas, condicionado al cumplimiento de los requerimientos señalados en el Antecedente Tercero de dicho informe (que recoge el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo de 2 de abril de 2018).

En base a dichos requerimientos se ha elaborado por parte del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión un informe de fecha 7 de mayo de 2018, subsanando o justificando dichas consideraciones. Dicho informe además pone de manifiesto algunos errores detectados en el expediente que se proceden a corregir de cara a su aprobación definitiva.

Se ha elaborado por dicho servicio técnico un documento denominado anexo a la aprobación definitiva comprensivo del texto completo de los artículos de las Normas que se modifican por virtud del presente expediente de innovación para facilitar su consulta.

SEGUNDA.- Considerando que, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.1 de la Ley 7 /2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) “cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos”.

TERCERA.- Considerando que, en virtud del artículo 31.2 apartado C) de la LOUA:

“2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

C) La evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo...”.

Según el artículo 13,2 apartado e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA de 20 de febrero de 2014):

“2. En materia de ordenación del territorio, y en el ámbito provincial de su competencia, corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, conforme a la Ley 1/1994, de 11 de enero:

e) Informar los instrumentos de planeamiento urbanístico, y sus innovaciones, cuya aprobación definitiva corresponda a los Municipios, conforme a lo establecido en los artículos 31.2.C) y 32.1.2.ª y 3.ª de la citada Ley.”

Como hemos visto, se ha emitido por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, dicho informe preceptivo, en sentido favorable, condicionado a subsanar los requerimientos señalados, los cuales se han procedido a subsanar, justificar o corregir en el sentido expresado en el informe técnico de fecha 7 de mayo de 2018.

CUARTA.- *Al no afectar la presente innovación a la ordenación estructural, en aplicación del artículo 31.1.B), así como del 36.2 apartado c) ambos de la LOUA, la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Municipio, siendo el Pleno de este Ayuntamiento el órgano competente para acordar dicha aprobación, en virtud de lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*

En atención a los datos consignados en el citado informe técnico y con fundamento en cuanto antecede, de conformidad con lo establecido en el art. 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre por el que se aprueba Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se formula la siguiente PROPUESTA AL PLENO de la Corporación Municipal, en virtud de las competencias que ostenta en la materia,

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- *APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 1986.*

SEGUNDO.- *REMITIR un ejemplar completo debidamente diligenciado al Registro administrativo de Instrumentos de Planeamiento Autonómico y al Municipal, para su depósito e inscripción, junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva.*

TERCERO.- *Previo depósito e inscripción en el Registro administrativo de instrumentos de planeamiento, Autonómico y Municipal, el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido de las Normas objeto de la presente Modificación, SE PUBLICARÁN en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga. Asimismo se publicará en la página web municipal. “*

Por parte del **Sr. Secretario General del Pleno**, se hace constar que este asunto, necesita para su aprobación el voto a favor de la mayoría absoluta de los miembros que componen la Comisión.

Y la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, por mayoría de cinco votos a favor (cuatro del Grupo Municipal Popular y uno Grupo Municipal OSP), dos abstenciones del Grupo Municipal Socialista y un voto en contra del Grupo Municipal Costa del Sol Sí Puede, dictamina FAVORABLEMENTE la propuesta anteriormente transcrita.”

El **Sr. Secretario General del Pleno** da cuenta del asunto e informa a los Sres. Concejales que este asunto, necesita para su aprobación el voto a favor de la mayoría absoluta de los miembros que legalmente componen la Corporación.

La **Sra. Alcaldesa** ofrece la palabra a los señores concejales, por si quieren intervenir en el asunto.

Interviene la **Sra. Caracuel García** y dice:

“Gracias, Alcaldesa.

Bueno hacía referencia en mi primera intervención, y ahora en la segunda que le decía, llegarán las normas urbanísticas y hablaremos de lo que hicieron y de lo que no hicieron.

Miren ustedes, cuando nosotros llegamos en septiembre del 2017 al equipo de gobierno nos encontramos metidas en un cajón, pero no es una metáfora, era una realidad, la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas con ciento ochenta alegaciones presentadas, aprobadas inicialmente y ahí estaban.

A la pregunta de por qué no se había tramitado desde julio del 2016 a septiembre de 2017 la aprobación provisional, se había continuado con la aprobación provisional de las Normas Urbanísticas nadie pudo dar respuesta. Porque no era una respuesta técnica, era una respuesta política de falta de impulso político. Había ciento ochenta y una alegaciones, en poco más de mes y medio se resolvieron las alegaciones estimándose noventa de esas alegaciones, y se trajo a aprobación provisional las Normas Urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas que es un documento fundamental, era uno de esos tres hitos que yo decía en mi primera intervención que Marbella necesitaba y necesita para volver a la normalidad “urbanística” y devolver seguridad jurídica y urbanística a nuestra ciudad. Era el Texto Refundido que ustedes dejaron sin aprobar, que lo aprobamos a los veinte días de llegar en el mes de septiembre del 2017, eran las Normas Urbanísticas y es la Adaptación del Plan del 86 a la LOUA.

Las Normas Urbanísticas necesitan y necesitaban ser modificadas porque eran unas normas urbanísticas del Plan del 86, y repito, estamos en la Marbella del 2018. Pues esas Normas Urbanísticas vinieron a aprobación provisional y a resolución de alegaciones en el mes de noviembre del 2017, vino una segunda aprobación provisional para hacer cumplimiento de las indicaciones y de las observaciones hechas por la Junta de Andalucía, por la Consejería correspondiente, y ahora con fecha 6 de abril se ha recibido informe, nuevamente de la Junta de Andalucía, informando favorablemente la modificación de las Normas Urbanísticas, condicional cumplimiento de lo señalado en el documento, cumplimiento que ha sido dado efecto y que está en los informes técnicos y jurídicos que acompañan a la presente propuesta.

Es un documento, les decía, fundamental para que Marbella pueda seguir funcionando con un plan tan antiguo como es el Plan del 86, y estas Normas Urbanísticas vienen a resolver problemas, a dar soluciones, y si yo tuviera que quedarme con alguna de las modificaciones que

a estas normas se han hecho, que se han hecho muchas y se han recogido, ya les digo, noventa de las alegaciones presentadas, me quedaría con el tratamiento que se da al régimen de fuera de ordenación, porque ya con viviendas anteriores, del anterior Plan General, y ahora a partir del Plan del 86 son muchas las viviendas que no podían siquiera hacer una mínima obra, sino simplemente las de saneamiento y mantenimiento.

Y respecto al Plan General del 2010 y no estoy vendiendo las bendiciones del Plan General del 2010, Sr. Díaz, Sra. Pérez y Sra. Mendiola, pero sí que era un Plan que fue impuesto con un equipo redactor impuesto por la Junta, un equipo redactor con los criterios impuestos por la Junta, y un pleno donde se votó con el voto favorable del Grupo Socialista, o sea, que no era Plan precisamente del PP, nosotros tuvimos un Plan de 2010 por responsabilidad, palabra que muchos de ustedes, desde luego, desconocen.

Hoy es un buen día, es una buena noticia que hoy traigamos la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas porque Marbella lo demanda y Marbella lo necesita. Muchas gracias.”

Toma la palabra el **Sr. Díaz Becerra** y dice:

“Gracias.

Por responsabilidad precisamente votamos desde Izquierda Unida que no a ese Plan General de 2010, lo hizo entonces mi compañero Enrique Monterroso, que sí sabemos de responsabilidad.

Igual que ahora, vamos a votar no a estas Normas Urbanísticas, lo dijimos ya en la anterior aprobación, no entendemos que el interés general quede por encima de otros intereses particulares en estas normas. Todavía vemos como se ha mantenido el texto y se mantienen aquellos aspectos, por ejemplo, en los que hay criterios como que las grandes superficies comerciales pues tienen aquí una prevalencia sobre superficies comerciales de menor tamaño, que consideramos que son más adecuadas para construir ciudad, para fomentar empleo, para fomentar un modelo mucho más humano en lo productivo en cuanto al consumo.

También entendemos que el casco antiguo y todavía no hay siquiera un plan especial, tenemos una situación en la queda muy desprotegido nuestro casco antiguo y tenemos la experiencia muy cercana de otras ciudades donde los cascos antiguos se están convirtiendo en parques temáticos donde ya no vive nadie, donde se han colonizado al final por grupos de turistas, de restaurantes, de hostelería en definitiva, y donde ya no hay esa esencia residenciales que hay que mantener a toda costa. Por eso aquí se facilitan más esos usos de hostelería dentro del casco antiguo, incluso en la plantas superiores, etc., lo decíamos algo que van en contra de lo que ya está aceptado para construir ciudad, que es necesario, ciudades habitables, ciudades para las personas, y por tanto, aquí no viene recogido.

Son normas provisionales, es cierto, tendrá que venir ese Plan General que al final impondrá el criterio, pero cuánto va a tardar el Plan General, puede ser una provisionalidad muy larga y en Marbella conocemos de lo largo que se hacen a veces lo provisional, tanto que cuando llegue el Plan ya esté muy condicionada la realidad como para que pueda, si es que el plan es justo, que esa es otra cuestión a ver, poder hacer un desarrollo, como decimos a escala humana de la ciudad.

Hay elementos medioambientales que tampoco quedan garantizados. Se permite una reducción de esos caminos históricos que son las vías pecuarias con la anchura de estos caminos, no queda tampoco claramente la defensa de acabar con todo lo que es un tratamientos de aguas

residuales, fosas sépticas, etc., aquí en estas Normas que tendrán que mirar mucho más por esa sostenibilidad ambiental que no se hacen en cuanto al tratamiento de aguas residuales, o como decimos en las zonas verdes.

En las zonas verdes también se flexibilizan los usos que pueden ser compatibles con estas zonas verdes que pueden verse reducidas a aquellas zonas verdes de mayor superficie, pues para dar más cabida a otros usos terciarios, usos lucrativos económicos.

Por tanto, nuestro voto va seguir siendo, por responsabilidad, no.”

Toma la palabra el **Sr. Núñez Vidal** y dice:

“Muchas gracias.

Nuestro voto va a seguir siendo negativo, igual que fue negativo en noviembre del año pasado, igual que fue negativo en febrero de este año, creo recordar.

Y ¿por qué vamos a mantener este voto negativo?, pues porque insisten en primer lugar, insisten en seguir colando determinadas modificaciones urbanísticas que no responden al interés general, que responden al interés de unos pocos. Y en segundo lugar porque no subsanan algunas de las cuestiones fundamentales que ha planteado la Junta de Andalucía, como por ejemplo el Consejo Consultivo cuando habló para muchas de las modificaciones del trámite de evaluación ambiental estratégico, y aquí se sigue obviando, ¿Y por qué estas dos insistencias en las modificaciones de las Normas Urbanísticas? Pues así permiten seguir teniendo acomodo determinadas cosas, por ejemplo, el Festival Starlite actualiza su nomenclatura, y ya no es “discoteca al aire libre”, ahora pasa a ser “salón de celebraciones”, lo que le permite tener una zona contigua al aire libre para uso exclusivo de consumo de bebida y de comida, cosa que no contemplaba la denominación de discoteca al aire libre, y da vía libre así para darle la licencia para toda la duración del festival. Eso por ejemplo

O por ejemplo hay una modificación hotelera que le daría al Hotel El Fuerte un 10% más de edificabilidad, una planta ático más, así como el aprovechamiento con fines lucrativos, no públicos, del subsuelo, y todo ello sin ningún tipo de compensación. De muestra un botón basta, son unas Normas Urbanísticas que en primer lugar no subsanan los defectos que la Junta de Andalucía ha planteado en cuestiones fundamentales; dos, hace modificaciones de compatibilidades en los usos del suelo sin ningún impacto de estudio ambiental, y sobre todo, y lo más importante, en tercer lugar es malo para la gente y para la calidad de vida de la gente de Marbella y de San Pedro.”.

Interviene la **Sra. Pérez Ortiz** y dice:

“Muchas gracias, Sra. Presidenta.

Bueno, yo creo que es mejor no hablar de cajones, Sra. Caracuel, usted dice que por lo menos se ha encontrado unas Normas Urbanísticas, yo me encontré con nueve millones de euros prescritos por su gobierno.

Y ahora vamos a hablar de nuestra tramitación. Nosotros tramitamos un documento, tratamos de consensuarlo, es verdad que en consensuar las cosas a veces tarda un poco más de tiempo y lo llevamos a aprobación inicial.

Y ahora vamos a ver cómo habéis tramitado vosotros el resto del documento, porque es verdad, y hay que recordarlo otra vez que tenemos una tramitación de Plan General del 2010 que

siempre se encargan de decir que al principio lo llevó la Junta, pero el último trámite lo llevasteis vosotros, y en esa segunda aprobación provisional se está estudiando ahora una modificación de veintidós planos y se hizo de manera correcta o no.

Y en este caso yo traigo aquí el documento que se hizo de cumplimiento, el de cumplimiento de la Junta, en el que aparecen unos porcentajes de edificabilidad en este documento que ahora tiene informe favorable de la Junta y que vosotros teniendo el informe favorable de la Junta traéis aquí otro documento con unos cambios en edificabilidades en artículos que ya la Junta había cerrado. Yo no entiendo, me sigue sorprendiendo cómo tramitáis las cosas en el urbanismo. La Junta dice que quiten una edificabilidad, vosotros la quitáis, obtenéis el informe favorable de la Junta, y cuando llega el documento aquí para la aprobación, se la metéis otra vez, yo creo que vuestra forma de tramitar el urbanismo no es la que debierais, y lo que me preocupa es que al final, me preocupa que este documento cuando pase el tiempo se pueda denunciar, y nos vengamos otra vez con las normas urbanísticas abajo y tengamos que volver otra vez al Plan General del 86 puro y duro.

Habéis modificado un documento cuando ya no es posible, y lo traéis aquí a aprobar. Yo creo que, supongo, que esto se lo habéis contado también al resto de los concejales, porque ya sabemos lo que ocurrió con el Plan General del 2010, que ninguno sabía lo que estaba votando con esas incorporaciones. Yo espero que esta incorporación de cambio de edificabilidad sí se la hayáis contado, más que nada a la hora de las responsabilidades que pueda devenir por esta aprobación definitiva que estáis trayendo ahora mismo a Pleno.

El tema está muy claro. Expediente de Cumplimiento, tenemos una edificabilidad en alguno de los artículos, pasa el informe favorable, y aquí tenéis el otro documento con ese punto que la Junta nos ha dicho ya que toquéis ya, porque está bien, y lo tocáis. Yo creo que debéis tramitar los documentos urbanísticos con la máxima claridad posible y dejar de engañar a los ciudadanos y no poner en entredicho de nuevo los documentos para posibles declaraciones de nulo.”

Toma la palabra la **Sra. Caracuel García** y dice:

“Sra. Pérez, ¿está usted diciendo, tal vez debería constar en acta, no sé, que los informes técnicos y jurídicos que acompañan al expediente están de alguna forma falsificados o mienten?”

Porque los informes técnicos y jurídicos que acompañan al expediente dicen que se han cumplido los condicionantes de la Junta, así que vamos a dejar de montarnos películas y vamos a dejar avanzar al trabajo que se ha hecho.

Yo comprendo que a ustedes les preocupa mucho, se deben sentir fatal, sentarse ahí y ver día tras día, pleno tras pleno, como va avanzando el trabajo que ustedes dejaron sin hacer debe ser, bueno, pues algo incómodo para ustedes. Pero desde luego no sigan ustedes por ahí.

Sr. Núñez, no es cierto lo que usted ha dicho. Le pone nombre y apellidos además a los artículos, a las Normas Urbanísticas, no se legisla para nombres y apellidos, se legisla para el interés general, y usted no ha dicho la verdad, cuando ha dicho que los usos en sótanos en hoteles se hacen con aumento de aprovechamiento lucrativo, no es cierto. Miren ustedes, le leo: “Los usos en sótanos en hoteles se mantienen sin computar edificabilidad siempre que no supongan un aumento de aprovechamiento lucrativo que exija nuevas dotaciones. Es decir, totalmente lo contrario de lo que usted ha dicho. Es en el punto referido a los hoteles y referido a Starlite, desde luego no necesita de las normas urbanísticas.

Y las normas urbanísticas sí van a ser modificadas, Sr. Díaz, son provisionales, pero en las Normas Urbanísticas no es un documento rígido, es un documento que tiene que ir adaptándose a la realidad de la ciudad, y se seguirán modificando, y nosotros tenemos todavía algunos artículos que el anterior Equipo de Gobierno nos vimos obligados a sacar del grueso de las Normas Urbanísticas, del documento porque el anterior Equipo de Gobierno no había hecho los informes de impacto medioambiental, y eso se sigue trabajando, esos artículos hay que seguirlos trabajando.

Con lo cual, la bondad de hoy es que vamos a aprobar el documento definitivo de la Normas Urbanísticas, ya era hora, han sido a los ocho meses y medio, ustedes tardaron dos años en hacer una aprobación provisional. Creo que Marbella necesitaba, Sra. Pérez, otro ritmo de trabajo, otro ritmo de trabajo que el que ustedes llevaban. Muchas gracias.”

Se procede a la votación.

Y el Ayuntamiento Pleno, por mayoría de quince votos a favor (trece del Grupo Municipal Popular de Marbella-San Pedro y dos del Grupo Municipal de Opción Sampedreña) y doce votos en contra (ocho del Grupo Municipal Socialista, dos del Grupo Municipal Costa del Sol Sí Puede y dos del Grupo Municipal de Izquierda Unida)

ACUERDA

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 1986, del siguiente tenor:

“MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MARBELLA (PGOU DE 1986)

ANEXO APROBACIÓN DEFINITIVA: REDACCIÓN DE ARTÍCULOS MODIFICADOS

MAYO 2018

TITULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.- RÉGIMEN JURIDICO

Art. 7.- Documentación e interpretación.

CAPITULO 3.- DE LOS ACTOS DE INTERVENCION EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES.

Art. 26.- Licencia de Parcelación.

Art. 32.- Licencia de apertura: Calificación de actividades.

Art. 33.- Licencia de apertura: Documentación.

TITULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO 1.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Art. 47. Protección de arbolado. (En el BOP de 28/11/00 se correspondía con el art. 44)

Art. 48. Sujeción a previa licencia y catálogo de especies. (En el BOP de 28/11/00 se correspondía con el art. 45)

Art. 50. Condiciones de edificación en zona arbolada. (En el BOP de 28/11/00 se correspondía con el art. 47)

TITULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 6.- SISTEMA DE AREAS LIBRES

Art. 94.- Condiciones de uso de las plazas, parques y jardines urbanos.

TITULO IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN Y ALINEACIONES

CAPITULO 2.- DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO.

Art. 106.- Condiciones de diseño de la red viaria.

Art. 108.- Mobiliario urbano del espacio viario. (Informe 2, art. 108, pág. 104)

Art. 109.- Condiciones de diseño para aparcamiento.

CAPITULO 4.- DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

Art. 120.- Características de la Red de Distribución.

Art. 122.- Regulación de diámetros y protecciones.

Art. 124.- Vertido de las aguas residuales.

TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

CAPITULO 2.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD.

Art. 139.- Parcela.

Art. 140.- Solar.

Art. 142.- Superficie Edificable.

Art. 143.- Superficie construida.

Art. 144.- Ocupación.

CAPITULO 3.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA POSICION DE LA EDIFICACION.

Art. 148.- Separación a linderos.

Art. 156.- Relación entre altura en metros y Nº de plantas.

Art. 157.- Muros de contención.

CAPITULO 4.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

Art. 159.- Altura máxima edificable.

Art. 160.- Planta de sótano.

Art. 161.- Planta baja.

Art. 162.- Plantas Altas.

Art. 162bis.- Planta Ático.(Nuevo artículo)

CAPITULO 5.- NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS.

Art. 167.- Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Art. 169.- Condiciones de distribución de las dependencias. (Queda sin contenido.)

Art. 170.- Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

Art. 172.- Dimensiones mínimas de huecos de ventilación.

CAPITULO 6.- REGULACION DE USOS

Art. 176.- Usos Generales, Globales y Pormenorizados.

Art. 177.- Usos Dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos.

Art. 179.- Usos Provisionales.

Art. 181.- Usos fuera de ordenación.

Art. 183.- Regulación individualizada de los usos pormenorizados: Definición y Condiciones Particulares.

Art. 183.bis.- Usos permitidos en planta sótano.

CAPITULO 7.- REGULACION ESPECIFICA DEL USO INDUSTRIAL.

Art. 184.- Clasificación.

Art. 185.- Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Art. 186.- Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Art. 187.- Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Art. 188.- Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con medio urbano.

Art. 189.- Reglamentación de las actividades.

Art. 190.- Regulación del uso.

Art. 191.- Corrección de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

Art. 192.- Condiciones de funcionamiento.

CAPITULO 9.- REGULACION ESPECIFICA DEL USO DE APARCAMIENTO.

Art. 198.- Reserva de espacios para aparcamientos.

Art. 199.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

Art. 200.- Condiciones de las plazas de garajes.

Art. 204.- Rampas.

Art. 206.- Toma de agua y extintores.

TITULO VI: NORMAS DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1.- NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO.

Art. 215.- Desarrollo de los Polígonos de Actuación.

CAPITULO 2.- U.E. UNIFAMILIAR EXENTA.

Art. 222.- Condiciones de edificación.

Art. 223.- Condiciones de Uso.

CAPITULO 3.- U.A. UNIFAMILIAR ADOSADA.

Art. 225.- Condiciones de Edificación.

Art. 226.- Condiciones de Uso.

CAPITULO 4.- P.M. PUEBLO MEDITERRANEO.

Art. 228.- Condiciones de Edificación.

Art. 229.- Condiciones de Uso.

CAPITULO 5.- N.P. NUCLEO POPULAR.

Art. 231.- Condiciones de la Edificación.

Art. 232.- Condiciones de Uso.

CAPITULO 6.- B. PLURIFAMILIAR EXENTA.

Art. 234.- Condiciones de la edificación.

Art. 235.- Condiciones de Uso

CAPITULO 7.- M.C. PLURIFAMILIAR ADOSADA.

Art. 238.- Condiciones de la Edificación.

Art. 239.- Condiciones de Uso.

CAPITULO 8.- C. CENTRO.

Art. 241.- Condiciones de la Edificación.

Art. 242.- Condiciones de Uso.

CAPITULO 9.- O.A. ORDENACION ABIERTA.

Art. 245.- Condiciones de Edificación.

Art. 246.- Condiciones de uso.

CAPITULO 10.- IND. INDUSTRIA.

Art. 247.- IND.1 Industria Escaparate.

Art. 249.- Condiciones de Uso.

Art. 252.- Condiciones de Uso.

Art. 255.- Condiciones de Uso.

CAPITULO 11.- C.O. COMERCIAL.

Art. 258.- Condiciones de uso.

CAPITULO 12.- H. HOTELERA.

Art. 259.- Definición.

Art. 260.- Ordenanza Hotelera H1.

Art. 261.- Ordenanza Hotelera H2.

Art. 262.- Calificación Provisional Clasificación Turística.

CAPITULO 13.- O. S. ORDENACION SINGULAR.

Art. 266.- Relación de "Ordenaciones Singulares" (O.S) existentes incluidas en la calificación de este Plan General.
(Solo en lo referente a OS(AN-2))

TITULO VII: NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Art. 270.- Regulación de la Ordenación y Edificación.

Art. 276.- Obligatoriedad de determinadas obras de conexión.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

TERCERA.

TITULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.- RÉGIMEN JURIDICO:

Art. 7.- Documentación e interpretación.

1.- Componen el Plan General los siguientes documentos:

- a) Las presentes Normas Urbanísticas.
- b) La Memoria.
- c) El Programa de Actuación.
- d) El Estudio Económico-Financiero.

e) Los Planos de Ordenación, que a su vez se denominan y grafían del siguiente modo:

PLANO	DENOMINACION	ESCALA	Nº HOJAS
A	Clasificación	1: 10.000	9
B	Estructura General	1: 10.000	9
C	Gestión	1: 10.000	9
D	Gestión	1: 5.000	26
E	Calificación	1: 5.000	26
F	Calificación núcleos urbanos	1: 2.000	16
G	Gestión núcleos urbanos	1: 2.000	16
H	Alineaciones y rasantes	1: 2.000	72
I1	Infraestructura Saneamiento	1: 10.000	9
I2	Infraestructura Agua	1: 10.000	9
I3	Infraestructura Electricidad y Alumbrado	1: 10.000	9
J1	Infraestructura Saneamiento San Pedro	1: 2.000	16
J2	Infraestructura Agua San Pedro	1: 2.000	16
J3	Infraestructura Electricidad y Alumbrado San Pedro	1: 2.000	16
J4	Infraestructura Saneamiento Marbella	1: 2.000	16
J5	Infraestructura Agua Marbella	1: 2.000	16
J6	Infraestructura Electricidad y Alumbrado Marbella	1: 2.000	16
K	Estructura viaria y jerarquía	1: 5.000	26

2.- Los demás documentos que componen el Plan General tienen un carácter complementario de los ya enunciados.

3.- De existir discrepancias entre los distintos documentos del Plan General se otorgará primacía a las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro documento y al texto escrito sobre el plano. Las discrepancias entre estos últimos se solventarán dando prioridad al de mayor escala sobre el de menor. En todo caso, en los supuestos de imprecisión o discrepancia prevalecerá la solución más favorable a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

4.- Los datos relativos a las superficies de las Unidades y Polígonos de Actuación, Sectores de Planeamiento y áreas de Suelo Urbanizable No Programado y, en general, de cuantos ámbitos delimite el Plan General son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a E 1:2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo de las determinaciones del Plan General podrá corregir el dato de la superficie aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria, al que se aplicará el índice de edificabilidad y densidad definido en la ficha de características correspondiente.

CAPITULO 3.- DE LOS ACTOS DE INTERVENCION EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES.

Art. 26.- Licencia de Parcelación.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos, que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

a) Memoria, en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

b) Copia de Documentación gráfica en soporte digital y en formato CAD (DWG o SAPE) todo ello georreferenciado en coordenadas UTM-ETRS-89.

c) Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

e) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca, y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

f) Plano de Parcelación a la misma escala, con expresión de denominación, linderos y cuadro de superficie de las parcelas.

Art. 32.- Licencia de apertura: Calificación de actividades.

Los procedimientos para calificar ambientalmente las actividades sometidas a Calificación Ambiental se ajustarán al trámite establecido en las distintas normas ambientales que les sean de aplicación.

Art. 33.- Licencia de apertura: Documentación.

Los procedimientos para el otorgamiento de Licencias de Apertura se ajustarán a las Ordenanzas municipales y a las normas sectoriales que le sean de aplicación.

TITULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

CAPITULO 1.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

Art. 47. Protección de arbolado.

El arbolado y las masas forestales constituyen, entre otros, uno de los elementos básicos configuradores del paisaje urbano de Marbella. En razón a tal es preciso dictar una serie de normas que aseguren la pervivencia de dicho paisaje y a su vez permita su compatibilidad con el ejercicio del derecho a edificar propio de todo suelo con destino urbano. Parte de esta normativa se corresponde con la Ordenanzas de Uso y Protección de Zonas Ajardinadas y Arbolado, infracciones y sanciones del Municipio de Marbella, cuyas determinaciones deberán respetar.

Las normas de protección del arbolado se inspiran por tanto en tres ideas básicas, a saber; el mantenimiento del arbolado existente, a cuyo efecto el Plan General señala, a modo indicativo y no de forma exclusiva, en el plano de calificación las zonas arboladas cuantitativamente más importantes, la plantación de nuevo arbolado y repoblación de algunas áreas del territorio utilizando para ello especies autóctonas y variedades no nocivas al medio y en último término la ejecución armónica de la urbanización de los suelos con destino urbano. Los servicios técnicos competentes podrán determinar otras áreas de protección además de las señalizadas en el plano de calificación cuando se justifique su interés.

La zona de protección de arbolado mantendrá su calificación y consecuentemente su régimen jurídico peculiar aún en los supuestos de destrucción y desaparición ya sea por incendio o tala no autorizada de los árboles que en ella se ubiquen. En este caso, cuando se trate de parcelas edificables, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, el proyecto de edificación que se presente deberá tener en cuenta la situación original del arbolado, incluyendo la documentación que se requiere en el artículo 50 de las presentes Normas. En base a los criterios expuestos en dicho artículo, se determinará cuáles se podrían ver afectados por la edificación, pudiendo ser sustituidos, y cuáles deberían haber sido conservados, con la exigencia de reponer en los mismos lugares donde se encontraban los árboles que se debían haber conservado y se han eliminado.

En cuanto al arbolado en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen, será obligatoria su reposición a cargo del responsable de la pérdida, salvo que se justifique la no conveniencia de reponerlo por parte de la Unidad o Servicio que sea competente, lo cual se hará mediante informe suficientemente motivado. En caso de sustitución, se hará con la especie que determine la Unidad Técnica de Parques y Jardines, con ejemplares de 18/20 cm. de perímetro de tronco, como mínimo.

Art. 48. Sujeción a previa licencia y catálogo de árboles singulares.

La tala de árboles así como las operaciones de entresaca y clareo realizadas en cualquier clase de suelo es un acto sujeto a previa licencia municipal que podrá ser denegada si no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior, lo que se deberá motivar en el informe técnico que se emita al respecto.

El Ayuntamiento realizará un catálogo de árboles singulares, tanto de titularidad pública como privada, y redactará una ordenanza específica para su protección.

El Ayuntamiento elaborará un plan director del arbolado incluyendo no solo los árboles singulares sino todo el arbolado significativo, masas arbóreas, mallas y ecosistemas urbanos, existentes en Marbella.

Art. 50. Condiciones de edificación en zona arbolada.

Para la edificación en zona de protección de arbolado será preciso que el proyecto ordinario de obras sea completado con la siguiente documentación:

- a) Plano topográfico del solar a E 1:200 con localización exacta de cada árbol.
- b) Descripción pormenorizada del tipo, porte y características del arbolado.
- c) Plano topográfico del solar a E 1:200 del estado final de la parcela señalando el emplazamiento de los cuerpos edificados, accesos, etcétera.
- d) Memoria justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:
 - Con carácter general la edificación ocupará los espacios libres de árboles, salvo excepciones en los casos en los que se justifique técnicamente que el espacio libre resulta inadecuado para el emplazamiento de la edificación.
 - Si fuese preciso trasplantar o talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico, así como aquellos que puedan ser catalogados o identificados como trasplantables o en su caso "sustituibles".
 - En todo caso el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable.

En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se tomen todas aquellas medidas de protección necesarias para la conservación de los árboles que deben permanecer, evitando cualquier tipo de daño y que puedan ser afectados por las mismas. Para ello será de obligada aplicación la Norma Tecnológica NTJ 03E "Protección de los elementos vegetales en los trabajos de construcción", de las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo o norma que la sustituya.

Los árboles a conservar no podrán ser objeto de podas ni de cualquier otra actuación que suponga modificar su estado original, salvo aquellas autorizadas mediante licencia previa.

TITULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 6.- SISTEMA DE AREAS LIBRES

Art. 94.- Condiciones de uso de las plazas, parques y jardines urbanos.

1.- El uso básico y característico de las plazas, parques y jardines urbanos es el de espacio libre aunque como tal adopte diversas modalidades, ya sea el de espacio pavimentado, ajardinado, arbolado o mixto.

La conservación, mantenimiento y adecuada utilización de dichos espacios conlleva la disposición de los elementos de mobiliario urbano y de servicio, tales como: fuentes, templetos de música, kioscos, urinarios, caseta de guarda de materiales o de vigilancia, etc., que requiera el espacio de que se trate.

Con carácter de uso compatible se podrá autorizar el uso de hostelería en la modalidad de terraza.

2.- En los parques y jardines mayores de 5.000 m². se admiten los usos deportivos, de aparcamiento, cultural y hostelería en situación de usos compatibles y sujeto a las siguientes condiciones:

- a) La ocupación máxima permitida por el conjunto de dichos usos no podrá superar el 20% de la extensión total del parque o jardín.
- b) Las instalaciones deportivas serán siempre descubiertas.
- c) La implantación de los usos compatibles requerirá la formulación de un Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización.

3.- Los parques y jardines menores de 5.000 m²., sólo podrán albergar como usos compatibles los de aparcamiento y hostelería, que estarán sujetos a la limitación de no ocupar más de 15 por 100 del espacio total del parque o jardín.

TITULO IV: NORMAS DE URBANIZACION Y ALINEACIONES

CAPITULO 2.- DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO.

Art. 106.- Condiciones de diseño de la red viaria.

1.- Anchura mínima de calzada más acera.

a) El ancho mínimo de la red viaria incluida en el perímetro del suelo urbano definido en este Plan General, será definido en el plano H "Alineaciones y Rasantes".

b) Estas Normas señalan para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.

c) La anchura mínima de las demás vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Polígono de Actuación y Plan Parcial, se acomodarán a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.

2.- Ancho mínimo entre alineaciones.

a) La latitud mínima entre alineaciones en suelo urbano será la definida en el plano H "Alineaciones y Rasantes".

b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no esté comprendida en el plano H, será, según el tipo de vía, la siguiente:

- Vías primarias: 12 mts.

- Vías secundarias: 8 mts.

- Vías locales: 7 mts.

c) La anchura mínima entre alineaciones para las vías de nueva creación será, según el tipo de vía, la siguiente:

- Vías primarias: 18 mts.

- Vías secundarias: 14 mts. más las bandas aparcamientos anejos a la red viaria.

- Vías locales: 10 mts. más las bandas aparcamientos anejos a la red viaria.

Excepcionalmente, para las vías locales, se podrá establecer hasta un límite de anchura mínima de 7 mts. reguladas mediante el instrumento de planeamiento correspondiente, en base a una serie de parámetros técnicos y urbanísticos tales como: la longitud del viario, el número de viviendas a las que da acceso, la existencia de arbolado que se deban conservar.

3.- Ancho mínimo de las vías pecuarias.

La latitud mínima de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal es la que legalmente le corresponde.

La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano K "Estructura y Jerarquía viaria". Las vías que, no formando parte del dominio público pecuario, este Plan implanta como de conexión entre dos puntos de la vía pecuaria o como rectificación del trazado de esta última, tendrán la latitud definida en el plano H.

4.- Alineaciones de las vías básicas intermunicipales.

La separación de la edificación con respecto a las vías de esta categoría será la que define el plano H de este Plan General. Para la parte de estas vías que por no estar incluidas en suelo urbano no se señalaran alineaciones, la edificación habrá de disponerse respetando las zonas de protección establecidas para cada vía según se expresa en el capítulo correspondiente del sistema General Viario.

5.- Anchura del carril bici.

Se diseñará el carril bici con un ancho constante según los siguientes parámetros:

- De un sólo sentido entre 1,40 y 2,00 mts.

- De dos sentidos entre 2,50 y 3,00 mts.

Dichos carriles bici se ajustarán a las determinaciones del Plan Director de Bicicleta Municipal que redactará el Ayuntamiento.

Art. 108.- Mobiliario urbano del espacio viario.

Para nuevos trazados de vías unidireccionales de anchura igual o superior a 10 metros será obligatorio la plantación de arbolado, debiendo respetar las condiciones básicas de accesibilidad (anchura libre de paso no inferior a 1,80 m y altura libre de paso no inferior a 2,20 m). De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 12 mts será obligatorio la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrán de respetar necesariamente un galíbo libre de acera no inferior a 2 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

Art. 109.- Condiciones de diseño para aparcamiento.

1.- El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 mts por 5,00 mts mínimo, disponiéndose preferentemente en cordón. Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento en función del tipo de vía de que se trate.

2.- El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento en viario público dispuestas en batería será de 2,50 mts. por 5,00 mts. y en oblicuo de 2,50 mts por 5,50 mts.

3.- La implantación de las bandas de plazas de aparcamiento, en vías secundarias y locales anejas a las aceras, dejará libre las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde la esquina de la intersección hasta la línea de bordillo de la primera plaza:

- Vías Secundarias: 8 mts.

- Vías locales: 6 mts.

4.- Los conjuntos de plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán los demás elementos de mobiliario urbano que requieran.

CAPÍTULO 4º. DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

Art. 120.- Características de la Red de Abastecimiento de Agua Potable.

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. El diámetro mínimo en la red será de 100 mm. y en caso de que sobre las tuberías se vayan a colocar hidrantes, el diámetro mínimo de la tubería será 150 mm. Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 60 m.c.a. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria por cada dos parcelas como máximo.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el cubrimiento mínimo de 80 cms; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de, los hidrantes contraincendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomiendan instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

Para los nuevos desarrollos se preverá la conexión con las redes principales de agua reciclada siempre que estas se encuentren a menos de un kilómetro de distancia de los ámbitos a desarrollar.

Art. 122.- Regulación de diámetros y protecciones.

1.- Pendientes.- La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

2.- Diámetros.- El diámetro mínimo de la red será de 30 cms a adoptar como mínimo general. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cms.

3.- Diseño.- Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 50 metros.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 metros. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 centímetros. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

El trazado discurrirá siempre por calzada, salvo excepciones técnicas. En caso de calles de ancho superior a 20 metros (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas

Los absorbedores con injerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

Art. 124.- Vertido de las aguas residuales.

El vertido de aguas residuales será único para cada ámbito, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante injerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los ámbitos sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral; no obstante, el Organismo responsable de la explotación de aquéllas, determinará si procede o no la injerencia a las mismas y los caudales admisibles. Cuando tal injerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral en los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el Proyecto de Urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc. se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de Aguas que exigirá las condiciones de depuración a cumplir), cuando no sea factible la conexión a una red existente, garantizándose mediante el control pertinente, que la eficacia de la depuración se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las depuradoras individuales o colectivas.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adaptarán sus instalaciones para efectuar la injerencia de residuales al Saneamiento Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

A partir de la fecha de entrada en servicio del Saneamiento Integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al Saneamiento Integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la

licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100% del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutadas o en proceso de ejecución con Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligadas a ejecutarlo como condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas Normas.

En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas Normas, en unos plazos que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

Cualquier vertido a un dominio público hidráulico deberá contar con la autorización correspondiente.

En suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente

TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y LOS USOS.

CAPITULO 2.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD:

Art. 139.- Parcela.

Es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. Su dimensión habrá de ser igual o superior a la que se marca como mínima en las correspondientes ordenanzas para ser edificables.

A efectos del cómputo de superficies prevalecerá la fijada en los instrumentos de equidistribución de cargas y beneficios y, en su defecto, la superficie real de la parcela, lo que se acreditará mediante la documentación justificativa necesaria.

Art. 140.- Solar.

Es la parcela urbana de dimensión igual o superior a la mínima, que cumple los requisitos exigidos por la ley del Suelo para su edificación inmediata, contando además con:

- Alumbrado público.
- Acceso rodado o, en su caso, peatonal por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Art. 142.- Superficie Edificable.

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, polígono o parcela. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo).

Art. 143.- Superficie construida a efectos de edificabilidad.

Es la suma de las superficies cubiertas y cerradas en todas las plantas sobre rasante de la edificación, y bajo rasante, en los casos que se estipulan en el presente artículo. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie edificable. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo)

Para el conjunto de la superficie construida se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1.- Computarán en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensores, escaleras, bajantes, etc. y las plantas bajo cubierta.

Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada las áreas construidas con una altura libre inferior a 1,50 metros, y los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

2.- Las dobles alturas no computarán a efectos de edificabilidad siempre y cuando la superficie del hueco practicado no supere más del 25% de la planta a la que pertenece. En caso de que se supere este porcentaje, dicho exceso contabilizará a efectos de edificabilidad al 50%.

3.- Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfnas:

a) Los porches y terrazas cubiertas totalmente computarán el 50% de su superficie si están cerradas por tres lados, y no si lo están por dos o uno de ellos.

Las plantas diáfnas se considerarán como porches a efectos del cómputo de la superficie construida.

b) Los balcones y cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60 centímetros de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.

c) Los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

4.- Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida a efectos de edificabilidad aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

a. Garaje-Aparcamiento.

b. Trastero o almacén, aseos y vestuarios vinculados a la edificación sobre rasante.

c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.

d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

e. Usos recreativos en las condiciones que se definen el artículo 183.bis.

f. Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles, y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad- establecido en el Plan General vigente.

En los casos en los que se permita compatibilizar la extensión del uso de planta baja a la primera planta sótano, en los términos descritos en el artículo 183.bis de estas Normas, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%).

Art. 144.- Ocupación.

Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos de actuación.

La superficie a computar será la proyección del total de la superficie cubierta del edificio, incluyendo el total de vuelos (excluidos los aleros), porches, cuerpos salientes y sótanos cuando la cara superior de su forjado de techo quede a una altura superior a 1.20 m. sobre la cota de rasante.

Se excluye del cómputo de la ocupación:

- Las pérgolas (permeables y diáfnas al 70%), que solo podrán cubrirse de forma muy liviana con materiales muy permeables textiles o vegetales (cañizos).

- Los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

CAPITULO 3.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA POSICION DE LA EDIFICACION.

Art. 148.- Separación a linderos.

Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, excluidos los aleros, de los linderos públicos o privados.

No contabilizarán, con carácter excepcional, a efectos de linderos privados, siempre que haya expresa autorización del colindante o ya se produzca esta situación en dicha parcela colindante, las construcciones de dimensiones máximas 2x2x2 m, con destino a trasteros, instalaciones de servicios a la edificación, etc.

Los cuartos que como construcción auxiliar se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, podrán adosarse al lindero público; también podrán adosarse a los linderos privados con acreditación de la conformidad del titular de la parcela colindante.

Las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno, excavaciones, deberán respetar la distancia mínima de tres metros a los linderos de la parcela, salvo que su calificación permita la edificación adosada. Igualmente, a efectos de linderos privados, las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos podrán invadir la franja de tres metros paralela al lindero, o bien, adosarse a él siempre que se acredite la conformidad del titular de la parcela colindante, o que en el lindero afectado de dicha parcela ya se produzca esta situación.

Los elementos de mobiliario o construcciones propias de jardinería, muretes, fuentes, barbacoas o similares con una altura inferior a 1,80 m, podrán adosarse a lindero público y privado con el acuerdo del colindante, debidamente acreditado.

Art. 156.- Relación entre altura en metros y N° de plantas.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre la altura en metros y el n° de plantas será la siguiente:

PB	≤	4,50 m.
PB+1	≤	7,50 m.
PB+2	≤	11,00 m.
PB+3	≤	14,00 m.
PB+4	≤	17,00 m.
PB+5	≤	20,00 m.

En los casos en que la ordenanza correspondiente permita más de 6 plantas se aumentarían 3 m por cada planta.

La altura se mide el plano de rasante (con las salvedades previstas en el artículo 150) hasta la cara inferior del último forjado.

La altura de cada planta en edificios singulares o de Equipamiento será la necesaria para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate y de acuerdo en todo caso con la Normativa específica.

De forma particular, y con independencia de lo que indiquen las ordenanzas específicas al respecto, para las subzonas Industrial y Comercial, la relación entre la altura en metros y el n° de plantas será la siguiente:

	PB	≤	6,00 m.				
	PB+1	≤	10,00 m.				

Art. 157.- Muros de contención.

1.- En linderos públicos:

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos será la que tenga el terreno natural a dos metros de dicho lindero y en todo caso igual o menor de doscientos cincuenta (2,50) metros. A partir de esta altura se desmontará el terreno y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3) metros.

2.- En el interior de la parcela:

- No se permitirán efectuar rellenos para sobre elevar la cota del terreno, salvo en aquéllos inclinados para formar plataformas horizontales o inclinadas cuya pendiente máxima no supere los cuarenta y cinco grados (45°) y cuyos desmontes y terraplenes no superen los tres (3) metros de altura.

- b. La altura máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3) metros.
- c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a la diferencia de cota entre sus coronaciones.
- d. En casos de terrenos con pendiente superior al cuarenta y cinco por ciento (45%), no estarán sujetos a las limitaciones de altura indicadas anteriormente, los muros de contención necesarios para realizar desmontes en el terreno, que conformen patios de iluminación o de ventilación de la edificación.

3. En linderos privados:

- a. No se permitirá la modificación del terreno natural en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados.
- b. No obstante, se permite la modificación del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante manifieste su conformidad, e incluyendo en el Proyecto los planos topográficos, actuales y modificados, de las parcelas en cuestión.

No se requerirá la referida conformidad para igualar el perfil del terreno al de la parcela colindante, cuando en ésta ya haya sido modificada la franja de 3 m paralela al lindero. Estas modificaciones no podrán superar los límites máximos determinados en el apartado 2º.
- c. En todo caso, los muros de contención deberán atenerse a lo indicado en el punto 2 anterior.

4. Para todos los muros de contención en general:

- a. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.
- b. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.
- c. Las edificaciones incluyendo sus sótanos, deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

Art. 159.- Altura máxima edificable.

Es la distancia máxima entre la rasante definida en el Capítulo 3º, artículo 149 y la cara inferior del último forjado.

Se excluyen de esta medición:

- 1.- Los pretilos o andamios en general, cuya altura no podrá ser superior a 1,50 m.
- 2.- Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas; así como, en las zonas donde la edificabilidad esté limitada mediante un índice máximo, también se admitirán los lavaderos, porches y trasteros.

En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 10% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m². En las viviendas unifamiliares, a esta superficie se le sumará la que ocupe, en su caso, el ascensor.
- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 3 metros de la Alineación pública.
- Altura máxima: 4'00 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4'50 metros.

3.- Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de 2'20 m. sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado 2. de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de cubierta.

4.- Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.

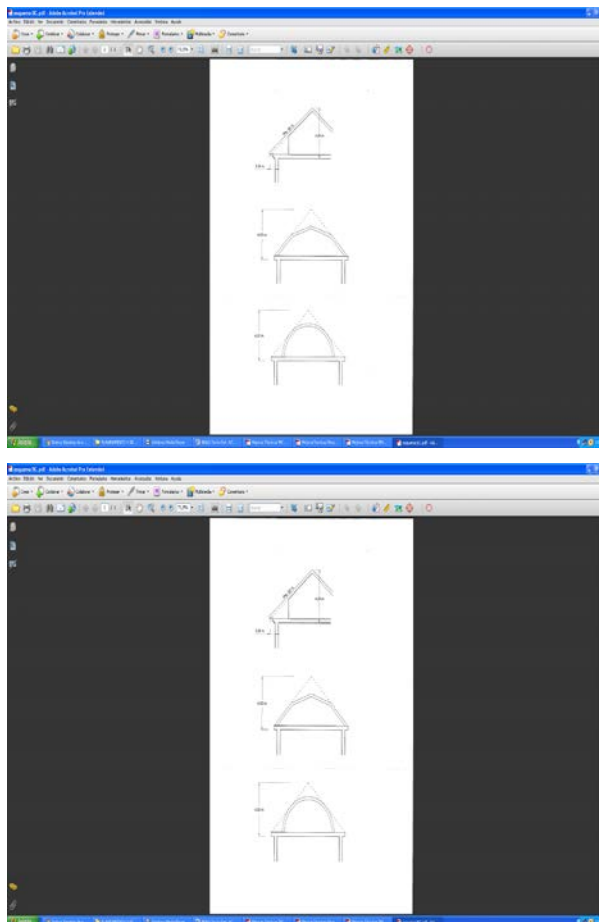
5.- Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 4,00 m sobre la máxima permitida.

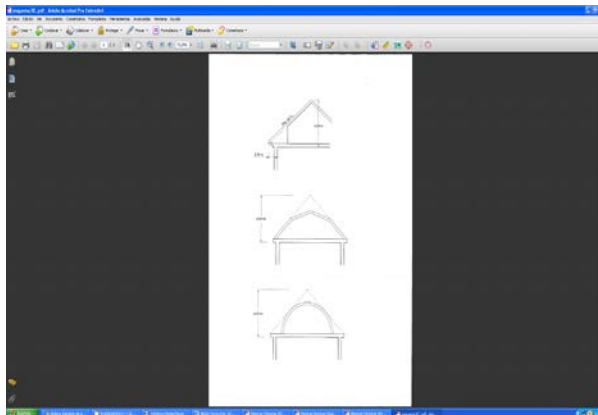
Los planos de cubierta no podrán realizarse con elementos estructurales, (forjados de hormigón, madera o metálicos, losas de hormigón, etc.) se realizarán con elementos de cerramiento ligeros (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera, elementos laminares de hormigón o similares).

La cámara existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero o buhardilla, en cualquier caso y en todas las zonas edificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1º Atenerse a las siguientes determinaciones de diseño:

- a) Los paños del tejado o elementos que conformen la cubierta, deberán ser planos, con una pendiente máxima del ochenta por ciento (80%) y la cara inferior de todos y cada uno de ellos deberán apoyar directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta, según esquema adjunto.
- b). No se permiten para conformar la cubierta los cerramientos verticales, salvo las medianeras y los hastiales o paños laterales de las cubiertas a "dos aguas". En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público se prohíben disponer éstos hastiales.
- c) Los patios interiores cuyos paramentos, siendo de longitud menor a 3 m., sean tangentes a un círculo de diámetro menor a esa misma dimensión podrán abrirse a través de la cubierta, aunque para ello tengan que disponerse en torno al patio de cerramientos verticales sobre la última planta; si bien tales patios deberán mantener una separación mínima de 3 m de las fachadas.
- d) En los demás casos deberán disponerse los paños de cubierta teniendo en cuenta todas las fachadas del patio y cumpliendo todos los puntos anteriores.
- e) Se podrán emplear para conformar la cubierta paños quebrados e incluso no planos (cúpulas), con la condición de que se puedan inscribir bajo planos de una cubierta inclinada que cumpliera las condiciones anteriores.
- f) En cualquier caso la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.





2º No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.

3º Los huecos que se abran en los planos de la cubierta se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Deberán tener una separación mínima de 1,50 m. a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
- Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura.
- La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquier de ambos huecos.
- La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limatesas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión.

4º El acceso a este espacio bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

5º Salvo en las zonas calificadas como Poblado Mediterráneo, se podrá combinar en una misma cubierta, aprovechamiento bajo cubierta y cubierta plana. Si bien cualquier volumen permitido que se disponga sobre la zona de cubierta plana (casetones de escaleras, ascensores, instalaciones, pérgolas, etc.) deberá separarse del aprovechamiento bajo cubierta una distancia mínima de tres metros.

6º A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjado o losas) que tenga una altura mayor a 1,50 m., aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante su cerramiento.

No computarán a efectos de edificabilidad los espacios bajo los planos de cubierta realizados con elementos de cerramiento (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera o similares).

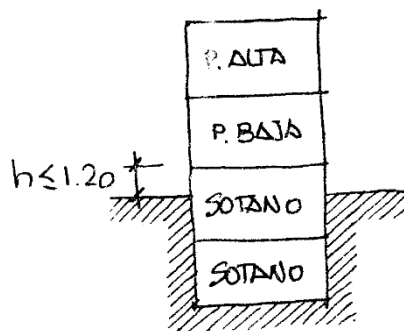
Se podrá disponer el espacio bajo cubierta unido a la planta inferior a modo de doble altura, si bien en este caso dicha doble altura no computaría en ningún caso en edificabilidad.

Art. 160.- Planta de sótano.

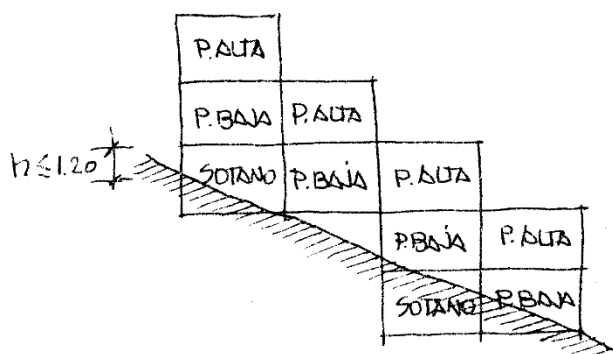
Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que la cara superior del forjado que lo cubre no sobrepase la cota + 1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra, el cual deberá mantenerse con rasante horizontal o en su caso, ataluzarse con una pendiente máxima de 45º.

En caso de terreno inclinado dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas Generales.

1.- Caso de terreno llano.

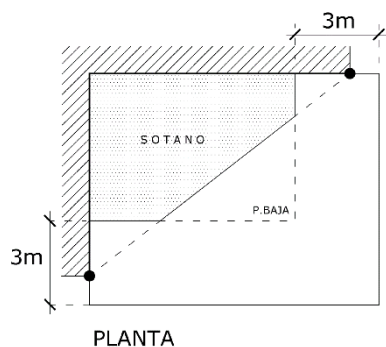


2.- Caso de terreno inclinado.



Si la cara superior del forjado que cubre a la posible planta sótano tiene cota $\geq 1,20$ respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la consideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de edificabilidad.

Cuando produzcan plantas semienterradas, tendrá la consideración de planta baja la superficie exterior a la línea que resulte de unir los puntos a partir de los cuales la cara superior de su forjado de techo esté a más de 1,20 metros del terreno modificado, en cualquier caso, debe contar al menos una franja paralela a la fachada de 3,00 m de ancho, conforme al siguiente esquema:



El sótano deberá estar totalmente enterrado o semienterrado salvo en el acceso peatonal y rodado. El frente de fachada para el acceso a la planta sótano de aparcamientos deberá ser como máximo de 5 metros (7 metros para locales donde se requiera doble sentido de circulación), debiendo quedar el resto enterrada (como máximo a 1,20 m. del terreno modificado).

En el caso de que la rampa de acceso a la planta sótano se sitúe adosada a una de las fachadas de la edificación, dicha rampa deberá ajustarse a la pendiente máxima establecida en el PGOU (16%) para que la parte de fachada de planta sótano que quede descubierta en esta zona no compute a efectos de edificabilidad.

Art. 161.- Planta baja.

Es la situada a nivel del terreno modificado o ligeramente por encima o por debajo de éste, no debiendo superar la distancia a la cara inferior del forjado un máximo de 1,50 m.

En edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, la cara inferior del forjado de techo de planta baja en la banda de 3 metros de ancho paralela a la alineación, no deberá situarse a más de 6 metros sobre la cota de la acera.

Su altura libre mínima se fija en 2,50 metros.

Se permiten entreplantas, con altura libre inferior, a la definida anteriormente, en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
- Ocupación máxima del 40% de la planta del local en que se ubiquen.
- No rebase la superficie edificable.
- La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (2,50) metros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Art. 162.- Plantas Altas.

Son las situadas por encima de la planta baja.

La altura libre mínima se fija en 2,50 metros.

Art. 162bis.- Planta Ático.

La planta ático se podrá implantar en los casos en los que se indique en las ordenanzas particulares de cada subzona. Para tener dicha consideración deberá cumplir las siguientes condiciones:

1- Sus fachadas, exteriores e interiores, excepto las de los patios de luces, de ventilación y patinillos, deberán estar retranqueadas, respecto de las fachadas de la planta inmediatamente inferior, una distancia igual o superior a 3 m. Los tres metros se medirán desde el plano de fachada (excluyendo aleros). En el caso de que existan pérgolas, estas también deberán respetar esta separación.

En edificios existentes en los que se permita elevar una nueva planta ático, en el caso de que los núcleos de comunicación vertical del edificio se encuentren adosados a una de sus fachadas, quedarán excluidos en ésta zona del retranqueo obligatorio, al objeto de mantener el funcionamiento lógico de los citados núcleos de comunicación en continuidad con el resto de las plantas.

2- Su altura máxima debe ser 3,5 m., medida de cara superior del forjado suelo a la cara inferior del forjado techo, excluyendo falsos techos y elementos estructurales de cuelgue, y su altura libre mínima se fija en 2,50 m.

3- El casetón de escaleras no podrá sobresalir por encima de la cubierta del ático, debiendo quedar integrados en ellos.

4- No se podrá construir ningún tipo de volumen, ni instalaciones que sobresalgan del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.

CAPITULO 5.- NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS.

Art. 167.- Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán como mínimo a la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior al sumatorio de las superficies mínimas de cada una de las estancias, (36 metros cuadrados útiles), dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores y tendederos. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

Art. 169.- (Queda sin contenido)

Art. 170.- Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1.- La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrá ser inferior a 0,80 metros. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrá 1,30 metros como mínimo.

2.- Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones

a.- Para alturas de edificios iguales o inferiores a planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1,00 metro cuadrado de superficie.

Para alturas superiores a 4 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta, y de superficie no inferior a 1 metro cuadrado.

b.- La anchura mínima de las huellas de escalones será de 28 centímetros y la altura máxima de tabica será de 18,50 centímetros, excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permitirá una huella mínima de 22,00 cm y una contrahuella máxima de 20,00 cm.

c.- La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 metro excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,20 metros y uno o más ascensores en que será de 1,50 metros.

d.- La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metro excepto en las interiores de un alojamiento en que esta podrá ser de 0,80 metros.

Art. 172.- Dimensiones mínimas de huecos de ventilación.

Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas a estos efectos en la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

Así pues, toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte de la superficie útil de la misma. Se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galerías, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada.

El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio de la de aquél y la anchura máxima de la galería será de 2,00 metros en todo el frente del dormitorio.

La ventilación de las dependencias no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Para la implantación de los usos permitidos en planta sótano relacionados en el Artículo 183.bis, deberán quedar garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

CAPITULO 6.- REGULACION DE USOS

Art. 176.- Usos Generales, Globales y Pormenorizados.

1.- Usos Generales.

Se corresponden con los usos fundamentales que se asientan sobre el territorio. Esto es, Residencial, Productivo, Dotacional y los propios del Suelo no Urbanizable o usos no urbanos.

2.- Usos Globales.

Son los asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanizable programado cuya desagregación, por el Plan Parcial correspondiente al sector de planeamiento de que se trate, dará lugar al uso o usos pormenorizados.

3.- Usos Pormenorizados.

Son los asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanos, los que definen por tanto de forma detallada la específica utilización de los terrenos.

Los usos pormenorizados pueden implantarse en edificios exclusivos o no exclusivos, en función de la independencia en cuanto a los accesos en la edificación en que se desarrollen.

a. Uso en edificio exclusivo: es aquél que puede ocupar en su implantación la totalidad de la edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona. En el caso de que no se implante en su totalidad, y conviva con diferentes usos, deberá estar separado funcionalmente del resto y contar con acceso totalmente independiente desde el exterior.

b. Uso en edificio no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la edificación en la que se desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita, y puede convivir con otros usos permitidos sin que deba contar con acceso independiente.

Art. 177.- Usos Dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos.

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: dominante, complementario, compatible y prohibido.

1.- Uso Dominante.

Es aquél de implantación mayoritaria en una parcela, zona, sector o área del territorio.

2.- Uso complementario.

Es aquel que, por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con éste.

3.- Uso Compatible.

Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso dominante, en las condiciones establecidas por el planeamiento, conviviendo conjuntamente con él sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, pudiendo quedar la edificabilidad y el espacio libre de parcela en edificaciones no alineadas a vial, asociada al uso compatible en un porcentaje inferior al 50% del total.

En edificaciones alineadas a vial, propias de los cascos urbanos, podrá asociarse el 100% de la ocupación de planta baja al uso compatible, limitando la edificabilidad destinada a dicho uso, que debe ser inferior al 50% de la edificabilidad de la parcela.

Se admite su implantación como uso alternativo, entendido como aquel que pasaría a tener la condición de dominante, salvo que en las ordenanzas particulares de cada zona se indique lo contrario, y siempre y cuando no altere el uso global del ámbito o de la zona de suelo urbano en que se ubique. Para su implantación se requerirá la aprobación de un Plan Especial, redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que su implantación conlleva en el entorno. En caso de que se trate de usos dotacionales públicos, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle, redactado a los mismos efectos.

Cuando en un edificio se desarrollen dos o más actividades se deberán cumplimentar las siguientes determinaciones:

1. Cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso al que corresponda la calificación otorgada por el Planeamiento a los terrenos en cuestión.
3. Cuando en las normas se establezcan, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados (entendidos estos como los de viviendas de guarda de las instalaciones vinculadas al uso principal), los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior, en el caso de que se trate de obras de nueva edificación.

Y en el caso de que la implantación de estos usos se realice en edificación existente, se admitirá sin acceso independiente aportando la conformidad de la comunidad de propietarios.

5. En ningún caso se admitirán usos recreativos ni de comercio sobre viviendas.

4.- Uso Prohibido.

Es aquél que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

Art. 179.- Usos Provisionales.

El otorgamiento de estos usos se deberá efectuar de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás leyes y reglamentos que le sean de aplicación.

En todo caso, las instalaciones y edificaciones deberán de cesar y eliminarse cuando el Ayuntamiento de Marbella lo acordare, sin derecho a indemnización, debiendo hacerse constar el otorgamiento de la resolución y sus condiciones en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria, quedando demorada la eficacia de la licencia hasta tanto no se acredite ante el Ayuntamiento dicha inscripción registral.

Art. 181.- Usos fuera de ordenación.

1.- Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por este Plan General por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto.
- b) Tener declaración expresa de fuera de ordenación y por iguales razones por los Planes Especiales o Parciales que en desarrollo del Plan General se formulen.
- c) Los usos molestos, es decir, porque los efectos que produce la actividad, ya sean ruidos, trepidaciones, olores, humos, contaminación, radioactividad o de otra naturaleza, sobrepasan los umbrales máximos señalados en estas Normas, Ordenanzas Municipales o cualquier otra disposición que sea de aplicación por razones de seguridad, salubridad o tranquilidad.

2.- Las edificaciones, construcciones o instalaciones que albergaren usos en situaciones de fuera de ordenación en alguno de los supuestos regulados en apartado 1.a) y 1.b) del presente artículo, quedan sujetos al régimen señalado en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera de esta Normas.

3. - Los usos declarados fuera de ordenación como resultado de encontrarse incursos en alguno de los supuestos regulados en apartado 1.c) del presente artículo, quedan sujetos al régimen señalado en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de esta Normas. No obstante, si pueden ser objeto de medidas correctoras pertinentes de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúen dentro de los umbrales permitidos por las presentes Normas, les será aplicable el régimen previsto en el número 2.

4. - Queda excluido de la situación de fuera de ordenación el uso de acampada o camping existente a la aprobación de este Plan que estuviere implantado sobre suelos con la clasificación de urbano o urbanizable programado siempre que, en dicho momento, tuviere regularizada su situación legal y administrativa.

Art. 183.- Regulación individualizada de los usos pormenorizados: Definición y Condiciones Particulares.

A) Definiciones y condiciones particulares de implantación en los edificios:

1.- Vivienda Unifamiliar. Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

2.- Vivienda Plurifamiliar o colectiva. Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

3.- Alojamiento comunitario. Comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

3 bis.- Residencial en colonia municipal. Comprende los conjuntos de edificaciones destinadas a residencia plurifamiliar de carácter social, en régimen de titularidad patrimonial del Municipio.

4.- Hotelero. Comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartahoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

5.- Industria.

El uso de industria comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como:

- a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para ulteriores transformaciones.
- b) Agencias de transporte.
- c) Industrias de materiales de la construcción.
- d) Talleres artesanales.
- e) Talleres de reparación.
- f) Estaciones de servicios ligadas al automóvil.
- g) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Se podrán distinguir diversas categorías en función de la naturaleza y condiciones particulares, establecidas en el siguiente capítulo.

6.- Almacenes.

Los espacios o locales destinados a la conservación, guarda y distribución de mercancía, distinguiéndose dos categorías:

a) Almacenes Tipo 1:

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

Por similitud de los efectos del uso de almacenes con los de industria, se somete aquél a la "regulación específica del uso industrial" que se establece en el capítulo siguiente.

b) Almacenes Tipo 2:

Se incluyen en este uso como "almacenes auxiliares", las actividades destinadas a conservación y guarda de productos y mercancías situadas en locales anejos o independientes, pero directamente vinculados a actividades de comercios, oficinas y locales de hostelería o recreativos, para dar un servicio directo a éstos, en cuyo caso se tratara de un uso auxiliar de cada uno de los anteriores.

Este uso se entiende siempre incluido en los definidos en este artículo con números 5 (en 1ª categoría), 7, 8, 9 y 10.

7.- Oficina.

Los espacios o locales destinados a actividades terciarias de carácter privado con predominio de las administrativas, burocráticas, económicas, de información y comunicaciones y de gestión, así como los destinados a despachos profesionales.

El uso de oficina se admite en cualquier posición, pero en todo caso con acceso independiente del edificio en el que se implante. Se admitirá sin acceso independiente aportando la conformidad de la comunidad de propietarios.

Despacho profesional: Se define este como el que convive con una vivienda que cumple las condiciones mínimas definidas en el artículo 167, ocupando una superficie máxima de un tercio de la superficie útil total de la vivienda, estando los espacios destinados a ambas funciones diferenciados espacialmente. Como excepción a lo indicado en el párrafo anterior los despachos profesionales podrán situarse en las plantas altas de los edificios, computando su superficie útil en los usos compatibles, sin solicitar la conformidad de la comunidad de propietarios.

8.- Comercio.

Los espacios o locales abiertos al público, destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, peluquerías, las academias de cursos y enseñanzas no oficiales, consultas y clínicas médicas sin hospitalización, etc.

El uso de comercio caracterizado por la compraventa y almacenamiento de mercancías sólo se admite en planta baja, en planta sótano como ampliación de la anterior (computando en edificabilidad como indica el art. 143.4), en planta primera, como ampliación de la planta baja, y o en edificio exclusivo.

El uso de comercio caracterizado por los servicios a las personas podrá ubicarse en plantas altas, pero su instalación estará supeditada a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) metros cuadrados dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

9.- Hostelería. Los espacios o locales donde se realizan actividades de preparación y expedición de comidas y bebidas.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- Restaurantes.
- Autoservicios.
- Cafeterías.
- Bares.
- Bares-quiosco.
- Pubs y bares con música.
- Cafés-teatro.

Este uso sólo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el art. 143.4) y primera como ampliación de la anterior, así como en edificio exclusivo, Salvo los pubs y bares con música y cafés-teatro, que no se admitirán en planta primera.

10.- Recreativo. Los espacios o locales destinados al público para su entretenimiento, recreo o diversión.

Se consideran tales las siguientes actividades:

a) Actividades Recreativas Genéricas:

- Cines tradicionales.
- Multicines o Múltiplex.
- Cine-Clubes.
- Cines X.
- Salas de bingo.
- Salones de juego.
- Locales de apuestas hípcas externas.
- Salones recreativos.
- Cibersalas.
- Centros de ocio y diversión.
- Boleras.
- Salones de celebraciones infantiles.

Este uso se admite *exclusivamente* en planta baja y en planta sótano como ampliación de la anterior (computando en edificabilidad como indica el art. 143.4) o en edificio exclusivo de altura máxima de dos plantas.

b) Actividades Recreativas Especiales:

- Cines de verano o al aire libre.
- Autocines.
- Casinos de juego.
- Hipódromos.
- Canódromos.
- Parques Acuáticos.
- Parques de atracciones y temáticos.
- Parques infantiles.
- Atracciones de feria.
- Recintos feriales y verbenas populares de iniciativa privada.
- Parques zoológicos.
- Acuarios.
- Terrarios.
- Parques o enclaves botánicos.
- Parques o enclaves geológicos.

La implantación de las Actividades Recreativas Especiales que tengan el carácter permanente requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que su implantación conlleva en el entorno.

11.- Uso de discoteca y salas de fiesta y salón de celebraciones.

a) Los espacios o locales destinados al público para la práctica del baile y audición de música, reproducida en los primeros, y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con espectáculos de variedades, y del servicio de bar, y en el caso de los dos últimos de restaurante.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- Salas de fiesta.
- Discotecas.
- Discotecas de juventud.
- Salón de celebraciones.

Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado, En el caso de que no se implante en su totalidad y conviva con otros usos solo se admitirá en planta baja, debiendo estar separada funcionalmente del resto del edificio, teniendo acceso directo desde el exterior.

La implantación del uso de discoteca y salas de fiesta y salón de celebraciones, requerirá que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos.

El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

b) Salón de Celebraciones incompatibles con el medio urbano.

Una modalidad de Salón de Celebraciones que se asienta sobre el suelo no urbanizable en el extrarradio de la ciudad caracterizada por contar una amplia extensión superficial y con un diseño mixto de jardines y espacios cerrados propiamente destinados al baile o audición de música.

La autorización de este uso sobre suelo no urbanizable, exclusivamente del tipo denominado "común" requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Acceso rodado con capacidad suficiente para atender las necesidades de tráfico que la actividad genera.
- Parcela mínima 25.000 m², Parcela máxima 35.000 m².
- Aparcamientos: 1 cada 100 m².
- Tratamiento del espacio de aparcamiento con suelo estabilizado de cemento o similar.
- Porcentaje de ocupación de la edificación: 5%.
- Distancia mínima a edificaciones: 100 metros lineales medidos desde el límite o lindero del espacio ocupado por el Salón de Celebraciones.
- Nivel de ruidos máximo admisible: Lo establecido en la regulación del uso industrial.
- Disposición obligatoria de valla.

12.- Educativo. Comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, universidades, etc.

13.- Cultural. Los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos.

Se consideran tales como las siguientes actividades:

- Museos.
- Bibliotecas.
- Ludotecas.
- Videotecas.
- Hemerotecas.
- Salas de exposiciones.
- Salas de conferencias.
- Palacios de exposiciones y congresos.
- Archivos.

- Y otras análogas.

14.- Asistencia sanitaria. Comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos, preventivos o curativos, y quirúrgicos a los ciudadanos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, etc.

15.- Asociativo. Los espacios o locales destinados a actividades socioculturales, políticas, defensa de la naturaleza y de relación como pueden ser los centros de asociaciones de vecinos, sedes de agrupaciones y partidos políticos, grupos ecologistas, agrupaciones cívicas, etc.

16.- Religioso. Los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, de cualquier confesión religiosa.

17.- Espectáculos. Los espacios y locales destinados a la celebración de espectáculos públicos de masiva afluencia y usualmente a cielo abierto.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- Cines tradicionales.
- Multicines o Múltiplex.
- Cines de verano o al aire libre.
- Autocines
- Cine-Clubes.
- Cines X.
- Teatros.
- Teatros al aire libre.
- Teatros eventuales.
- Cafés-teatro.
- Auditorios.
- Auditorios al aire libre.
- Auditorios eventuales.
- Circos permanentes.
- Circos eventuales.
- Plazas de toros permanentes.
- Plazas de toros portátiles.
- Plazas de toros no permanentes
- Plazas de toros de esparcimiento.

18.- Deportivo. Los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física. Se consideran tales como las siguientes actividades:

a) Establecimientos de Espectáculos Deportivos Genéricos:

- Pabellones polideportivos.
- Instalaciones eventuales deportivas.
- Hipódromos temporales.
- Boleras.

b) Establecimientos de Espectáculos Deportivos Especiales:

- Estadios.
- Circuitos de velocidad.
- Parques acuáticos.

c) Actividades Deportivas:

- Complejos deportivos.
- Gimnasios.
- Piscinas públicas.

18.bis.- Club Social. Comprende los espacios o locales destinados al servicio de una urbanización o de sus miembros, estando caracterizado por albergar diversos usos pormenorizados de los enumerados en este artículo, fundamentalmente los referidos a hostelería, recreativo, cultural, asociativo, deportivo y zonas verdes.

Este uso se entiende siempre incluido en las zonas de equipamiento deportivo.

19.- Zonas verdes. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

20.- Administración. Los espacios o locales destinados a actividades propias de cualquier Administración pública, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.

21.- Protección ciudadana. Usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, Guardia Civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

22.- Servicios urbanos. Los espacios e instalaciones destinados a satisfacer las necesidades de los servicios públicos urbanos, tales como cocheras, mataderos, mercados, etc.

23.- Cementerios. Los espacios destinados a la inhumación o cremación de personas o animales, así como los edificios o locales dedicados a las prácticas religiosas funerarias, depósito, conservación o embalsamamiento de cadáveres.

24.- Viario. Los servicios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

25.- Aparcamiento. Los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor. En dichos espacios se admitirán con carácter general, el lavado de vehículos y espacios reservados para operaciones de carga y descarga, si bien ésta última en zonas bien diferenciadas respecto a la de aparcamiento de vehículos.

26.- Redes y canalizaciones infraestructurales. Corresponden a este uso los centros de producción y almacenaje y redes de distribución de instalaciones urbanas, tales como subestaciones eléctricas, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, red de abastecimiento, estaciones depuradoras, emisarios submarinos, redes de telefonía.

27.- Vertederos de residuos y basuras. Los lugares e instalaciones complementarias que posibilitan el almacenamiento, destrucción o reciclaje de desechos urbanos o industriales, tales como los basureros, vertederos de escombros, etc.

28.- Cementerios de coches. Los lugares e instalaciones destinados al almacenamiento de vehículos a motor fuera de uso y al aprovechamiento de sus partes útiles. Este uso sólo se admite en polígono industrial.

29.- Agrícola, forestal o pecuario. Comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.

30.- Extractivo. Comprende las actividades de extracción de áridos, y movimientos de tierra.

31.- Acampada o camping. Los espacios e instalaciones complementarias destinadas al alojamiento temporal de las personas y sus vehículos de transporte.

Este uso sólo se admite en suelo no urbanizable o urbanizable no programado, sin perjuicio de la tolerancia de uso establecida en el artículo 181.3 de estas Normas.

B) Condiciones Particulares de la dotación de aseos:

- Para Uso Industrial: Los locales destinados al uso industrial dispondrán de los servicios sanitarios indicados en el R.D. 486/1997, o norma que la sustituya..."

- Para Uso Terciario: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios de acceso público: hasta (100) metros cuadrados de superficie útil accesible al público, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentara un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso..."

- Para Uso Comercial: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios de acceso público: hasta cien (100) metros cuadrados de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentara un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos.

En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavabos será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de exposición y venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

- Para Uso Hostelería: Los locales destinados a hostelería, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público.
- Para Uso Recreativo: Los locales que se destinen al uso recreativo, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad.
- Para Uso Discoteca: Los locales que se destinen al uso de discoteca, sala de fiestas y salón de celebraciones, dispondrán de un número mínimo de aseos de acceso público necesario, que resultará de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, caso de que estas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicaran las exigencias establecidas para el uso de comercio, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes”.
- Para Uso Dotación: Los locales que se destinen al uso de dotación, relacionados en este apartado, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público. En el caso de Equipamiento Deportivo la dotación de aseos deberá ajustarse a los requerimientos de la Legislación sectorial vigente en la materia, con un mínimo de dos unidades de retrete, lavabo, ducha y vestuarios, cualquiera que sea su superficie.

En todo caso, ha de preverse al menos un aseo completo adaptado a personas con discapacidad.

C) Se requerirá la justificación del cumplimiento de la legislación sectorial en materia de medio ambiente para la implantación y funcionamiento de cualquier actividad amparada en los anteriores usos, de carácter público o privado, susceptible de producir contaminación acústica por ruidos o vibraciones, de acuerdo a las condiciones reglamentariamente definidas a estos efectos.

Art. 183.bis.- Usos permitidos en planta sótano.

En la planta sótano de las edificaciones podrán autorizarse los siguientes usos:

- a) Los servicios propios del funcionamiento del edificio tales como las instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc. en las condiciones que se establecen en el art. 185 de estas Normas.
- b) Uso de Aparcamiento.
- c) Trasteros al servicio exclusivo de la vivienda.
- d) Trasteros vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento o al servicio de locales situados en planta baja sin posibilidad de acceso público independiente y con una superficie máxima igual a la del local en P.B.
- e) Trasteros o espacios para la guarda del material y mobiliario necesario para el funcionamiento de la actividad hotelera o de Equipamiento, siempre que se justifique, mediante estudio de implantación, la superficie requerida a tales fines y se acredite la inalterabilidad de tales usos.
- f) Uso recreativo y deportivo: Tales como cuartos de juego, bodegas, gimnasio, piscina cubierta, sauna, baño turco, sala de cine, etc. en edificios con viviendas unifamiliares y plurifamiliares siempre que estén directamente vinculadas a las viviendas sin posibilidad de explotación comercial o uso público o colectivo.
- g) Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas, y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad- establecido en el Plan General vigente.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el artículo 143 de estas Normas.

Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano, salvo el residencial, cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el citado artículo 143, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas. (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.)

CAPITULO 7.- REGULACION ESPECIFICA DEL USO INDUSTRIAL.

Art. 184.- Clasificación.

Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes categorías industriales:

- 1ª.- Industrias compatibles con los alojamientos: Talleres artesanales, almacenes auxiliares, etc.
- 2ª.- Industrias compatibles con la zonificación residencial: Pequeña industria.
- 3ª.- Industrias que requieren zonificación industrial: Mediana y gran industria.
- 4ª.- Industrias incompatibles con el medio urbano.

Art. 185.- Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades que se identifican, tal y como se indica en el art. 184, como talleres artesanales, etc.

Por similitud con el uso industrial se someterán a este tipo de regulación los Almacenes de Tipo 2.

Art. 186.- Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Se incluyen en esta Categoría a las industrias que puedan originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

A los efectos de la determinación de ésta Categoría, se entenderán excluidos aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o ésta, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderán excluidas aquellas actividades que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustión espontánea o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc...

Por similitud con el uso industrial se someterán a este tipo de regulación los Almacenes de Tipo 1.

Art. 187.- Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

Art. 188.- Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la legislación vigente en la materia, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Art. 189.- Reglamentación de las actividades.

El Ayuntamiento, en su uso de las competencias normativas legalmente reconocidas, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones contenidas en los instrumentos de prevención y control ambiental y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros en ellos establecidos, concreten y pormenorizen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Art. 190.- Regulación del uso.

- 1.- La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.
- 2.- El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.
- 3.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
- 4.- El ruido se medirá conforme al Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que lo sustituya.

Art. 191.- Corrección de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

- 1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.
- 2.- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrán ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas generales.
- 3.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría las siguientes:
 - a) Que no realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
 - b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
 - c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
 - d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.
 - e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

g) Que desde las 21:00 horas a las 8:00 horas, sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kilogramos) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4.- Sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5.- En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

Art. 192.- Condiciones de funcionamiento.

1.- A pesar de lo dispuesto en las presentes normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas, electromagnéticas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos o destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría cuarta.

b) Radiactividad y perturbaciones eléctricas y electromagnéticas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas y electromagnéticas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. Todas las actividades deberán cumplir los preceptos incluidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que lo sustituya.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrá bancadas independientes de estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión soldadura u otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

CAPITULO 9.- REGULACION ESPECIFICA DEL USO DE APARCAMIENTO.

Art. 198.- Reserva de espacios para aparcamientos.

1.- Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos previstos, de conformidad con lo que se regula para cada uso en este y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

a) En particular, los Planes Parciales en suelo urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto, en todo caso, las reservas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

b) Los Planes Parciales para uso Industrial y Comercial preverán, por encima de las anteriormente dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones tráiler u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos.

c) Cuando las Fichas reguladoras de cada Sector de Suelo Urbanizable Programado y de los Polígonos de Actuación establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán estas obligatorias.

d) Los Planes Parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50% de las plazas de aparcamiento que prevean. Esta proporción podrá ser disminuida en la regulación específica de sectores en sus correspondientes Fichas.

e) Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las Fichas reguladoras de los Polígonos de Actuación en suelo urbano, se estará en ellos a lo dispuesto en este artículo para los Planes Parciales en suelo urbanizable programado, y en el siguiente para el suelo urbano.

2.- Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamientos:

a) Cuando la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento

b) Las condiciones de diseño de los aparcamientos se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 109 de estas Normas. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.

c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento deberán ajustarse a las definidas en el artículo 109 de estas Normas.

d) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

e) En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Art. 199.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1.- Los proyectos de edificios de nueva planta deberán prever, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2.- Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas:

Una plaza por cada vivienda. En viviendas plurifamiliares de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m². En viviendas unifamiliares se exigirán 2 plazas hasta 250 m², y a partir de esta superficie, un mínimo de 3 plazas por vivienda.

Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 200 m².

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tenga anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 mts.

- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 mts.

Las parcelas de suelo urbano en las que concurren alguna de estas circunstancias pero que sean como consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares.

Una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial. Según lo indicado en la ordenanza industrial (IND) para cada una de sus subzonas.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades. Para el Salón de Celebraciones incompatibles con el medio urbano se estará a su regulación específica.

f) Hoteles y residencias: Las reservas mínimas serán las siguientes.

- Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada dos habitaciones.

- Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada cuatro habitaciones.

- Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada cinco habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 mts en establecimientos de más de 1.600 mts.

i) Centros de mercancía: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo de estas normas.

3.- Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación.

Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4.- En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

5.- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, de titularidad pública o privada, sean o no de horario limitado, siempre que se destinen a uso colectivo o concurrencia pública, de manera permanente o provisional, se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada treinta y tres plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de treinta y tres siempre requerirá como mínimo una plaza.

Art. 200.- Condiciones de las plazas de garajes.

1.- Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 mts. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30 m² por vehículo.

2.- En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada treinta y tres plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de treinta y tres siempre requerirá como mínimo una plaza. Las dimensiones mínimas de estas plazas serán en batería o semibatería de 3,60 m por 5,00 m, y en línea de 7,50 m por 3,60 m, estando incluida en esta última dimensión la zona de transferencia

Art. 204.- Rampas.

Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos y cuando los garajes no dispongan de salida peatonal alternativa, estarán dotadas al menos a un lado de acera para peatones, de anchura mínima 0,80 m como mínimo, protegida mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%, que se reducirá al 16% en caso de que se disponga incluyendo la salida peatonal. Sin embargo, dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de 4,5 m como mínimo y una pendiente del 5% como máximo.

Art. 206.- Toma de agua y extintores.

Las instalaciones de protección contra incendios deberán cumplimentar las determinaciones del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI, sección SI 4, o normativa que la sustituya.

TITULO VI: NORMAS DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1.- NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO

Art. 215.- Desarrollo de los Polígonos de Actuación.

La multiplicidad de objetivos perseguidos con la inclusión de terrenos en Polígonos de Actuación determina que su desarrollo y efectos propios se diferencien en función del fin pretendido.

De este modo, los P.A. que se encuentren en la situación "a" del artículo anterior necesitarán formular Plan Especial o Estudio de Detalle para desarrollar y completar la ordenación establecida por el Plan. Igualmente requerirán Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de tal carácter. En último término, sufragarán los costes de la actuación, distribuirán el aprovechamiento resultante y harán entrega de los suelos para uso y

dominio público mediante la instrumentación de alguno de los sistemas de actuación establecidos en la ley que en este caso será normalmente el de compensación.

Los P.A. señalados con la letra "b" del artículo precedente deberán formalizar Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras de Urbanización si la obra a realizar fuera de escasa entidad, así como instrumentación de sistema de actuación que según los casos particulares será compensación o reparcelación. Excepcionalmente y para ajustar alineaciones o rasantes de las vías previstas en el Plan, podrá exigirse la formulación de estudio de Detalle cuando el Proyecto de Urbanización se juzgue insuficiente a tales efectos.

Los P.A. que se encuentren en la situación "c" no precisan, en principio, formulación de instrumento de planeamiento alguno, bastando la simple cesión de los suelos afectados a uso y dominio público. Si como consecuencia de la cesión se produjera lesión o carga a algún particular se procederá a su equitativa distribución vía sistema de compensación o reparcelación, ya sea esta material o económica.

La ficha de características que este Plan contiene para cada polígono de Actuación pormenoriza en cada supuesto particular las circunstancias exigibles a dichos ámbitos territoriales. La Ficha tendrá carácter indicativo en lo que se refiere al instrumento que define las obras de urbanización necesarias. En ese sentido, el Proyecto de Urbanización sólo será exigible cuando sea necesaria la urbanización integral del ámbito. En caso contrario, y con independencia de lo que indique la Ficha, será suficiente con la formulación de un Proyecto de Obras de Urbanización que contemple las obras necesarias para finalizar la urbanización del Polígono o parte del mismo.

CAPITULO 2.- U.E. UNIFAMILIAR EXENTA

Art. 222.- Condiciones de edificación.

1.- Parcela mínima.

Se define como parcela mínima, la superficie mínima de suelo que se requiere para construir una vivienda.

a) Las parcelas mínimas correspondientes a cada una de las subzonas son las siguientes:

Subzona de Ordenanza	Superficie de Parcela mínima (m ²)
UE.1	400 m ² .
UE.2	500 m ² .
UE.3	800 m ² .
UE.4	1.000 m ² .
UE.5	2.000 m ² .
UE.6	3.000 m ² .
UE. Especial	10.000 m ²

b) Las parcelas de suelo urbano calificadas con la denominación U.E., registradas mediante documento público o que provengan de parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento, con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, cuya superficie sea al menos la mitad de la mínima de la subzona donde se ubique y no tenga posibilidad de incrementarse por el estado de consolidación de las edificaciones colindantes, podrán, no obstante, ser edificadas conforme a las demás condiciones de ordenación y edificación que caracterizan dicha subzona, siempre que cuenten con un frente mínimo a vía pública de 3 m, que posibilite el acceso de vehículos al interior de la parcela, o que acrediten el cumplimiento de la condición de solar, con un acceso mínimo de 3 m.

c) A efectos de nuevas parcelaciones y segregaciones, las parcelas con superficie igual o superior a la mínima para cada subzona deberán cumplir las condiciones de parcelación definidas en los siguientes cuadros:

Superficie de Parcela mínima (m ²)	Frente (m ²)
400 m ² .	4

500 m ² .	4
800 m ² .	6
1.000 m ² .	6
2.000 m ² .	7
3.000 m ² .	7
10.000 m ²	7

Superficie de la Parcela	Diámetro mínimo del círculo Inscrito (m)
$400 \leq S < 500$	12
$500 \leq S < 800$	12
$800 \leq S < 1.000$	15
$1.000 \leq S < 2.000$	18
$2.000 \leq S < 3.000$	25
$3.000 \leq S < 5.000$	30
$5.000 \leq S < 10.000$	40
$10.000 \leq S$	50

2.- Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es:

Subzona	Edificabilidad m ² t/m ² s
UE.1	0,40
UE.2	0,35
UE.3	0,30
UE.4	0,30
UE.5	0.25
UE.6	0.20
UE. Especial	0,25

En determinadas zonas se establecen subtipos diferentes en razón de su edificabilidad manteniéndose constantes el resto de los parámetros. Dichos subtipos se recogen en los planos de Calificación marcándose con un subíndice.

Se introduce un nuevo subtipo UE-1 a aplicar en parcelas de la Patera con fachada a la actual circunvalación entre carretera de Ojén y A3 de las Represas, con las siguientes determinaciones:

- Parcela mínima: 400 m².
- Edificabilidad: 0,6 m²/m².
- Ocupación: 40%.
- Uso en planta baja: predominantemente comercial o industrial artesano.
- Manteniéndose el resto de condiciones del tipo.

3.- Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta, se dispondrá con carácter general en una única edificación principal por parcela, pudiendo sin embargo disponerse en edificación independiente, separada un mínimo de 3 mts de la principal en las subzonas UE-1 y UE-2, y 5 mts en el resto de las subzonas, otra destinada a garaje, servicios vinculados a la vivienda y usos compatibles.

b) No obstante, se podrán realizar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (U.A.) o exentas (U.E.). En estos casos el número máximo de viviendas será el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza U.E., para la correspondiente subzona.

La ordenación que se proponga respetará los parámetros de ocupación, altura y edificabilidad de la ordenanza U.E., estando en lo demás a lo dispuesto en la ordenanza de la subzona correlativa de igual ordinal U.A.

4.- Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada una de las subzonas:

Subzona	Ocupación %
UE.1	35
UE.2	30
UE.3	25
UE.4	25
UE.5	20
UE.6	15
UE. Especial	15

5.- Altura máxima y número de planta.

La altura máxima permitida para las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5 y UE.6 será de PB+1 ó 7,50 mts., medidos según lo establecido en las Normas Generales.

Para la subzona U.E. Especial, la altura máxima permitida será de PB+2 ó 11 mts. La ocupación de la última planta no superará el 30% de la superficie construida en P.B., ni el 3% de la superficie de la parcela neta.

6.- Separación a linderos.

a) La separación mínima permitida a linderos, tanto públicos como privados, en las distintas subzonas es:

UE.1, UE.2, UE.3, UE.4 3 mts.

UE.5, UE.6, UE Especial, 5 mts.

b) Para la UE.4 la separación mínima a linderos privados en planta alta será de 5 mts.

c) No obstante, en el caso de que las licencias se tramiten de forma conjunta, las edificaciones podrán adosarse a uno de los linderos privados para formar viviendas pareadas.

d) Así mismo, y también con carácter excepcional, no contabilizará la separación mínima a la que se hace referencia en el apartado a) anterior, tanto respecto a linderos privados, cuando exista compromiso expreso del colindante o ya se produzca esta situación en la referida parcela colindante, como a públicos, cuando por necesidades topográficas o por superficie de parcela no se pueda ubicar en su interior, una única edificación destinada a garaje, cuyas dimensiones máximas sean 6x6 m medidos en dirección paralela a los linderos. Esta se corresponderá con la edificación auxiliar a la que se hace referencia en el apartado 3.a) del presente artículo.

7.- Vallas y muros de contención.

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra, hasta un máximo de 1,80 m de altura en linderos privados, y hasta 1,30 mts de altura en linderos públicos, pudiendo alcanzar en la zona más desfavorable hasta 1,80 mts de altura en viales con pendiente, y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de aquellas, por setos de especies arbóreas adosados a dicho cerramiento

El cerramiento así definido será obligatorio, al menos en el lindero público de la parcela. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio, pudiendo incluir garitas de vigilancia, y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

En los casos en los que el perfil del terreno en la parcela obligue a la construcción de muros de contención, éstos se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales.

Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros, y no inferior a 2.50 metros, y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

Art. 223.- Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Residencial en viviendas unifamiliares exentas.

Se admite el uso de vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar en las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 222 anterior.

2.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 con los números 4, 7, 8 y 9 solo en la modalidad de restaurante, bar, cafetería y autoservicio. Estos dos últimos no admitiéndose como uso alternativo, y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 15, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

CAPITULO 3.- U.A. UNIFAMILIAR ADOSADA.

Art. 225.- Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima.

Para todas las subzonas de la ordenanza U.A. se define como parcela mínima, la superficie mínima de suelo que se requiere para construir una vivienda, superficie de suelo que puede estar vinculada a la vivienda de forma exclusiva o mancomunada con otras parcelas y viviendas

a) La relación de superficies en las parcelas mínimas y frentes mínimos correspondientes a las distintas subzonas es la siguiente:

Subzona	Superficie Parcela mínima (m ²)	Frente (m)
UA.1	100	6
UA.2	150	6
UA.3	200	8
UA.4	300	8
UA.5	500	10

Estas condiciones serán de aplicación a efectos de nuevas subdivisiones para la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras definida en el apartado 3 de este artículo.

b) En actuaciones para el desarrollo de viviendas no alineadas la parcela deberá tener una superficie no menor a cinco veces la mínima, presentar fachada a vía pública en una longitud de al menos diez metros y permitir inscribir en ella un círculo de 30 mts de diámetro.

Las parcelas cuyo entorno este consolidado con actuaciones de adosadas no alineadas, estarán exentas del cumplimiento de una de las condiciones anteriormente señaladas.

2.- Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzona es:

Subzona	Edificabilidad m ² t/m ² s
UA.1	1,20
UA.2	0,80
UA.3	0,60
UA.4	0,50
UA.5	0,40

3.- Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que dé lugar la aplicación de la edificabilidad máxima se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) En edificaciones alineadas a vial, dado que el vial actúa como elemento ordenador, el desarrollo del conjunto de viviendas podrá efectuarse sin necesidad de Estudio de Detalle, y manteniéndose una distancia constante desde la alineación a la edificación definida por el parámetro "Distancia a linderos".

Podrá redactarse sin embargo dicho Estudio de Detalle, para reajustar la alineación de fachada, siempre que se ajuste convenientemente.

Para edificaciones no alineadas, previa a la solicitud de la licencia, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle que defina 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.

Dicho Estudio de Detalle no será necesario cuando se trate de parcelas inferiores a 4.000 m² siempre que éstas no procedan de segregaciones de otras de mayor tamaño que aún no hayan sido edificadas.

3.bis- Tipología edificatoria y densidad de viviendas.

En su ámbito de aplicación se diferencian tres implantaciones tipológicas:

- Vivienda unifamiliar entre medianeras
- Viviendas unifamiliares adosadas en bloque horizontal (conjunto de viviendas adosadas)
- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar en bloque exento.

a) En tipología unifamiliar entre medianeras la densidad neta será de una vivienda por parcela. La superficie total de techo edificable a que dé lugar la aplicación de la edificabilidad máxima se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) En tipologías en bloque horizontal y en bloque exento, la densidad neta máxima se calculará en aplicación del parámetro de una vivienda por el cociente entero que resulte de dividir la superficie total de la parcela objeto de intervención entre la superficie mínima de parcela establecida para la subzona de aplicación. La superficie total de techo edificable a que dé lugar la aplicación de la edificabilidad máxima se dispondrá en una o varias edificaciones por parcela.

4.- Ocupación Máxima, El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada una de las subzonas el siguiente:

Subzona	Ocupación %
UA.1	80
UA.2	60
UA.3	50
UA.4	40
UA.5	30

5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida, medida según Normativa General, será de 2 plantas ó 7,50 mts (PB+1).

No obstante, y sin que suponga un cambio en el volumen o en la forma exterior del edificio, podrá utilizarse la cámara bajo la cubierta como espacio habitable, siempre que se cumplan los requisitos especificados en las Normas Generales referentes a "Buhardillas".

6.- Separación a Linderos.

La separación mínima de las edificaciones a linderos públicos o privados no medianeros, será igual o superior a 3 mts.

En edificaciones alineadas la separación a la alineación de vial se fija en 3 mts con carácter obligatorio, para las subzonas UA.1, UA.2, UA.3, y UA.4, y en 6 mts para la UA.5.

En edificaciones no alineadas se fijarán en el Estudio de Detalle que deba redactarse conforme a lo establecido en el apartado 3 con un mínimo absoluto de 3 mts.

7.- Dimensión máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 mts.

No obstante, en edificación no alineada, el Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

8.- Separación entre edificios.

La separación entre edificios de una misma parcela será como mínimo la altura del mayor.

Cuando los edificios no enfrenten fachadas a las que se abra el estar, el comedor o los dormitorios, podrán separarse una distancia mínima de 3 mts.

9.- Vallas y muros de contención.

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra, hasta un máximo de 1.80 m de altura en linderos privados, y hasta 1,30 mts de altura en linderos públicos, pudiendo alcanzar en la zona más desfavorable hasta 1,80 mts de altura en viales con pendiente, y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de aquellas, por setos de especies arbóreas adosados a dicho cerramiento.

El cerramiento así definido será obligatorio, al menos en el lindero público de la parcela, salvo que la urbanización de que se trate tenga establecidas otras condiciones diferentes de obligado cumplimiento.

En los casos en los que el perfil del terreno en la parcela obligue a la construcción de muros de contención, éstos se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales.

Art. 226.- Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: vivienda unifamiliar adosada.

Se admite el uso de vivienda unifamiliar exenta y plurifamiliar en las condiciones establecidas en el presente Capítulo.

2.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 7, 8 y 9 solo en la modalidad de restaurante, bar, cafetería y autoservicio. Estos dos últimos no admitiéndose como uso alternativo, y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

CAPITULO 4.- P.M. PUEBLO MEDITERRÁNEO.

Art. 228.- Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima.

Para cada una de las subzonas de P.M. se define como parcela mínima, la superficie de suelo necesaria para poder realizar una actuación edificatoria.

La parcela mínima tendrá unas dimensiones tales que en su interior podrá inscribirse un círculo de 30 mts de diámetro, debiendo a su vez lindar con vía pública o zona verde pública en, al menos, 1/4 de su perímetro.

En todo caso, el frente mínimo a vial público será de al menos de 10 metros.

La relación de superficies de las parcelas mínimas y densidad máxima de alojamientos correspondientes a cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Parcela mínima m ²	Densidad alojamientos m ² s/viv
PM.1	1.500	60
PM.2	2.000	100
PM.3	2.500	160

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es:

Subzona	Edificabilidad m ² t/m ² s
PM.1	1,5
PM.2	1,0
PM.3	0,66

3.- Disposición de la superficie edificable.

La edificación será preferentemente no alineada, salvo los casos en que el P.G.O. exija la alineación a vial con carácter obligatorio.

4.- Ocupación Máxima.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será para cada una de las subzonas el siguiente:

Subzona	Ocupación %
PM.1	60
PM.2	50
PM.3	40

5.- Altura máxima y número de plantas.

a) La altura máxima permitida, medida según se especifica en las Normas Generales de Edificación, será de tres plantas (PB+2) ó 11,00 mts no pudiendo sobrepasar la segunda planta el 50% de la superficie ocupada en planta baja ni el 75% de la ocupada en planta primera.

b) No obstante lo anterior y con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, se autoriza sobre la segunda y última planta una única tercera planta cuyo diseño se acomodará a una de las opciones alternativas pero excluyentes que a continuación se indican:

Primera Opción: Se permite el desarrollo de torreones o áticos cuya ocupación se limitará al 10 por 100 de la planta baja y al 20 por 100 de la segunda, que se podrá disponer libremente como mejor convenga a efectos funcionales o compositivos.

Segunda Opción: Podrán disponerse buhardillas bajo la cubierta siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las Normas Generales correspondientes.

6.- Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos privados será igual a la altura de cada cuerpo o volumen de la edificación más próxima al lindero y nunca menor a 3 mts., salvo los casos en los que el Plan General, a través de la ficha de características o planos correspondientes, exija la alineación a vial, en cuyo supuesto será de aplicación lo establecido en el número 9, "Retranqueos" de este artículo.

La separación a linderos públicos será como mínimo 3 mts.

7.- Separación entre edificios de una misma parcela.

Cada cuerpo o volumen de cada uno de los edificios que compongan el conjunto deberá mantener una separación mínima entre ellos igual a su altura, y nunca menor de tres (3) metros. No obstante, los edificios cuyas fachadas no abran huecos de estancias vivideras podrán separarse una distancia mínima de tres (3) metros.

8.- Dimensión máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 mts.

No obstante, en edificación no alineada, mediante Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

9.- Retranqueos.

En los casos en que el Plan General fijara la alineación a vial, se podrá retranquear la planta baja hasta un máximo de 2 mts y las plantas altas hasta un máximo de 5 mts en el 50% de la fachada que se alinee.

10.- Vallas y muros de contención.

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra, hasta un máximo de 1.80 m de altura en linderos privados, y hasta 1,30 mts de altura en linderos públicos, pudiendo alcanzar en la zona más desfavorable hasta 1,80 mts de altura en viales con pendiente, y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de aquellas, por setos de especies arbóreas adosados a dicho cerramiento.

El cerramiento así definido será obligatorio, al menos en el lindero público de la parcela, salvo que la urbanización de que se trate tenga establecidas otras condiciones diferentes de obligado cumplimiento.

En los casos en los que el perfil del terreno en la parcela obligue a la construcción de muros de contención, éstos se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales.

Art. 229.- Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar.

2. - Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 7, 8 y 9, solo en la modalidad de restaurante, bar, cafetería y autoservicio. Estos dos últimos no admitiéndose como uso alternativo.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

CAPITULO 5.- N.P. NUCLEO POPULAR.

Art. 231.- Condiciones de la Edificación.

1. Condiciones de parcela.

a) Ninguna de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, o amparadas en títulos públicos o construidas incluidas en esta zona de ordenanza será inedificable por causa de no cumplir los parámetros mínimos dimensionales.

b) Las condiciones de parcela se fijan en:

Superficie máxima: 200 m²

Superficie mínima: 100 m²

Frente mínimo: 6 m

Fondo mínimo: 10 m

Diámetro mínimo del círculo inscrito: 6 m

c) Igualmente, con carácter excepcional, serán edificables las parcelas existentes con superficie mayor a la máxima (200 m²) que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad o amparadas en títulos públicos con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

2.- Ocupación máxima.

Se permite el 100% de ocupación en planta baja y bajo rasante, dependiendo la ocupación en el resto de las plantas del cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación de las dependencias a través de patios, los cuales cumplirán con lo regulado en las Normas Generales.

3.- Edificabilidad máxima.

No se fija edificabilidad máxima, por no ser un parámetro propio de la regulación según el sistema de alineaciones a vial, de modo que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los demás parámetros que componen esta Ordenanza.

4.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima correspondiente a cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Nº Plantas	Altura máxima (m)
---------	------------	-------------------

NP.1	PB+2	10
NP.2	PB+1	7
NP.3	PB+1+ático	10

Los áticos y las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima deberán estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 3 mts.

5.- Retranqueos.

No se permiten retranqueos de fachada en plantas altas ni bajas. No obstante, en tramos de manzana en los que la alineación de fachada se encuentre retranqueada respecto a la de vial, podrán autorizarse edificaciones retranqueadas con características similares a las del resto del tramo de manzana.

6.- Vuelos.

Se permiten exclusivamente vuelos abiertos (balcones) de ménsula inferior a 0,4 mts. El cerramiento de éstas será liviano y de características diáfnas.

7.- Tipología edificatoria y nº de viviendas.

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar o bifamiliar entre medianeras.

No obstante, de manera excepcional, se admite la vivienda plurifamiliar entre medianeras, cuando las parcelas cuenten con un ancho de fachada a vía o espacio público igual o superior a 8 mts, y en parcelas que por disponer de un patio interior de parcela o de manzana con superficie y diámetros suficiente de acuerdo con la normativa general sea posible disponer de viviendas interiores, con independencia del ancho de fachada. En todo caso, siempre y cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa.

El número máximo de viviendas será el resultante de dividir la edificabilidad total entre los siguientes parámetros de densidad, en función del carácter de la actuación:

- Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- Para vivienda protegida: setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

Art. 232.- Condiciones de Uso.

1.- Uso dominante: Residencial de viviendas unifamiliar y bifamiliar.

Se admite el uso de vivienda plurifamiliar en las condiciones establecidas en el apartado 7 del artículo anterior.

2.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 7, 8 y 9, estos dos últimos sólo en planta baja y no admitiéndose como uso alternativo.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

CAPITULO 6.- B. PLURIFAMILIAR EXENTA

Art. 234.- Condiciones de la edificación.

1.- Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela para las distintas subzonas es la siguiente:

Subzona	Superficie Parcela mínima (m ² .)
B1	3.000
B2	1.500
B3	1.500
B4	1.000
B5	1.500
B6	1.000
B7	1.500
B8	1.000
B9	1.000
B10	1.000

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Edificabilidad máxima m ² t/m ² s.
B1	2,05
B2	1,75
B3	1,50
B4	1,20
B5	1,66
B6	1,00
B7	1,66
B8	1,00
B9	0,50
B10	0,50

3.- Ocupación máxima.

a) El porcentaje máximo de ocupación de la parcela neta será, para cada una de las subzonas, el siguiente:

Subzona	Ocupación
B1	35
B2	35
B3	30
B4	25
B5	40
B6	25

B7	40
B8	40
B9	25
B10	25

b) Los suelos calificados con B3, colindantes a la CN-340 comprendidos entre las calles Camino del Calvario y Cánovas del Castillo por su lateral Norte y entre las calles Virgen del Pilar y de Arturo Rubisten por su lateral Sur, el porcentaje máximo de ocupación se fija en:

Planta Baja 100%

Plantas Altas 25%

c) Los suelos calificados B3 colindantes con la CN-340 por su lateral Sur comprendidos entre el acceso al puerto pesquero y la urbanización San Ramón, el porcentaje máximo de ocupación se fija en:

- En planta de cota $\pm 1,00$ m., respecto al nivel de la CN-340, 50% de las restantes plantas, debiendo quedar el 50% restante diáfano. La parte edificada se dispondrá de forma que no presente a la CN-340 un frente mayor de 12 mts.

- Resto de las plantas 35 %

d) En todas las subzonas a excepción de las B1 y B2, cuando la última planta de las permitidas, se trate como ático con un ocupación máxima del 50% de las plantas inferiores y retranqueado 3 mts de la alineación de todas las fachadas, el porcentaje de ocupación fijado en el apartado anterior podrá aumentarse en 5 puntos. Este tratamiento de ático será obligatorio en los suelos calificados con B3 comprendidos entre la CN-340 y el mar.

4.- Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas y la altura máxima, para cada una de las subzonas será la siguiente:

Subzona	Nº de plantas	Altura (m)
B1	PB+6+Ático	26
B2	PB+5+Ático	23
B3	PB+5	20
B4	PB+5	20
B5	PB+4	17
B6	PB+4	17
B7	PB+3	14
B8	PB+3	14
B9	PB+3	14
B10	PB+2	11

5.- Distancia a linderos.

a) La separación mínima a linderos públicos o privados será de la mitad de la altura total, excluida la planta de ático, en su caso.

b) Los suelos calificados con la subzona B3, colindantes a la CN-340, comprendidas entre las calles Camino del Calvario y Cánovas del Castillo por su lateral Norte, y entre las calles Virgen del Pilar y Arturo Rubisten por su lateral sur, la separación a linderos será la que se especifica a continuación:

- En linderos públicos:

En planta Baja será obligatoria la alineación a vial.

En plantas Altas la alineación de fachada mantendrá una separación a la alineación de vial de 5 mts.

- En linderos privados:

En planta baja y en linderos que incidan sobre la CN-340, cuando exista mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, del cual deberá adjuntarse justificación suficiente al solicitar la licencia de obra, podrán adosarse edificaciones a medianería; en caso contrario, se deberá mantener una separación mínima al lindero de 3 mts.

En plantas altas, la separación mínima a linderos será de 1/2 de la altura total.

c) En los suelos comprendidos entre la CN-340 y el mar calificados con la subzona B3, los edificios se dispondrán perpendicularmente tanto al vial como al mar, con unos frentes máximos paralelos a éste de 20 mts. En este caso los edificios se separarán de los linderos que incidan sobre las viales una distancia igual a 0,6 veces la altura total, sin contar la planta ático.

6.- Separación entre Edificios.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela, se fija en la altura del mayor.

7.- Vallas y muros de contención.

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra, hasta un máximo de 1,80 m de altura en linderos privados, y hasta 1,30 mts de altura en linderos públicos, pudiendo alcanzar en la zona más desfavorable hasta 1,80 mts de altura en viales con pendiente, y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de aquellas, por setos de especies arbóreas adosados a dicho cerramiento.

Estos cerramientos serán obligatorios en suelo urbano y en general en aquellas parcelas colindantes a otras en las que ya existan.

En los casos en que el perfil del terreno en la parcela, obligue a la construcción de muros de contención, estos se registrarán por lo establecido al respecto en las Normas Generales de Edificación.

8.- Tipología edificatoria y nº de viviendas.

La tipología característica es la residencial plurifamiliar en bloque exento.

El número máximo de viviendas en suelo urbano consolidado a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total asignada entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:

a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

Art. 235.- Condiciones de Uso

1.- Uso dominante: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2. - Usos compatibles:

Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúan los palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

CAPITULO 7.- M.C. PLURIFAMILIAR ADOSADA.

Art. 238.- Condiciones de la Edificación.

1.- Parcela mínima.

Para las dos subzonas se distingue entre:

- La parcela mínima en manzanas cerradas densas cuyos mínimos dimensionales serán:

Superficie	Ancho fachada	Ancho medio	Fondo
100 m ²	6 m	6 m	10 m

- La parcela mínima en manzanas cerradas con patio de manzana:

Superficie	Ancho fachada	Fondo
250 m ²	10 m	10 m

2.- Edificabilidad.

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los restantes parámetros.

3.- Ocupación.

No se fija porcentaje máximo de ocupación ya que será el resultante de aplicar la condición de patio a aquellos que se establezcan para dotar de luz y ventilación a las dependencias de las viviendas.

4.- Dimensión del lado mayor de la edificación.

El lado máximo de una manzana se fija en 100 mts en ambas subzonas.

5.- Retranqueos.

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de vial salvo en planta baja para formar soportales de 3 mts de anchura mínima. En plantas altas se permitirán retranqueos no superiores a 3 metros de profundidad, siempre que se apliquen a menos de la mitad de la longitud de fachada y se separen un mínimo de 3 mts de los linderos medianeros.

6.- Fondo máximo edificable.

Para las dos subzonas el fondo máximo edificable se fija en 15 mts salvo en el caso de manzana cerrada con patio de manzana, al que se abran viviendas interiores.

7.- Altura en metros y número de plantas.

a) En la subzona MC.1 la altura máxima de la edificación se regula en función del ancho del vial al que tiene su fachada, distinguiéndose entre:

- Suelo Urbano

Ancho del vial	Nº máximo plantas	Altura máxima
Hasta 10,0 m.	PB+2	11
Más de 10,0 m. hasta 16,5 m	PB+3	14
Más de 16,5 m.	PB+4	17

En los polígonos de actuación en suelo urbano la altura se regulará por la presente Ordenanza salvo en los casos que se regule en la correspondiente ficha de forma diferente.

En la manzana del actual cine Magallanes, comprendida entre las calles: Magallanes, Pablo Iglesias y Cristóbal Colón, la altura máxima será de PB+3.

A ambos lados de la Avda. Ricardo Soriano y en la fachada del Paseo Marítimo de Marbella, la altura máxima será de PB+5 ó 20 mts.

En la zona delimitada por las calles Miguel Cano, Avda. Antonio Belón, Virgen del Pilar, Alonso de Bazán y Víctor de la Serna, la altura máxima se fija con carácter general en PB+2+ático.

- Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbano sometido a Plan Especial.

Ancho del vial	Nº máximo plantas	Altura máxima
Hasta 10,0 m.	PB+2	11
Más de 10,0 m.	PB+3	14

b) En la subzona MC.2, la altura máxima de la edificación se regula según los siguientes criterios:

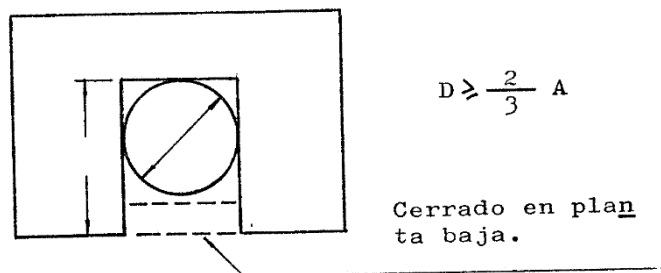
- Será igual a la que exista, al menos en un 50% de la longitud del tramo de vial que corresponde al lado de la manzana en que está ubicada la parcela sobre la que actúa.
- Si ninguna de las alturas se da en más del 50% de dicho tramo, se desestimarán la altura mayor y menor y se tomará la dominante entre las restantes.
- En todo caso, sea cual fuere la altura dominante, podrá siempre alcanzarse la altura de PB+1+ático ó 11 m.
- La altura máxima en toda la manzana comprendida entre las calles Pozo, Márquez Del Duero, Villanueva de la Concepción y Lagasca, calificada como MC-2, será de PB+3.

8.- Patio de manzana.

Los mínimos dimensionales que deben cumplir el patio de manzana en las zonas calificadas con M.C. son:

a) Se podrá inscribir en toda su proyección vertical, un círculo de diámetro igual o superior a la altura mayor de las edificaciones que lo rodeen. En cualquier caso se cumplirán como mínimo las condiciones exigidas para patio de manzana en las Normas Reguladoras de la Edificación.

b) Cuando el patio sea abierto por uno de sus lados, deberá cumplirse además la relación especificada en el siguiente gráfico:



c) Si al patio de manzana dan viviendas interiores, el diámetro del círculo inscrito deberá ser igual o superior a vez y media la altura mayor de las edificaciones que lo rodean, debiéndose cumplir en cualquier caso los mínimos establecidos para los patios vivideros en las Normas Reguladoras de la Edificación.

Cuando se establezca patio de manzana deberá existir obligatoriamente en todas las plantas incluida la baja.

9.- Tipología edificatoria y nº de viviendas.

La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en manzana compacta o cerrada.

El número máximo de viviendas en suelo urbano consolidado a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total resultante de la aplicación del resto de parámetros entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:

- a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

Art. 239.- Condiciones de Uso.

1.- El uso dominante es el residencial de viviendas en edificios plurifamiliares.

2.- Usos compatibles:

Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Son igualmente compatibles los usos numerados del 12 al 21, ambos incluidos, en el Capítulo 6º "Regulación de Usos", Artículo 183. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

Dichos usos compatibles deberán situarse en locales de la misma edificación, situados en planta baja o primera, y en planta sótano como ampliación de la planta baja. Como excepción a lo indicado, el uso de oficina (7) deberá ajustarse a las condiciones de implantación que se definen en el artículo 183.

El máximo de superficie útil por edificio, dedicado a los usos de hostelería, discotecas y salas de fiestas, recreativos o de relación social, será del 50% de la total del total del mismo.

CAPITULO 8.- C. CENTRO

Art. 241.- Condiciones de la Edificación.

1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será aquella que estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, o amparada en títulos públicos o construida con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General. Y en caso de segregaciones, la que cumpla con los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie (m ²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
50	3,50	3,00	6,00

2.- Parcela máxima.

Con carácter general, se considera como parcela máxima la catastral actual. No obstante, se permitirá la agregación de un máximo de dos parcelas siempre que la longitud en cada frente de fachada resultante sea menor o igual a 10 metros. Se permite asimismo la agregación de espacios interiores entre parcelas siempre que la menor de ellas no sea superior a 50 m².

El fondo máximo edificable se fija en 15 mts salvo en el caso en que por disponer de un patio interior de parcela o de manzana con superficie y diámetro suficiente de acuerdo con la normativa general sea posible disponer viviendas interiores.

3.- Edificabilidad máxima.

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los demás parámetros.

4.- Ocupación máxima.

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela. Si fuese necesario disponer patios, deberán cumplir los mínimos señalados en la Normativa General.

5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima y el número de plantas máximo para cada subzona es la siguiente:

Subzona	Nº máximo plantas	Altura máxima
C.1	PB+2	10
C.2	PB+2	10

No obstante, si en un tramo de manzana comprendida entre dos calles sucesivas la altura dominante fuese inferior a la máxima fijada en el cuadro anterior, prevalecerá la altura dominante como parámetro de altura máxima para

el indicado tramo de manzana. A estos efectos se entiende por altura dominante, aquella, correspondiente al número de plantas, que más se repite en el ámbito espacial que se considera.

En la zona de ordenanza C-1 y con relación al aprovechamiento bajo cubierta que se regula en el art. 159, dicho aprovechamiento podrá ser sustituido por una planta de edificación retranqueada al menos 3 metros de cada fachada a vía pública que, en todo caso, no supere el 50% de la ocupación correspondiente a la planta inmediatamente inferior, con una altura máxima total de 3,50 metros sobre la máxima permitida en la parcela.

En parcelas con frente a las plazas y espacios urbanos más significativos: Plaza de Los Naranjos, de la Iglesia y de la Caridad, de la Victoria, Altamirano y Santo Cristo, dicha construcción requerirá un informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, sobre la adecuada integración formal y visual de dicha construcción sobre la altura máxima permitida. Estos espacios quedan grafiados en el plano de Ordenación de la presente Modificación.

6.- Retranqueos.

No se permiten retranqueos en plantas bajas ni altas, salvo para la formación de soportales en planta cuya anchura no será inferior a 2 mts. No obstante, en tramos de manzana en los que la alineación de fachada se encuentre retranqueada respecto a la vial, podrán autorizarse edificaciones retranqueadas con características similares a las del resto del tramo de manzana.

7.- Condiciones Estéticas.

Las edificaciones a realizar en la subzona C.1 se atenderán a lo dispuesto en las Normas Generales de Protección del Medio Urbano, a excepción de los edificios existentes que se califican como "protegidos" que estarán sometidos a la Norma de Protección Específica que se incluye en el mismo capítulo de las Normas Generales.

Los edificios "protegidos" señalados dentro de la subzona C.2 se atenderán a la misma Normativa. En los demás supuestos, no se establecen condiciones estéticas especiales debiendo en todo caso las edificaciones tratarse de modo que se adapten a las características del medio urbano en que se han de ubicar.

8.- Vuelos.

Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros); la ménsula en cualquier caso será igual o inferior a 0,4 mts.

La defensa de ambos (barandilla) será necesariamente liviana y de características diáfnas.

El vuelo del cuerpo superior del cierro con respecto al inferior será como máxima 0,1 mts.

La longitud de cada vuelo será como máximo 2 mts y la distancia entre ellos la mitad de su longitud.

9.- Tipología edificatoria y nº de viviendas.

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.

Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares entre medianeras, siempre y cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa. En este caso el número máximo de viviendas a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total resultante de la aplicación del resto de parámetros entre los siguientes parámetros de densidad, en función del carácter de la actuación:

a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

Art. 242.- Condiciones de Uso.

a). En las áreas calificadas como C.2 se establecen las siguientes condiciones de uso:

1.- El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, así como plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el número 9 del artículo 241 "Condiciones de la Edificación"

2.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 7, 8, 9, estos dos últimos sólo en planta baja y primera sin posibilidad de implantarse como uso alternativo, 10 sólo se permiten las identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 20 y 21. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

b). En las áreas calificadas como C.1 y en tanto entra en vigor el PE y Catálogo del Centro Histórico previsto, se establecen las siguientes condiciones de uso:

1. El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, así como plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el número 9 del artículo 241 «Condiciones de la Edificación».

2. Usos compatibles: De forma transitoria hasta la entrada en vigor del PE, regirán las siguientes normas sobre usos compatibles:

- En la totalidad del ámbito de la ordenanza C-1 (Recinto Intramuros y Barrio Alto) se prohíbe expresamente el uso Recreativo (10), siendo compatibles los siguientes usos definidos en el artículo 183 de las normas correspondientes a los números:

- 3, Alojamiento comunitario
- 4, Hotelero
- 7, Oficinas
- 8, Comercio
- 9, Hostelería
- 20, Administración
- 21, Protección Ciudadana.

- Con carácter particular, el uso de comercio (8) podrá ubicarse exclusivamente en las plantas bajas de los edificios.

No se admitirá la implantación de los usos de; Oficinas (7), Comercio (8) y Hostelería (9) como usos alternativos.

- En la totalidad del ámbito de la ordenanza C-1 no se consideran compatibles los establecimientos de hostelería con instalación de música, tales como pubs, bares con música etc. u otros cuyo uso implique emisión de ruidos, vibraciones, etc, o cuyo horario altere las condiciones de vida del uso residencial.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 20 y 21. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

CAPITULO 9.- O.A. ORDENACIÓN ABIERTA

Art. 245.- Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 1.000 m².

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima aplicable a la totalidad de la manzana en la que esté incluida la parcela sobre la que se va a actuar, es para cada una de las subzonas la siguiente:

Subzona	Edificabilidad Bruta Máxima m²t/m²s.
OA.1	3
OA.2	3

OA.3	3
OA.4	2
OA.5	2
OA.6	1

3.- Ocupación máxima.

La ocupación máxima referida a la totalidad de la manzana en la que esté incluida la parcela sobre la que se va a actuar, para cada una de las subzonas es la siguiente:

Subzona	Ocupación bruta máxima %
OA.1	50
OA.2	60
OA.3	60
OA.4	50
OA.5	60
OA.6	40

4.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida, para cada una de las subzonas es:

Subzona	Nº de plantas	Altura máxima(m)
OA.1	PB+6+ático	26
OA.2	PB+5	20
OA.3	PB+4	17
OA.4	PB+4	17
OA.5	PB+3	14
OA.6	PB+3	14

En la subzona OA.1, la planta ático deberá quedar retranqueada 3 mts de la alineación de fachada y ocupar como máximo el 50% del resto de las plantas.

5.- Separación mínima entre edificios.

La separación mínima entre edificios, bien sean de la misma parcela o de parcelas distintas, será igual a la altura total del mayor.

6.- Separación a linderos privados.

La separación mínima a linderos privados será igual a 0,5 veces la altura total de la edificación.

7.- Separación a eje de vial.

La separación mínima a eje de vial será igual a 0,75 veces la altura total de la edificación.

No obstante, el estudio de detalle podrá proponer en casos justificados la alineación a vial de la edificación debiendo entonces cumplir la relación siguiente:

Ancho del vial	Nº máximo plantas	Altura máxima
$A < 10$	PB+1	7
$10 \geq A < 15$	PB+2	10
$A \geq 15$	PB+3	13

Art. 246.- Condiciones de uso.

1.- Uso dominante: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2.- Usos compatibles:

Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 12 a 16, 18, 19, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del Deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

CAPITULO 10.- IND. INDUSTRIA.

Art. 247.- IND.1 Industria Escaparate.

Definición:

Comprende la subzona IND.1 aquéllos suelos localizados, bien en "polígonos industriales", bien en áreas residenciales, destinadas al uso específico de industria escaparate, es decir, las definidas en el capítulo 7 "Regulación Específica del Uso Industrial" como industrial en 1ª categoría y el uso de almacén según se define en el apartado 6.a) del artículo 183 de estas Normas, así como las naves de almacenamiento y exposición de productos en las que la venta de los mismos no constituye la actividad principal.

La edificación será exenta y de composición libre dentro de la parcela.

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será el doble de la distancia a linderos fijada en el artículo 248.5.

Para el Sector URP-SP-4, también existe la subzona IND.1-Especial. Industria Escaparate/Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera), que se corresponde a las mismas características de la IND.1, pero con la particularidad de que en ésta es posible el uso alternativo definido en el epígrafe de su denominación: Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera).

Art. 249.- Condiciones de Uso.

El uso dominante es el uso industrial con las limitaciones que lo definen como industria escaparate.

Compatibles con él, en edificación con acceso independiente, son: el comercial, de hostelería, recreativos identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas y de relación social, limitando la superficie máxima del conjunto de todos los usos compatibles, en un porcentaje inferior al 50% de la superficie de cada manzana calificada como IND.1.

Con independencia de lo anterior, compatibles con él en la misma edificación y respecto de la superficie edificable de cada parcela, son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie edificable en cada parcela, y el de alojamiento para el personal de vigilancia de la industria, siempre que tales usos estén vinculados al local, ocupen la planta alta de la edificación y la superficie destinada a este uso esté comprendida entre 50 y 140 m².

Son incompatibles todos los demás usos incluidos los industriales de tercera y cuarta categoría, definidos en el Título V Capítulo 7, "Regulación Específica del Uso Industrial".

Para la subzona IND.1- Especial. Industria Escaparate/Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera): Alternativamente, la totalidad de la parcela edificable podrá destinarse a uso exclusivo de Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera) que podrá incluir las instalaciones propias de administración y servicios; siendo compatible con él, únicamente, el comercial en edificación exenta.

Art. 252.- Condiciones de Uso.

El uso dominante en IND.2 es el industrial de primera y segunda categoría según se define en el capítulo 7 "Regulación Específica del Uso Industrial", y el uso de almacén según se define en el apartado 6.a) del artículo 183 de estas Normas.

Para la implantación de estaciones de servicios se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle con el objeto definido en el artículo 186 del citado capítulo.

Compatibles con él, en la misma edificación, son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie total edificable en cada parcela, y el de un alojamiento para el personal de vigilancia de la industria con una superficie comprendida entre 50 y 140 m², siempre que, tales usos, estén vinculados al local en que se ubican.

Se prohíben los demás usos, incluido el industrial en cuarta categoría y en tercera para el suelo calificado IND.2 ubicado en zonas residenciales.

Art. 255.- Condiciones de Uso.

El uso dominante es el industrial de tercera categoría, siendo incompatibles los de cuarta categoría, definidos en el capítulo 7 "Regulación Específica del Uso Industrial".

Son compatibles el uso de industria en primera y segunda categoría, el de oficinas ligadas a la actividad propia de la industria en que se ubique con un máximo del 25 % de la superficie total edificable, así como el de alojamiento para el personal de vigilancia, con una superficie que oscilará entre 50 y 140 m²., siempre que, tales usos, estén vinculados a la instalación industrial.

Para la implantación de estaciones de servicios se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle con el objeto definido en el artículo 186 del citado capítulo 7.

CAPITULO 11.- CO. COMERCIAL.

Art. 258.- Condiciones de uso.

1.- Uso dominante: Comercio.

3.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 5, industria en 1ª categoría, 6, 7, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas Normas con los números 14, 19 y 25.

CAPITULO 12.- H. HOTELERA.

Art. 259.- Definición.

Las instalaciones hoteleras por su doble carácter de infraestructura e industria turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio turístico como Marbella.

Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de nuevos hoteles.

A tal efecto, se han calificado los hoteles existentes a la entrada en vigor del Plan con una ordenanza de tipo hotelero, denominada H1, y se ha creado otra denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, sobre las que se proponga la construcción de hoteles, con las condiciones que se especifican en el apartado 2 del artículo 261.

Así mismo, tendrán la consideración de H1 los hoteles existentes identificados con otras calificaciones en los planos de calificación, cuyo uso hotelero se recoge en las fichas urbanísticas y normas del Plan General.

A los efectos de las presentes normas, en este uso se entenderán incluidos los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento turístico propios del suelo urbano, de las vigentes normas sectoriales en la materia, en concreto a la Ley del Turismo de Andalucía.

Art. 260.- Ordenanza Hotelera H1.

Dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen.

Por ello en cada caso se respeta la parcela, uso y edificabilidad de la edificación existente y se fijan los siguientes valores máximos para los demás parámetros:

1. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, un tercio (1/3) de la altura máxima de la edificación a todos los linderos de la parcela, con un mínimo de cuatro (4) metros y, en el caso de distintas edificaciones en una misma parcela, la separación entre edificios deberá ser como mínimo una vez y media (1,5) la altura de la mayor.

2. Ocupación. La máxima ocupación de la edificación, incluidos los sótanos, vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto anterior.

3. Edificabilidad. En parcelas edificadas, se reconoce la edificabilidad existente en el momento de la entrada en vigor del Plan, salvo que se indique con un índice de edificabilidad en los Planos de Calificación. En casos de justificada necesidad por razones de ampliación derivadas de la adaptación a nuevos requisitos exigidos por la administración sectorial, modernización o por incrementar la categoría del establecimiento, la edificabilidad asignada podrá ser superada siempre y cuando no exceda el tope máximo de edificabilidad existente en más de un diez por ciento (10%) y la ocupación en un siete y medio por ciento (7,5%), y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa.

4. Altura. La altura máxima será la existente en el momento de la entrada en vigor del Plan, o PB+3+Ático en los casos en que la existente sea menor. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a las que se refiere el punto 3 anterior, se podrá autorizar una planta más respecto de la existente, que deberá tener la consideración de planta ático, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 162.bis de estas Normas, siempre que no se supere la altura máxima de PB+6+Ático.

Estos parámetros serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación justificadas en base a los criterios establecidos en el apartado 3º de este artículo.

Los hoteles existentes calificados con ordenanza H-1, podrán incorporar al uso hotelero terrenos de parcelas residenciales colindantes, a las que se les aplicará la ordenanza H-2, reordenando, mediante Estudio de Detalle, la volumetría de las mismas con la finalidad de permitir la mejora o renovación del establecimiento hotelero. El Estudio de Detalle establecerá los parámetros de aplicación sin que, en ningún caso, la ordenación resultante podrá aumentar las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico de las parcelas en su conjunto respecto de los que estas tendrían por separado.

Art. 261.- Ordenanza Hotelera H2.

1.- Las parcelas que se destinen al uso hotelero en cualquiera de sus categorías, se ajustarán a los parámetros correspondientes a la tipología que el Plan General o, en su caso, los Planes Parciales o Especiales hubieran asignado a tales parcelas.

No obstante, dado que las categorías hoteleras más altas requieren servicios e instalaciones más amplias, que demandan superficies edificables que difícilmente pueden alcanzarse con los parámetros propios del uso residencial de viviendas, en aquellos casos en los que las instalaciones que se propongan reúnan determinadas condiciones mínimas, que se detallan en el apartado 2 de este artículo, podrán incrementarse tales parámetros en la proporción siguiente:

- Ocupación máxima: Se incrementa en el 25% de la asignada a la tipología sin que pueda sobrepasarse en ningún caso el 55% de la superficie de la parcela neta.

- Edificabilidad máxima: Se incrementa en el 25% de la máxima asignada a la tipología de que se trate.

- Altura máxima: Se incrementa en una planta que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación no podrá sobrepasar el 25% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del hotel a excepción de las chimeneas de ventilación.

2.- Las condiciones mínimas que han de reunir las instalaciones hoteleras para poder optar al citado incremento del aprovechamiento son las siguientes:

a) En núcleos urbanos y zonas de ensanches:

- 14 m² techo / plaza hotelera.

- 8 m² de suelo / plaza hotelera.

- 5 m² de zonas ajardinadas / plaza hotelera.

- Superficie de aparcamientos en zonas no ocupadas por la edificación: 10% de la parcela como máximo.

b) En Urbanizaciones Residenciales.

- 14 m² de techo / plaza hotelera.
- 7,5 m² de suelo / plaza hotelera.
- Superficie de aparcamiento en zonas no ocupadas por la edificación: 10% de la parcela como máximo.

3.- El uso Hotelero, sólo se admite en edificio exclusivo.

4.- Para los establecimientos Hoteleros no se establece una razón de equivalencia entre el número máximo de viviendas permitidas, según la zona de ordenanza residencial asignada por el planeamiento a la parcela que se trate, con el número de unidades de alojamiento.

En cambio, para los apartamentos turísticos y cualquier otro establecimiento que se establezca reglamentariamente por la Ley del Turismo y que cuente con unidades de alojamiento independientes compuesto como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo, se dispone una equivalencia de una vivienda por unidad de alojamiento, ya sean apartamentos, villas, chalés o inmuebles análogos.

Art. 262.- Clasificación Turística.

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción, ampliación o reforma de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la declaración responsable expresa por persona técnica competente de que el establecimiento proyectado reúne los requisitos previstos en la normativa aplicable para ostentar la determinada clasificación turística solicitada, la cual junto a la memoria justificativa e información planimétrica exigida, será remitida por este Ayuntamiento a la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de Turismo para que informe sobre la adecuación a la normativa turística, de conformidad con lo establecido en el Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

CAPITULO 13.- O.S. ORDENACIÓN SINGULAR.

Art. 266.- Relación de "Ordenaciones Singulares" (O.S.) existentes incluidas en la calificación de este Plan General.
(...)

OS (AN-2)

Corresponde a la ordenación prevista a la Modificación de Elementos del P.G. de 1.968, en el Sector Puerto Banús aprobado definitivamente.

Dicha Modificación de Elementos determina en el ámbito de esta ordenanza OS tres zonas delimitadas en su correspondiente plano de zonificación:

- Benabolá N1
- Puerto Banús N2
- Puerto Banús N3

Normativa particular: Benabolá N1

Precisa la tramitación ante el Ayuntamiento de un Proyecto ordinario de obras complementarias de urbanización y Estudio de Detalle de acuerdo con la normativa de la M.E. y viario determinado en la misma.

- Parcela bruta: 18.000 m²s.
- Densidad: 1,5 viviendas/100 m² de suelo.
- Edificabilidad máxima: 2,6 m²t/m²s sobre parcela bruta.
- Ocupación: en P.B. 55%
 - en P.1^a y 2^a 46%
 - en P.3^a 42%
 - en P.4^a 38%
 - en P.5^a 34%
 - ático 10%

- Alturas máximas:

- . Respecto al paseo central: será de P.B. + 5 + ático (ático retranqueado 3,00 mts mínimo de la línea de fachada de la planta inferior).
- . A calle Benabolá: se dispondrá P.B. + 4.
- . En las fachadas Norte, Sur y Oeste (rotonda de acceso y paseo de la Escollera): la altura será P.B. + 3+ ático.

- Separación a lindero: pueden alinearse las plantas bajas a la alineación indicada en el plano de alineaciones de la M.E., pudiéndose disponer soportales y pasajes peatonales.

- Separación entre edificios: 2/3 H mayor del edificio.

- Condiciones para la disposición de los volúmenes de la edificación:

. No será posible disponer paramentos continuos de más de dos plantas, debiéndose realizar retranqueos (superiores a 3,00 mts.) de las plantas superiores respecto a las inferiores para conseguir un efecto de escalonamiento.

. No se permiten vuelos sobre las alineaciones de vía pública en el Paseo Central y en el de la Escollera. En la calle Benabolá se permiten vuelos inferiores a 1,50 mts., siempre que no sobrepasen el plano vertical que contenga la alineación exterior de la acera.

. Aparcamientos: 1 plaza / 100 m²t en el interior de la edificación.

- Usos: los previstos en la normativa general de la R.P.G.O.

. Sótano.

. P. baja: comercial, cultural y recreativo. Dada la configuración especial de dicha zona, estos usos podrán implantarse o hacerse extensivos a la planta primera, en el caso de que se cumplimenten las condiciones específicas de insonorización requeridas por la legislación específica vigente para cada actividad.

. P. alta: residencial y oficina.

Normativa particular: Puerto Banús N2.

Esta zona se halla totalmente edificada y urbanizada y sus condiciones de uso y edificación son las físicamente ejecutadas, cuyas características fundamentales se indican en el siguiente cuadro de superficies y edificabilidades netas:

Casa	m ² superficie	m ² t	m ² t/m ² s	Alturas
A	1.142,15	2.139,66	1,87	P.B. +2
B C D	2.700,40	5.850,89	2,16	P.B. +3
G H I	3.184,50	8.388,00	2,63	P.B. +3
J K L M	3.510,00	10.573,16	3,01	P.B. +3
N	2.223,15	7.081,33	3,18	P.B. +3
O P Q	7.830,88	29.105,81	3,72	P.B. +6
R S T U	4.918,13	24.492,28	4,13	P.B. +6

Normativa particular: Puerto Banús N3

Corresponde a la manzana V X Y Z.

- Parcela neta: 4.668,86 m²s.

- Densidad máxima: no se fija; la resultante de la aplicación de la normativa.

- Edificabilidad máxima: 4,05 m²t/m²s sobre parcela neta.

- Ocupación máxima: (se medirán sobre parcela neta).

. en P.B. 75%

. en P.1ª a 3ª 70%

. en P.4ª 55%

- . en P.5ª 40%
- . en P.6ª 25%
- Alturas máximas: P.B. + 6 (21,00 mts.).

Esta altura se irá escalonando de Oeste a Este (retranqueando mínimo 3,00 mts respecto de la alineación de la fachada de la planta inmediata inferior) hasta conseguir P.B. + 3, de forma que acuerde con las edificaciones contiguas preexistentes.

- Separación a linderos: idem que para N1.
- Separación entre edificios: 1/2 H mayor.
- Condiciones para la disposición de los volúmenes de la edificación.
- . No se permiten vuelos cerrados. Se permiten vuelos abiertos con defensas de características diáfanos (balcones de ménsula inferior a 0,60 mts.).
- . Aparcamientos: 1 plaza / 100 m²t dentro de la edificación.
- Usos: idem que para N1.
- (...)

TITULO VII. NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Art. 270.- Regulación de la Ordenación y Edificación.

1.- De conformidad con los usos globales anteriormente definidos y en atención a la intensidad de su aprovechamiento el Plan General determina la ordenanza u ordenanzas de aplicación con sus correspondientes subzonas, para los distintos ámbitos territoriales que constituyen los sectores de planeamiento. De este modo el Plan Parcial que desarrolle un sector de planeamiento regulará su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las previsiones a tal fin establecidas en el Plan, normadas positiva y particularmente en la ficha de características correspondiente.

2.- Cuando un sector de planeamiento pueda ser ordenado bajo distintos tipos de ordenanzas o de subzonas de la misma ordenanza por permitirlo expresamente el Plan General, habrá de establecer, dentro del territorio planeado, una precisa delimitación del ámbito de aplicación de cada ordenanza y de las correspondientes subzonas.

3.- La ordenanza u ordenanzas propuestas con sus correspondientes subzonas tiene el carácter de aprovechamiento máximo, quiere ello indicar que el Plan Parcial opera con libertad al regular la ordenación y zonificación de la superficie planeada, eligiendo, dentro de la ordenanza propuesta, las subzonas más restrictivas o de menor intensidad de uso. A estos efectos, tienen la consideración de subzonas más restrictivas en la ordenanza o zona unifamiliar exenta y adosada, las de parcela mínima de superior tamaño, en las restantes ordenanzas o zonas aquellas en las que los parámetros de altura y edificabilidad tenga un menor valor.

4.- En todo caso, tanto si el Plan Parcial acomoda su ordenación y edificación a las ordenanzas propuestas en el Plan General (zona y subzona) o regula aquella eligiendo subzonas de menor intensidad de uso conforme a lo definido en el número anterior, será obligatorio el respeto y el cumplimiento del valor de todos y cada uno de los parámetros definidores de dicha ordenanza (zona y subzona) según vienen estos regulados en el Título VI de estas Normas Urbanísticas. Los Planes Parciales no podrán zonificar el territorio planeado proponiendo ordenanzas (zonas o subzonas) no contemplados en el Título citado.

5.- Los Planes Parciales que desarrollen sectores de Planeamiento de uso de vivienda de modalidad turística comprendidos en el número 1. a) del artículo 269 podrán, aun cuando la ficha de características no lo mencione expresamente, zonificar parte de la superficie planeada con arreglo a la ordenanza "Ordenación Singular".

6.- En los casos en que la ficha urbanística del sector proponga para su desarrollo la ordenanza unifamiliar adosada, referida a las subzonas UA-2 y UA-3 y siempre justificado en una mejor adaptación de la tipología a las condiciones topográficas o ambientales del terreno, podrá esta ser sustituida en el desarrollo del Plan Parcial por la ordenanza de Poblado Mediterráneo, subzonas PM-2 y PM-3, respectivamente.

Dado pues el carácter de ordenanza alternativa y compatible que se otorga, la superficie que la misma ocupe habrá forzosamente de limitarse a una parte del conjunto planeado, no pudiendo sustituir a las que con carácter dominante el Plan General proponga para cada sector o ámbito de planeamiento especial.

Art. 276.- Obligatoriedad de determinadas obras de conexión.

En los casos en que el sector, a cuya urbanización se quiera proceder, quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial deberá garantizar, mediante el aval correspondiente al 100% de las obras, la ejecución a costa del sector, de los siguientes servicios mínimos:

1.- Vial de acceso de 14 m. de anchura como mínimo, de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado c del artículo 106, cuyo diseño se acomodará a las secciones tipo definidas en este Plan, desde el sector hasta la carretera o vía a la que esté prevista la conexión.

2.- Colector general de saneamiento, tubería principal de abastecimiento, distribución en B.T. de energía eléctrica, etc. desde el sector hasta las conexiones a las redes previstas, calculadas para el límite de saturación de todos los sectores a los que vaya a dar servicio en el futuro.

Esta es una obligación general para todos los sectores, con independencia de su localización.

3.- Carril bici cuya anchura se ajustará a las condiciones establecidas en el punto 5 del artículo 106, cuyo diseño se acomodará a las secciones tipo definidas en el Plan Director de Bicicleta Municipal, desde el sector hasta el carril bici en el que esté prevista la conexión.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

PRIMERA.- EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES

1. Los edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la presente Modificación de las Normas Urbanísticas que resulten disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen, separación a linderos o parcela mínima en ella establecidas, quedarán en situación de fuera de ordenación de carácter sustantivo.

El presente Plan diferencia, en el régimen de fuera de ordenación sustantivo, los siguientes niveles de intensidad:

A. Incompatibilidad Total.

Tienen la consideración de fuera de ordenación por incompatibilidad total, aquellos edificios, construcciones o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad integral o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a. Localizarse en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras.
- b. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial, por estar expresamente prohibida su implantación en el municipio por este Plan General, o bien considerada incompatible con el medio urbano de conformidad con el artículo 188 y con las previsiones del Plan Especial de Protección del medio urbano que se redacte en desarrollo del artículo 44.

B. Incompatibilidad Parcial.

Se considerarán en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial los edificios, construcciones o instalaciones que no localizándose en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras, presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, volumen, separación a linderos o parcela mínima establecidos por este Plan.

También se considerarán en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial las edificaciones, construcciones o instalaciones que se localicen en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada o adscritos a ellos.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituye un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado fuera de ordenanza.

La mera previsión de una corrección de alineación pública que afecte de forma parcial a la edificación no implica por sí sola la inclusión del inmueble en el régimen de fuera de ordenación siempre que no afecte a la dotación de aparcamientos previstos en el vial y no impida la efectividad de su destino público.

2. Régimen de fuera de ordenación de carácter sustantivo

El régimen de Fuera de Ordenación de carácter sustantivo determina que, en los edificios, construcciones e instalaciones, solo podrán realizarse las obras de conservación y mantenimiento que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino.

No obstante, también podrán autorizarse obras de consolidación, reforma, rehabilitación, así como de ampliación si las ordenanzas de aplicación lo posibilitan. En los supuestos de fuera de ordenación por incompatibilidad total, dicha autorización solo procederá cuando no se haya iniciado procedimiento de expropiación y quedará condicionada a la renuncia del mayor valor de expropiación que generen dichas obras. La citada condición especial deberá ser inscrita previamente en el Registro de la Propiedad.

En los edificios, instalaciones y construcciones sometidas al régimen de fuera de ordenación de carácter sustantivo, podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos puedan ser permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos.

3. Tendrán la consideración de fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos (vuelos, marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones.

En ellos podrán realizarse obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen y autorización de nuevos usos, siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio, al menos en la zona de intervención, recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

4. Los edificios, construcciones e instalaciones sitos en suelo no urbanizable se regirán por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, o norma que lo sustituya.

TERCERA.

TERCERA

Las determinaciones establecidas en las presentes Normas para las diferentes zonas y sub-zonas de las ordenanzas de edificación serán también de aplicación a las parcelas y terrenos situados en el ámbito de planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle que estén aprobados definitivamente, con la salvedad de las determinaciones referentes a edificabilidad, densidad y uso, así como a las restantes determinaciones específicas que pudieran haber establecido los citados instrumentos, las cuales seguirán siendo de plena aplicación.

Dichas determinaciones, con las salvedades indicadas, podrán ser igualmente incorporadas y aplicadas, por los instrumentos de planeamiento en tramitación cualquiera que sea la fase de aprobación en la que se encuentren."

SEGUNDO.- REMITIR un ejemplar completo debidamente diligenciado al Registro administrativo de Instrumentos de Planeamiento Autonómico y al Municipal, para su depósito e inscripción, junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva.

TERCERO.- Previo depósito e inscripción en el Registro administrativo de instrumentos de planeamiento, Autonómico y Municipal, el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido de las Normas objeto de la presente Modificación, **SE PUBLICARÁN** en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga. Asimismo se publicará en la página web municipal.

4.- DACIÓN DE CUENTA DE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE SOBRE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL EN LOS ÁMBITOS URP-AL-6, SG-E-43, SG-C-1 Y URNP, INCLUYENDO LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP-AL-6 (EXpte. 2016PLN00145-MPGOU).- Seguidamente se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Plenaria correspondiente, del siguiente tenor literal:

“Seguidamente se da cuenta del expediente incoado a SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L., para Modificación de Elementos del PGOU 86 del Sector URP-AL-6 "Las Dunas Club".

Visto el Informe emitido por el Arquitecto Salvador Pascual Ortigosa de fecha 26/04/18, según el cual:

Consta como antecedentes los obrantes en el expediente administrativo, y en concreto los señalados en el informe técnico precedente.

Con fecha 21.03.2018 se emite informe técnico por este Servicio sobre el presente expediente de Modificación del PGOU vigente en el que se señalaba algunas deficiencias técnicas que debían subsanarse y se indicaba la documentación que debía incorporarse al expediente, actualizada, para completar el mismo.

Con fecha 17.04.2018 y Reg. 2018REGSED-30718 se ha recibido la siguiente documentación:

- *Documento urbanístico de Modificación del Plan General vigente y ordenación pormenorizada del sector URP-AL-6 “Las Dunas Club”.*
- *Estudio Ambiental Estratégico, que incluye los siguientes anejos:*
 - *Estudio Hidrológico e Hidráulico*
 - *Valoración del impacto en la salud*
 - *Estudio Acústico*
- *Resumen Ejecutivo*

Con fecha 18.04.2018 y Reg. 2018REGSED-30961 se aporta nueva documentación complementaria:

- *Informe de Sostenibilidad Económica*

Debe formar parte de la documentación técnica que integra el expediente, además, la siguiente documentación presentada anteriormente:

- *Estudio de Tráfico, aportado con r.g.e. OACURB-E-2016073630 de 09.11.2016.*

Se emite el presente Informe con el objeto de verificar el cumplimiento de las cuestiones técnicas indicadas en el informe precedente y resumir las principales características de la ordenación urbanística que modifica el Plan General vigente, atendiendo a las modificaciones introducidas en la última documentación aportada.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

En relación al objeto de la presente modificación nos remitimos a lo indicado en el informe precedente, señalando en este apartado las cuestiones que se ven afectadas por las modificaciones introducidas en la última documentación aportada para dar cumplimiento a los requerimientos técnicos.

La modificación del Plan General tiene el siguiente contenido urbanístico:

- *Modificación de la delimitación y situación del SG-AL-21 que pasa a localizarse sobre los terrenos situados entre el Dominio Público Marítimo Terrestre y la zona de Servidumbre de Protección de Costas, con una superficie de 32.087 m² (según corrección realizada en el presente informe), formando parte del sector URP-AL-6.*
- *Modificación de la localización del SG-E-43 que pasa a formar parte del sector de suelo urbanizable URP-AL-6, manteniendo su superficie.*
- *Creación de un Sistema General de Áreas Libres SG-AL-26 en el entorno de las “Dunas de Artola” con una superficie final de 54.085,06 m².*
- *Ajuste de los límites del sector URP-AL-6, con su nueva configuración, a los dominios públicos marítimo-terrestre (sur), hidráulico (Este) y de Carreteras (norte) según propuesta realizada. Con respecto al PGOU vigente, el nuevo sector URP-AL-6 presenta un incremento de superficie de **58.891,10 m²s**, debido principalmente a la incorporación de terrenos procedentes del SG-AL-21, y un incremento de edificabilidad de **16.193,71 m²t**. El índice de edificabilidad del sector se fija en 0,31 m²t/m²s.*
- *Modificación de las condiciones urbanísticas de ordenación del sector URP-AL-6, según se detalla:*
 - *La edificabilidad lucrativa del sector se materializará con la tipología de la subzona B-6, con una altura máxima PB+4 (16m.)*
 - *Se destinará un mínimo de 14.000 m²t a uso hotelero.*
 - *El número máximo de viviendas se mantiene en 206 viv. Se establece una equivalencia de una vivienda por cada apartamento turístico, según se indica en el presente informe.*
- *Previsión y ejecución de un nuevo enlace en la A-7.*

El Sistema General SG-AL-21 se incluye ahora en su totalidad dentro del sector URP-AL-6, en situación adyacente al Dominio Público Marítimo Terrestre, e integrará todos los terrenos afectados por la servidumbre de protección de Costas en este ámbito, excepto una parcela clasificada por el PGOU vigente como suelo urbano. Para ello, como se indica en el apartado de “Ordenación Urbanística Pormenorizada” del presente informe, la zona 6.2 modificará su calificación de Sistema Local de Áreas Libres por la de Sistema General de Áreas Libres, incorporándose al SG-AL-21, en consonancia con el objeto de la presente modificación, ya que se encuentra situada sobre terrenos afectados por la línea de servidumbre de protección de Costas.

Dado que la superficie del nuevo Sistema General AL-21 es inferior a la que presenta actualmente en el PGOU vigente, la actuación se complementa con la creación de un nuevo Sistema General SG-AL-26 en el entorno de las Dunas de Artola, en el frente litoral de la zona oriental del Municipio, manteniéndose así inalterado el Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable programado del PGOU vigente.

Respecto a la propuesta anterior se ha eliminado el SG-E-47, atendiendo a lo indicado en el informe ambiental en materia de Dominio Público Hidráulico, y se ha incrementado la superficie del SG-AL-26 a 54.085,06 m². Por otro lado se ha incluido la totalidad del SG-AL-21 dentro de la delimitación del sector URP-AL-6, lo que ha conllevado un incremento de edificabilidad algo superior al previsto en la última propuesta analizada, pero que permite garantizar la obtención de la totalidad de este Sistema General vinculado al desarrollo urbanístico del URP-AL-6.

*A los efectos de la limitación establecida en el art. 30 de la Ley de Costas, se informa que el índice de edificabilidad bruta del sector se ha fijado en **0,3100 m²t/m²s**, frente al índice de 0,33 m²t/m²s que presenta el sector en el PGOU vigente. De este modo, la proporción entre el incremento de edificabilidad y el incremento de superficie del sector es 0,275 m²t/m²s, por debajo de la edificabilidad media del suelo urbanizable.*

ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA; ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

A los efectos de valorar el Alcance de la presente propuesta se atenderá a lo indicado en el informe precedente. Las correcciones introducidas en la documentación técnica aportada no tienen incidencia sobre el alcance de la modificación ni su adecuación a la planificación territorial, más allá de la simple modificación de los parámetros señalados en el presente informe. El crecimiento de suelo urbanizable propuesto se corresponde con la superficie del nuevo Sistema General de Áreas Libres SG-AL-26 (54.085,06m²), que como se indicó en el anterior informe no afecta, en ningún caso, al cumplimiento del límite del 40% de crecimiento de suelo fijado por el POTA. La población prevista coincide con la del PGOU vigente ya que no se modifica el número máximo de viviendas del sector URP-AL-6.

Evaluación Ambiental Estratégica

La nueva documentación aportada incluye el Estudio Ambiental Estratégico con el contenido definido en el documento de Alcance del EAE, a excepción del Plan de Autoprotección y la Prospección arqueológica que propone aportarlos una vez aprobada la modificación del Plan General, por estar vinculado a una fase posterior del planeamiento.

La petición realizada en el documento de Alcance sobre la necesidad de reflejar el trazado de las vías pecuarias carece ahora de objeto, al haberse eliminado de la propuesta la creación del Sistema General de Equipamiento SG-E-47 cuya localización se encontraba en las proximidades de una de las vías pecuarias del Municipio.

Dominio Público Hidráulico

La nueva documentación aportada ha excluido de la delimitación del sector URP-AL-6 la zona de servidumbre del arroyo Real de Zaragoza. Se ha grafiado, igualmente, la zona de policía de dicho arroyo.

En aplicación del procedimiento descrito en los art. 38 y 40.5 de la GICA, el Estudio Ambiental Estratégico y el instrumento de planeamiento deben ser sometidos a Aprobación Inicial.

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

En el siguiente cuadro se aporta un resumen de los parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta, actualizado con los datos de la nueva documentación técnica aportada.

Parámetros Urbanísticos URP-AL-6: Cuadro resumen				
	PGOU VIGENTE	PROP. MPGOU	INCREMENTO	
Superficie	103.125,00 m ²	162.016,00 m ²	58.891,00 m ²	57,11%
I. Edif. Bruta	0,33 m ² t/m ² s	0,3100 m ² t/m ² s		
Edif. Residencial V.Libre	34.031,25 m ² t	36.224,96 m ² t		
Edif. VP.	0,00 m ² t	0,00 m ² t		
Edif. Uso Hotelero	0,00 m ² t	14.000,00 m ² t		
Edif. Total	34.031,25 m ² t	50.224,96 m ² t	16.193,71 m ² t	47,58%
Densidad	20 viv/Ha	12,71 viv/Ha		
Nº.Viv. libre	206 viv	206 viv.		
Nº.Viv. protegidas	0 viv.	0 viv.		
Nº.Total Viv.	206 viv	206 viv.		
Nº.Total Hab. (2,4 hab/viv)	494 hab.	494 hab.		

Vivienda Protegida

Por eximir a este sector de la reserva de suelo para Vivienda Protegida se propone un incremento de cesión de aprovechamiento del 10% al **20%** del Aprovechamiento Medio, conforme a lo previsto en el art. 10 de la LOUA.

Como se señaló en el anterior informe, la aceptación de esta exención tendrá que estar justificada, en su momento, en base a las previsiones del futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Ordenación Urbanística Pormenorizada

Respecto a la última documentación técnica informada, la nueva documentación aportada introduce algunos cambios que se detallan a continuación.

- La delimitación del sector se ha modificado, habiéndose introducido los siguientes ajustes:
 - Por el Sur, el límite del sector se hace coincidir con el límite del Dominio Público Marítimo Terrestre.
 - Por el Este se ajusta a la zona de servidumbre del arroyo Real de Zaragoza.
 - Por el Norte el límite del sector se ajusta a la futura línea del dominio público de carreteras, según la reordenación propuesta del enlace de la A-7.
 - Por el Oeste se mantiene el límite actual del sector en el lindero privado con la "Ciudad Residencial Tiempo Libre".
- Con esta nueva configuración el sector presenta una superficie de 162.016 m²s y una edificabilidad de 58.891 m²t. Con estos datos, el índice de edificabilidad bruta del sector se reduce a 0,3100 m²t/m²s.
- Se ha modificado el trazado del vial 2.1 según lo requerido por los informes técnicos precedentes, lo que a su vez ha implicado modificar la ubicación del equipamiento público social, que pasa a estar situado junto al equipamiento docente.
- Se asigna una edificabilidad mínima de 14.000 m²t para uso hotelero.

- *La edificabilidad comercial prevista para dar cumplimiento al Reglamento de Planeamiento (502,25 m²t) se localiza en la parcela lucrativa 5.1.*

Estos cambios han sido introducidos para dar cumplimiento a los informes técnicos precedentes. La zonificación del sector se considera correcta, con las siguientes matizaciones:

- *La zona 3.1 debe estar calificada de Red Viaria.*
- *La zona 6.2 modificará su calificación de Sistema Local de Áreas Libres por la de Sistema General de Áreas Libres, incorporándose al SG-AL-21, por coherencia con el objeto de la presente modificación, ya que se encuentra situada sobre terrenos afectados por la línea de servidumbre de protección de Costas.*
- *Los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL-21 y SG-AL-26 estarán calificados con el uso de Parque Suburbano (PS).*
- *Se debe modificar el diseño del tramo final del vial nº5 de manera que se garantice el cumplimiento del frente mínimo a viario público de la parcela de suelo urbano situada al sur del sector, así como aumentar la sección del acerado que sirve de transición entre los dos tramos del SG-AL-21 situados a ambos lados de la rotonda.*
- *En el plano III-13 “Tratamiento de las zonas libres públicas” se debe eliminar la previsión de “futuro uso recreativo-deportivo” sobre la parcela calificada de Parque Suburbano.*

Con estos cambios la propuesta sigue cumpliendo el estándar exigido por el Plan General de reservar un 20% de superficie del sector para Sistema Local de áreas libres, excluyendo la superficie ya calificada de sistema General de Áreas Libres dentro del propio sector.

Se aporta cuadro resumen de la ordenación pormenorizada actualizado, en el que se han introducido las correcciones señaladas en el apartado anterior:

CUADRO DE ORDENACION PORMENORIZADA: URP AL 6									
		uso	zona	ordenanza	sup (m²s)	le (m²t/m²s)	techo (m²t)	nº viv.	
Uso Público Sist. Local	Dotaciones públicas	Parques y Jardines	1,1	PJ	7.914,00 m²				
			2,1	PJ	11.276,00 m²				
			4,1	PJ	5.527,00 m²				
			6,1	PJ	4.727,00 m²				
			Subtotal SLPJ		29.444,00 m²				
		Equipamientos públicos	2,2	Eq. Educativo	6.024,00 m²	2,00 m²t/m²s	12.048,00 m²(1)		
			2,3	Eq. Social	1.506,00 m²	2,00 m²t/m²s	3.012,00 m²(1)		
			4,2	Eq. Deportivo	3.012,00 m²	2,00 m²t/m²s	6.024,00 m²(1)		
			Subtotal SLEQ		10.542,00 m²		21.084,00 m²(1)		
		Total sup. dotaciones públicas				39.986,00 m²			
	Red viaria y servicios	R. Viaria	RV	Red Viaria	28.113,00 m²				
		Infraestructuras	ST-1	Infr. Servicios	24,75				
			ST-2		53,65				
			ST-3		79,60 m²				
		Total sup. red viaria/infr.							28.271,00 m²
	Total Sist. Local				68.257,00 m²				
Uso Público Sist. General (incluido en el sector)	Dotaciones públicas	Áreas Libres	SG-AL-21	Áreas Libres	32.087,00 m²	2,00 m²t/m²s	17.000,00 m²(1)		
			Subtotal SGAL		32.087,00 m²				
		Equipamientos públicos	SG-E-43	Eq. Institucional	8.500,00 m²				17.000,00 m²(1)
			Subtotal SGEQ		8.500,00 m²				17.000,00 m²(1)
	Total Sist. General				40.587,00 m²				
TOTAL USO PÚBLICO (Sist. Local+Sist. General)					108.844,00 m²		38.084,00 m²(1)		
Usos lucrativos	Residencial Vivienda Libre		5,1	B-6	53.172,00 m²	0,9446 m²t/m²s	36.224,96 m²t	206 viv, (2)	
	Uso Hotelero						14.000,00 m²t		
	Total Residencial (Viv.+ Hotelero)								53.172,00 m²
TOTAL SECTOR URP AL- 6					162.016,00 m²	0,3100 m²t/m²s	50.224,96 m²t	206 viv,	

(1) No computa a efectos de edificabilidad

(2) Se establece una equivalencia de 1 vivienda por cada apartamento turístico.

Determinaciones de la Ordenación Estructural

En relación a la propuesta de Sistemas Generales se han introducido los siguientes cambios respecto al último documento informado:

- Se modifica la delimitación del SG-AL-21 que pasa a tener una superficie de 32.087 m² (*) y se incluye en su totalidad dentro del sector URP-AL-6.
- Se elimina el SG-E-47 previsto en la anterior propuesta, en base a lo indicado en el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.
- Para mantener la actual proporción de Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto del suelo urbanizable, se incrementa la superficie del SG-AL-26 en el entorno de las dunas de Artola, que pasa a tener una superficie de 54.085,06 m².

Esta propuesta de Sistemas Generales da cumplimiento a las indicaciones señaladas en el anterior informe.

(*) Se ha incluido la superficie correspondiente a la parcela 6.2 que debe formar parte del SG-AL-21.

Se aporta nuevo cuadro comparativo actualizado con los parámetros urbanísticos de la modificación propuesta y las correcciones señaladas en el apartado anterior:

Suelo Urbano		PGOU VIGENTE		PROPUESTA MPGOU	
		SG-EQ-43	8.500,00 m2		
		Total SGEQ	8.500,00 m2		
Suelo Urbanizable	S.G.	SG AL-21	60.750,00 m2	SG AL-26	54.085,06 m2
	Adscritos al A.R.	Total SG Adscritos	60.750,00 m2	Total SG Adscritos	54.085,06 m2
	S.G.			SG AL-21	32.087,00 m2
	Incluidos en el Sector			SG-EQ-43	8.500,00 m2
		Total SG Incluidos	0,00 m2	Total SG Incluidos	40.587,00 m2
		Total SGAL	60.750,00 m2	Total SGAL	86.172,06 m2
		Total SGEQ	8.500,00 m2	Total SGEQ	8.500,00 m2
		Total SSGG	69.250,00 m2	Total SSGG	94.672,06 m2

Con estos parámetros se puede concluir que la modificación del Plan General conlleva un incremento de superficie de Sistemas Generales de Áreas Libres de 25.422,06 m² teniendo en cuenta el nuevo sistema general adscrito al Área de Reparto (SG-AL-26) y el SG-AL-21 en su nueva configuración. Este incremento de superficie de Sistema General de Áreas Libres se materializa, por tanto, en la zona litoral oriental.

Ordenanzas

En el apartado de “Ordenanzas Reguladoras” de la subzona de ordenanza B-6 se ha corregido el error relativo al índice de edificabilidad neta de la parcela residencial 5.1 que presenta un índice de edificabilidad neta de 0,9446 m²/m²s.

El contenido de este apartado deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se deberá tener en cuenta las limitaciones relativas a la posición y tamaño de los edificios que se han incluido en la ficha urbanística del apartado 5.2 que han sido requeridas en el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.*
- La edificabilidad de los equipamientos públicos será 2 m²/m²s conforme establece la normativa vigente.*
- A los efectos del cómputo del número máximo de viviendas se establece una equivalencia de una vivienda por cada apartamento turístico.*
- El siguiente párrafo incluido en el subcapítulo 3.1 debe ser suprimido, por contener una regulación no acorde con la Normativa del Plan General:*
 - “No obstante, una vez que esté definido el diseño, se verificará la adecuación del mismo a la citada ordenanza y, en caso de no resultar adecuada, se ajustarán los parámetros necesarios o se determinará otra ordenanza que pueda acoger dicho diseño, previamente a la aprobación provisional de la Modificación.”*

Red viaria e Infraestructuras

En lo referente a este apartado se atenderá a lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras con fecha 26.04.2018. No obstante, en lo que afecta a la zonificación urbanística, se deberá ajustar el diseño del tramo final del vial n°5 de tal modo que la parcela de suelo urbano situada al sur del sector tenga garantizado un frente mínimo a viario público conforme al art. 222 de las Normas.

La reserva de plazas de aparcamiento público (280 plazas) cumple la dotación exigida por el Plan General, LOUA y Reglamento de Planeamiento y el número de plazas accesibles (7 plazas) cumple lo exigido por el decreto 293/2009.

Estudio económico financiero

Se incluye una valoración económica de las obras de urbanización interior, así como las obras de urbanización exterior relacionadas con las acometidas de los distintos servicios, las conexiones viarias y la regeneración del cordón dunar en el Sistema General de Áreas Libres de la zona litoral, con un coste total de ejecución de 3.949.805,00 € para las obras internas (24,38 €/m²) y 598.123,50 € para las obras externas.

La valoración de las obras asociadas a la ejecución del enlace de la A-7 se remite a la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras.

Informe de sostenibilidad económica (Rge: 2018/REGSED-30961 de 18/04/2018)

*Se aporta Informe de sostenibilidad económica (anexo nº3) actualizado a la ordenación urbanística propuesta, con el contenido mínimo contemplado en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento. El Informe toma como base el avance de la liquidación del presupuesto Municipal del año **2014**.*

*La estimación del crecimiento poblacional asociado al presente desarrollo urbanístico asciende a **494** habitantes para el total de las 206 viviendas previstas (2,4 hab./vivienda) dato que ha sido utilizado en el Informe para estimar el incremento de gasto corriente para el Ayuntamiento de Marbella.*

Las conclusiones de este Informe deberán ser valoradas por los servicios económicos del Ayuntamiento de Marbella.

Normativa urbanística

La viabilidad de algunos aspectos de la ordenación urbanística propuesta, según detalle que se adjunta, está condicionada a que se apruebe definitivamente el expediente MPGOU-249/2016 de modificación de las Normas Urbanísticas, actualmente en trámite.

- *La propuesta de aparcamientos en vía pública no se ajusta a lo regulado en el art. 109 de las Normas del Plan General vigente, ya que están limitadas a un máximo de 60 plazas (20 en las zonas próximas a las playas).*
- *El frente a viario público dispuesto sobre la parcela de suelo urbano situada al sur del sector no se adapta a lo regulado en el art. 222 de las Normas.*

Ambas cuestiones se adaptan, no obstante, a la regulación de los respectivos artículos contenida en el citado expediente MPGOU-249/2016 actualmente en trámite.

Afección de Normativa Sectorial

Como se indicó en el informe precedente, en la tramitación de este expediente resulta preceptivo solicitar los siguientes informes:

- *Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por estar sometido a Evaluación Ambiental Estratégica. (Integra los informes relacionados con el DPH, Cultura, Protección Ambiental, Impacto en la salud, etc...)*

- *Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, por su situación adyacente al DPMT.*
- *Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento por las actuaciones previstas sobre la A-7.*
- *Dirección General de Telecomunicaciones.*
- *Certificaciones Técnicas de garantía de suministro de las entidades gestoras de los servicios urbanos.*
- *Informe de Incidencia Territorial de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.*

Documentación

- *Se aportará copia en formato digital y coordenadas ETRS89 de la documentación gráfica del Estudio Hidrológico-Hidráulico.*

CONCLUSIÓN

*La presente propuesta de **Modificación del PGOU** subsana los aspectos técnicos señalados en el informe precedente emitido por este Servicio, teniendo en cuenta para ello las correcciones señaladas en el presente informe que se resumen a continuación:*

- *La zona 3.1 estará calificada de Red Viaria.*
- *La zona 6.2 modificará su calificación de Sistema Local de Áreas Libres por la de Sistema General de Áreas Libres, incorporándose al SG-AL-21, por coherencia con el objeto de la presente modificación, ya que se encuentra situada sobre terrenos afectados por la línea de servidumbre de protección de Costas.*
- *Los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL-21 y SG-AL-26 estarán calificados con el uso de Parque Suburbano (PS).*
- *Se debe modificar el diseño del tramo final del vial nº5 proporcionando a la parcela de suelo urbano situada al sur un frente mínimo a viario público que cumpla la normativa, así como aumentar la sección del acerado que sirve de transición entre los dos tramos del SG-AL-21 situados a ambos lados de la rotonda.*
- *En el plano III-13 “Tratamiento de las zonas libres públicas” se debe eliminar la previsión de “futuro uso recreativo-deportivo” sobre la parcela calificada de Parque Suburbano.*
- *Se deberá tener en cuenta las limitaciones relativas a la posición y tamaño de los edificios que se han incluido en la ficha urbanística del apartado 5.2 y que han sido requeridas en el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.*
- *La edificabilidad de los equipamientos públicos será 2 m²/m²s conforme establece la normativa vigente.*
- *A los efectos del cómputo del número máximo de viviendas se establece una equivalencia de una vivienda por cada apartamento turístico.*
- *El siguiente párrafo incluido en el subcapítulo 3.1 del capítulo 3 “Ordenanzas Reguladoras” debe ser suprimido, por contener una regulación no acorde con la Normativa del Plan General:*

“No obstante, una vez que esté definido el diseño, se verificará la adecuación del mismo a la citada ordenanza y, en caso de no resultar adecuada, se ajustarán los

parámetros necesarios o se determinará otra ordenanza que pueda acoger dicho diseño, previamente a la aprobación provisional de la Modificación.”

La documentación se ha completado según lo indicado por este Servicio y lo exigido en el documento de Alcance del “Estudio Ambiental Estratégico” y se considera adecuada para continuar con la tramitación del expediente. No obstante se deberá completar con la aportación de los siguientes documentos:

- *Copia en formato digital y coordenadas ETRS89 de la documentación gráfica del Estudio Hidrológico-Hidráulico.*

Se emite el presente Informe como complemento del informe precedente emitido con fecha 21.03.2018 con el objeto de verificar el cumplimiento de las subsanaciones señaladas en dicho informe, a la vista de la nueva documentación aportada por el interesado. En todo aquello no señalado de forma expresa en el presente Informe se estará a lo indicado en el Informe precedente.

Se debe adjuntar copia del informe emitido por el Servicio de Infraestructuras con fecha 26.04.2018.

Visto asimismo el Informe emitido por la Técnico de Administración General del Servicio de Modelo de Ciudad, D^a Isabel Guardabrazo Vallejo, con fecha 04/05/18, según el cual:

*Se recibe con fecha 4 de mayo de 2018 por quien suscribe, diligencia para emisión de informe jurídico en relación al expediente 2016PLN00145-MPGOU, de propuesta de Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el sector de Planeamiento URP-AL-6, sistemas generales SG-AL-21, SG-E-43, SG-C-1 y suelo Urbanizable no Programado en la zona de Artola; con arreglo al Art. 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se emite el siguiente **INFORME JURÍDICO**, en el que se constan los siguientes:*

ANTECEDENTES

El expediente en cuestión se inicia a instancia de D. José García Pulido, en representación de SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L. quien, por registro general de entrada (RGE) nº URB-E-2016008858 de fecha 16/02/2016, presenta documento de Modificación Puntual de Elementos con ordenación pormenorizada del sector de planeamiento del PGOU de 1986 denominado URP-AL-6 “Las Dunas Club” y de los Sistemas Generales SG-AL-21 y SG-E-43. Adjunta en esta instancia la acreditación de su representación mediante copia simple de escritura de poder notarial (Notario de Madrid D. Andrés Domínguez Nafria de 29 de diciembre de 2015, al nº 4624 de su protocolo).

Con fecha 18/02/2016 y nº de RGE URB-E-2016009416, el interesado presenta el documento de “Informe de Sostenibilidad Económica”.

Con fecha 15/03/2016 y nº de RGE URB-E-2016015715 el interesado presenta un Estudio de Tráfico realizado por el estudio INASER.

Con fecha 22/03/2016 y nº de RGE MARB-E-2016017067 el interesado presenta el denominado Documento Inicial Estratégico para Evaluación Estratégica Ordinaria.

Con fecha 30/03/2016 y nº de RGE URB-E-2016018302, el interesado presenta un Estudio Hidrológico e Hidráulico.

Con fecha 12 de abril de 2016, se emite por parte de la unidad técnica de Planeamiento y Gestión informe técnico sobre la propuesta de Modificación Puntual de Elementos del Plan que nos ocupa, a modo de conclusiones sobre “Consulta previa a la tramitación del expediente de modificación”, que se remite con fecha 22 de abril de 2016 al Equipo de Gobierno, al objeto de que indique la procedencia o no de iniciar la tramitación del correspondiente expediente de Modificación. Con fecha 06/06/2016 se confirma dicha procedencia mediante diligencia al margen realizada por la Concejala Delegada de Urbanismo, de que “se continúe con la tramitación de este expediente ya que tiene el visto bueno de interés general...”.

Con fecha 23 de junio de 2016 se emite informe técnico por parte de la unidad técnica y operativa de la Delegación de Parques y Jardines.

Con fecha 30 de junio de 2016 se emite informe técnico por parte de la Unidad Técnica de Cartografía.

Con fecha 30 de junio de 2016 emite informe técnico por parte del Ingeniero de la Unidad de Técnica de Planeamiento y Gestión relativo a las infraestructuras del ámbito.

Con fecha de 4 de julio de 2016 se emite informe técnico por el arquitecto adscrito a la Unidad Técnico de Planeamiento y gestión en relación a la propuesta de Modificación planteada.

Con fecha 5 de octubre de 2016 y nº de RGE OACURB-E-2016065571 se presenta por el interesado nuevo Documento Inicial Estratégico para Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, para ser remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para ser sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria. Con la misma fecha y RGE nº OACURB-E-2016065576, el interesado presenta nuevo documento de modificación Puntual del Plan General.

Con fecha 9/11/2016 y nº RGE OACUR-E-2016073630 el interesado presenta modificación del Estudio de Tráfico.

Con fecha 23 de noviembre de 2016 el Arquitecto del Servicio Técnico de Planeamiento, Gestión, Desarrollo Urbano y Protección de la Legalidad emite informe en relación al Documento Inicial Estratégico presentado con fecha 5 de octubre de 2016.

Con fecha 14/08/17 se recibe informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Con fecha 30/01/2017 y registro de salida nº URB-NPGU-S-2017005684, se remite por la Concejal Delegada de Urbanismo a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente, el documento Inicial Estratégico para evaluación ambiental y el proyecto de Modificación Puntual de Elementos, según la tramitación prevista en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En contestación a dicha solicitud, con fecha 7/03/2018 (nºRGE. OACURB-E-2016065571) se recibe en esta Delegación documento de “Alcance del estudio ambiental estratégico sobre la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella del sector URP-AL-6 las Dunas Club, (expte. EA/MA/04/17) emitido el 20/02/2018 por la delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente.

Con fecha 21/03/2018 se emite informe técnico del Servicio de Infraestructuras.

Con fecha 21/03/2018 se emite nuevo informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión.

Con fecha 21/03/2018 se emite informe jurídico.

Con fecha 5 de abril de 2018 se emite nota interior del Secretario General del Pleno a la Tte. Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio y Vivienda, devolviendo el expediente y la propuesta de la Concejal Delegada al Pleno para la aprobación inicial de la Modificación de Elementos mencionada.

Con fecha 16 de abril de 2018 se emite nuevo informe jurídico y se requiere al interesado para que subsane determinadas deficiencias.

Con fecha 17 de abril de 2018 y número de Registro de entrada 201899900028684 2018REGSED-30718, el interesado presenta nueva documentación relativa a: documento urbanístico de Modificación Puntual de Elementos del Plan General y ordenación pormenorizada del sector URP-AL-6 “Las Dunas Club”; Estudio Ambiental Estratégico incluyendo un estudio Hidrológico e Hidráulico, valoración del impacto en la salud, Estudio Acústico; y Resumen Ejecutivo.

Con fecha 18 de abril de 2018 y número de Registro de Entrada 201899900028913 2018REGSED-30961, nueva documentación relativa al informe de Sostenibilidad Económica.

Con fecha 26 de abril se emite informe técnico del Servicio de Infraestructuras sobre la nueva documentación aportada.

Con fecha 26 de abril de 2018 se emite nuevo informe técnico por el Servicio de Planeamiento y Gestión.

Visto los anteriores antecedentes, en especial los informes técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión emitidos con fecha **21 de marzo de 2018** y **26 de abril de 2018**, es preciso hacer las siguientes

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- En el expediente consta que la tramitación del mismo es de **interés general**, como se ha constatado en el apartado antecedentes.

SEGUNDA.- La potestad de planeamiento es siempre pública, pero en cuanto a la iniciativa, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 32 contempla la posibilidad de iniciación del procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento general, mediante aprobación inicial adoptada, en los casos de modificaciones, en virtud de petición formulada por persona privada.

TERCERA.- El artículo 36 de la LOUA contempla el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. El Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 1986 (normativa publicada en el BOP de Málaga número 228 de noviembre de 2000), en su artículo 5, último párrafo, establece que “Mediante proyecto de Modificación de Elementos no podrán ser alterados, sin embargo, la clasificación del suelo no urbanizable ni las dimensiones de los suelos correspondientes a sistemas generales”. Sin embargo, dicha regulación es contraria a lo dispuesto en la propia LOUA en cuanto a la regulación que dicho texto legal, posterior al Plan de 1986, realiza del procedimiento de las innovaciones de los planes generales, tanto las Modificaciones como las Revisiones. Así, en su artículo 38.3 establece que “La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente”. En cualquier caso, la propuesta incrementa la superficie de los sistemas generales del Plan.

CUARTA.- Volviendo al artículo 36, el mismo establece que en las innovaciones del Planeamiento se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento (se pasan a comentar aquéllas que, en consonancia con lo manifestado por el técnico municipal, inciden en el presente expediente por el objeto de este último):

“De ordenación:

1ª.- La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2.ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las

dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro”.

La nueva ordenación tiene por objeto:

- La modificación de la delimitación y situación del Sistema General SG-AL-21, que pasa a localizarse sobre los terrenos situados entre el Dominio Público Marítimo Terrestre y la zona de Servidumbre de Costas, con una superficie de 32.087 m², formando parte del sector URP-AL-6, lo que facilita su obtención.*
- La modificación de la localización del SG-E-43 que pasa a formar parte del sector URP-AL-6, lo que facilita su gestión.*
- Se crea un nuevo Sistema General de Áreas Libres SG-AL-26 en el entorno de las “Dunas de Artola” con una superficie de 54.085,06 m².*

La justificación expresa está recogida en el análisis técnico que se hace de la ordenación contenida en la Modificación puntual, según el cual y resumiéndolo, la propuesta recoge una mejor ordenación del frente litoral, integrando los terrenos del ámbito incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, para integrarlos en la reserva ecológica “Dunas de Marbella”; facilita la implantación de una actuación hotelera de máximo nivel turístico; también supone una mejora importante en la red viaria en la zona oriental de la A-7; conlleva un incremento de superficie de Sistemas Generales de Áreas Libres de 25.422,06 m² Generales Áreas Libres (teniendo en cuenta el nuevo sistema general SG-AL-26 y el SG-AL-21); y, dado que la propuesta no conlleva incremento de población, supondrá una mejora del estándar global del Plan General, en cuanto a los m² de sistema general de áreas libres por habitante.

En cuanto a la adecuación de la ordenación a la planificación territorial, según análisis realizado en los referidos informes técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión, se cumple con los límites impuestos, en cuanto a crecimiento poblacional e incremento del suelo urbanizable, por el artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En cuanto a la ordenación urbanística pormenorizada, según el informe técnico de 21 de marzo 2018 “(l)a zonificación aportada se considera correcta. La localización de equipamientos públicos responde a criterios de centralidad y accesibilidad y las áreas libres han sido dispuestas creando una solución de continuidad entre sistemas locales y sistemas generales hacia la zona marítima, creando un parque fluvial en torno al arroyo Real de Zaragoza además de disponer una buena dotación de áreas libres de carácter local en las inmediaciones de los equipamientos públicos y en las zonas que presentan una importante densidad de arbolado. La red viaria local resuelve adecuadamente la continuidad entre los ámbitos colindantes hoy día inconexos y dota de sendos accesos rodados a la playa”.

En cuanto a la reserva para dotaciones, según dicho informe del servicio de Planeamiento y Gestión, “cumple con los mínimos establecidos en el Plan General, el Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA”.

A los efectos de la limitación establecida en la Ley de Costas, artículo 30, según el informe técnico “el índice de edificabilidad bruta del sector se ha fijado en 0,31 m²t/m²s, frente al 0,33 mt/m²s del PGOU vigente. De este modo, la proporción entre el incremento de edificabilidad y el incremento de superficie del sector es 0,275 m²t/m²s, por debajo de la edificabilidad media del suelo urbanizable.”

La nueva documentación presentada asigna una edificabilidad mínima de 14.000 m² de uso hotelero y localiza la edificabilidad comercial en la parcela lucrativa 5.1, en cumplimiento de los requerimientos realizados en los diversos informes.

Por otro lado, la propuesta conlleva una mejor ordenación del suelo dotacional de áreas libres y un incremento total del suelo dotacional del plan general, a los efectos de la Disposición transitoria segunda de la LOUA y Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008.

En cuanto a la reserva de suelo para vivienda protegida, la propuestas de modificación presentada contempla la exención prevista la LOUA al cumplirse los requisitos establecidos en el art. 10 de dicha Ley, para eximir al ámbito de dicha reserva, “en base a la tipología de vivienda propuesta y la densidad resultante inferior a 15 viviendas/ha”, tal como refleja el informe de según dispone el informe técnico de 21/03/2018 y del 26/04/2018. Se propone en el documento de modificación su compensación incrementando la cesión correspondiente al Ayuntamiento por participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, prevista en el art. 51.1.C) e y como posibilita el artículo 10.1. A) b) penúltimo párrafo. Según el informe técnico está justificado requerir el incremento de dicha cesión hasta el máximo previsto por la LOUA en estos casos, esto es el 20% del aprovechamiento medio correspondiente al Ayuntamiento. En la nueva documentación se realiza este incremento de cesión de aprovechamiento.

Para que dicha posibilidad se lleve a efecto debe justificarse que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de la Vivienda. En ausencia de dicho Plan, podría tenerse en cuenta los datos obrantes en el registro municipal de demandantes de viviendas. Dicha circunstancia deberá verificarse por los servicios municipales correspondientes.

En cuanto al cumplimiento del requerimiento efectuado al interesado, como concluye el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de 26 de abril de 2018, “la presente propuesta de Modificación del PGOU subsana los aspectos técnicos señalados en el informe precedente emitido por este Servicio...”, pero deberán tenerse en cuenta las correcciones señaladas en dicho informe, que se resumen a continuación:

- <<• La zona 3.1 estará calificada de Red Viaria.*
- La zona 6.2 modificará su calificación de Sistema Local de Áreas Libres por la de Sistema General de Áreas Libres, incorporándose al SG-AL-21, por coherencia con el objeto de la presente modificación, ya que se encuentra situada sobre terrenos afectados por la línea de servidumbre de protección de Costas.*
- Los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL-21 y SG-AL-26 estarán calificados con el uso de Parque Suburbano (PS).*
- Se debe modificar el diseño del tramo final del vial nº5 proporcionando a la parcela de suelo urbano situada al sur un frente mínimo a viario público que cumpla la normativa, así como aumentar la sección del acerado que sirve de transición entre los dos tramos del SG-AL-21 situados a ambos lados de la rotonda.*
- En el plano III-13 “Tratamiento de las zonas libres públicas” se debe eliminar la previsión de “futuro uso recreativo-deportivo” sobre la parcela calificada de Parque Suburbano.*

- *Se deberá tener en cuenta las limitaciones relativas a la posición y tamaño de los edificios que se han incluido en la ficha urbanística del apartado 5.2 y que han sido requeridas en el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.*
- *La edificabilidad de los equipamientos públicos será 2 m²t/m²s conforme establece la normativa vigente.*
- *A los efectos del cómputo del número máximo de viviendas se establece una equivalencia de una vivienda por cada apartamento turístico.*
- *El siguiente párrafo incluido en el subcapítulo 3.1 del capítulo 3 “Ordenanzas Reguladoras” debe ser suprimido, por contener una regulación no acorde con la Normativa del Plan General:*
“No obstante, una vez que esté definido el diseño, se verificará la adecuación del mismo a la citada ordenanza y, en caso de no resultar adecuada, se ajustarán los parámetros necesarios o se determinará otra ordenanza que pueda acoger dicho diseño, previamente a la aprobación provisional de la Modificación” >>.

“b. De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación”.

La propuesta de Modificación Puntual incluye el proyecto urbanístico, el Estudio Ambiental Estratégico, un resumen ejecutivo actualizado, estudio económico financiero, estudio Hidrológico e Hidráulico (nº RGE 2018REGSED-30718 de 17 de abril) e informe de sostenibilidad económica también actualizado (anexo 3, nº de RGE 2018REGSED-30961 de 18/04/2018) tal y como se requería en el anterior informe; estudio de tráfico (con nº de Registro OACURB-E-2016073630 de 09/11/2016),

Según establece el informe técnico de 26 de abril 2018:

<<La documentación se ha completado según lo indicado por este Servicio y lo exigido en el documento de Alcance del “Estudio Ambiental Estratégico” y se considera adecuada para continuar con la tramitación del expediente. No obstante se deberá completar con la aportación de los siguientes documentos:

- *Copia en formato digital y coordenadas ETRS89 de la documentación gráfica del Estudio Hidrológico-Hidráulico>>.*

Por tanto, el contenido documental, entendemos que podría considerarse adecuado para el desarrollo de las determinaciones afectadas, requiriendo al interesado la presentación de la documentación gráfica del estudio Hidrológico-Hidráulico en formato digital y coordenadas ETRS89.

“c) De procedimiento

1ª) La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde

a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de esta Ley (...)

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a)”.

La Modificación propuesta, de conformidad con el artículo 10.1 de la LOUA e informe técnico de 21/03/2018, sí afecta a determinaciones propias de la ordenación estructural y además requiere dictamen del Consejo Consultivo, conforme a lo previsto en el artículo 36.2.c) de la LOUA. Su aprobación definitiva, es competencia de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En relación a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA no podrá aprobarse modificaciones del Plan General, que afecten a la ordenación estructural, hasta que no haya sido adaptado el Plan General vigente a la propia LOUA. Según lo establecido en la disposición adicional primera del Decreto 11/2008 pudiera tramitarse de forma simultánea, en su caso, siempre que se justifique que el objeto del expediente de modificación se adapta a alguno de los supuestos contemplados en dicha disposición transitoria.

El informe técnico de 21/03/18, en su página 4, último párrafo, establece sobre esta cuestión lo siguiente:

*“Por último cabe señalar que según lo regulado en la Disposición Transitoria segunda de la LOUA no podrá aprobarse esta modificación del Plan General, que afecta a la ordenación estructural, hasta que no haya sido adaptado el Plan General vigente a la propia LOUA, sin perjuicio de que, en aplicación de lo establecido en la disposición adicional primera del Decreto 11/2008 pudiera tramitarse de forma simultánea, en su caso siempre que se justifique que el objeto del expediente de modificación se adapta a alguno de los supuestos contemplados en dicha disposición transitoria. A estos efectos, desde el punto de vista técnico se informa que la presente modificación no tiene por objeto dotar al municipio de suelo destinado mayoritariamente a vivienda protegida o suelo de uso industrial, **si bien conlleva una mejor ordenación del suelo dotacional de Áreas Libres en la zona litoral y un incremento total del suelo dotacional del Plan General que se ha cuantificado en 17.187 m²s**”.*

Como hemos analizado en la justificación de la mejor ordenación de la propuesta de Modificación Puntual, la nueva ordenación tiene por objeto:

- La modificación de la delimitación y situación del Sistema General **SG-AL-21**, que pasa a localizarse sobre los terrenos situados entre el Dominio Público Marítimo Terrestre y la zona de Servidumbre de Costas, con una superficie de **32.087 m²**, formando parte del sector URP-AL-6, lo que facilita su obtención.*
- La modificación de la localización del **SG-E-43** que pasa a formar parte del sector URP-AL-6, lo que facilita su gestión.*
- Se crea el Sistema General de Áreas Libres **SG-AL-26** en el entorno de las “Dunas de Artola” que pasa a tener una superficie de **54.085,06 m²**.*

Como resultado, se crean nuevas superficies de Sistemas Generales de Áreas Libres (en total 25.422,06 m²), teniendo en cuenta el nuevo Sistema General Adscrito al área de reparto (SG-

AL-26) y el SG-Al-21 en su nueva configuración; mejorando asimismo su localización y funcionalidad.

Es por ello que se ha entendido que la presente modificación podría tramitarse simultáneamente, quedando condicionada su aprobación definitiva a la aprobación de la Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA, ya que dotan al municipio de mayor suelo dotacional, como venimos explicando.

QUINTA.- En relación a lo establecido en art. 32.1 regla 2ª de la LOUA en relación al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos a los órganos, y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en la tramitación del presente expediente, como manifiesta el técnico municipal en informe de 21/03/18 y reitera en el de 26/04/18, resulta preceptivo solicitar los siguientes informes:

- *Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por estar sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (integra los informes relacionados con el Dominio Público Hidráulico, Cultura, Protección ambiental, impacto en la salud, etc).*
- *Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre por su situación adyacente a dicho Dominio Público.*
- *Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento por las actuaciones previstas sobre la A-7.*
- *Dirección General de Telecomunicaciones.*
- *Certificaciones Técnicas de garantía de suministro de las entidades gestoras de los servicios urbanos.*
- *Informe de Incidencia Territorial de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.*

SEXTA.- CONSIDERANDO, asimismo, lo dispuesto en los artículos 10, 32, 36 y 38 de la LOUA, artículos 127 a 135 del Reglamento de Planeamiento y demás concordantes sobre tramitación de las modificaciones de Planes Generales, debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA de 20 de febrero de 2014) y las innovaciones introducidas por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, respecto a los órganos competentes para su aprobación, en la Ley 7/1985 de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local.

SÉPTIMA.- CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y artículo 31.1.B) a) de la LOUA, la competencia para la aprobación inicial de la presente Modificación de Elementos del PGOU, corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, siendo en este caso, necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, en virtud del artículo 123.1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Al requerirse de una mayoría especial, se precisa para la aprobación del acuerdo plenario el informe previo del Secretario, ello en consonancia con lo dispuesto en el artículo 54.1.b) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

*Por lo que, en atención a los datos consignados en los informes municipales obrantes en el expediente y con fundamento en cuanto antecede, se formula al **Pleno de la Corporación municipal** la siguiente*

(...)

No obstante, el órgano competente resolverá lo que estime procedente. Este es mi informe que someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

AYUNTAMIENTO PLENO, por ----- **ACUERDA:**

PRIMERO: Darse por enterado de la tramitación de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General en los ámbitos URP-AL-6, SG-AL-21, SG-E-43, SG-C-1 y URNP, incluyendo la ordenación pormenorizada del sector URP-AL-6, documento que deberá ser subsanado en la siguiente forma:

- La documentación gráfica del estudio Hidrológico-Hidráulico se aportará en formato digital y coordenadas ETRS89.
- Se deberá emitir informe justificativo de que la disponibilidad de suelo calificado para Vivienda Protegida en el Término Municipal es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de la Vivienda para poder proceder a eximir al sector de la reserva de Vivienda Protegida. En ausencia de dicho Plan, podrá tenerse en cuenta los datos obrantes en el registro municipal de demandantes de viviendas.
- El documento urbanístico de Modificación del Plan General debe corregir las cuestiones puestas de manifiesto en el informe técnico de fecha 26/abril/2018 y completar con la aportación o subsanación de la siguiente documentación:
 - La zona 3.1 estará calificada de Red Viaria.
 - La zona 6.2 modificará su calificación de Sistema Local de Áreas Libres por la de Sistema General de Áreas Libres, incorporándose al SG-AL-21, por coherencia con el objeto de la presente modificación, ya que se encuentra situada sobre terrenos afectados por la línea de servidumbre de protección de Costas.
 - Los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL-21 y SG-AL-26 estarán calificados con el uso de Parque Suburbano (PS).
 - Se debe modificar el diseño del tramo final del vial nº5 proporcionando a la parcela de suelo urbano situada al sur un frente mínimo a viario público que cumpla la normativa, así como aumentar la sección del acerado que sirve de transición entre los dos tramos del SG-AL-21 situados a ambos lados de la rotonda.
 - En el plano III-13 “Tratamiento de las zonas libres públicas” se debe eliminar la previsión de “futuro uso recreativo-deportivo” sobre la parcela calificada de Parque Suburbano.
 - Se deberá tener en cuenta las limitaciones relativas a la posición y tamaño de los edificios que se han incluido en la ficha urbanística del apartado 5.2 y que han sido requeridas en el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.
 - La edificabilidad de los equipamientos públicos será 2 m²t/m²s conforme establece la normativa vigente.
 - A los efectos del cómputo del número máximo de viviendas se establece una equivalencia de una vivienda por cada apartamento turístico.

- El siguiente párrafo incluido en el subcapítulo 3.1 del capítulo 3 “Ordenanzas Reguladoras” debe ser suprimido, por contener una regulación no acorde con la Normativa del Plan General:

“No obstante, una vez que esté definido el diseño, se verificará la adecuación del mismo a la citada ordenanza y, en caso de no resultar adecuada, se ajustarán los parámetros necesarios o se determinará otra ordenanza que pueda acoger dicho diseño, previamente a la aprobación provisional de la Modificación.”

- Se deberá dar cumplimiento a lo señalado en el informe del Servicio de Infraestructuras de 26/04/2018.

SEGUNDO.- Una vez subsanados los anteriores requerimientos, siguiendo lo dispuesto en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el documento urbanístico así como el estudio ambiental estratégico, un resumen no técnico ambiental y un resumen ejecutivo deberán ser sometidos a aprobación inicial y posterior información pública, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, un diario de mayor difusión, tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en sede electrónica.

También deberá ser sometido a consultas y requerimiento de informes, dictámenes y otros tipos de pronunciamientos, en concreto:

- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por estar sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (integra los informes relacionados con el Dominio Público Hidráulico, Cultura, Protección ambiental, impacto en la salud, etc).
- Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre por su situación adyacente al Dominio Público.
- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento por las actuaciones previstas sobre la A-7.
- Dirección General de Telecomunicaciones.
- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
- Entidades gestoras de los servicios urbanos en relación con las Certificaciones Técnicas de garantía de suministro.
- Informe de Incidencia Territorial de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.
- Consejo Consultivo de Andalucía, para dictamen, conforme a lo previsto en el artículo 36.2.c) de la LOUA.

Y la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, **queda enterada** de la TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE SOBRE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL EN LOS ÁMBITOS URP-AL-6, SG-E-43, SG-C-1 Y URNP, INCLUYENDO LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP-AL-6.”

El Sr. Secretario General del Pleno da cuenta del asunto.

La **Sra. Alcaldesa** ofrece la palabra a los señores concejales, por si quieren intervenir en el asunto.

Toma la palabra la palabra la **Sra. Alcaldesa** y dice:

“Muchas gracias, Sr. Secretario. Siendo una dación de cuentas, pero entendiendo que de la misma manera habrá un turno de intervenciones por parte del resto de los grupos, para la exposición de este punto tiene la palabra la Sra. Caracuel:”

Interviene la **Sra. Caracuel García** y dice:

“Gracias, Alcaldesa.

Es la segunda dación de cuentas que traemos al Pleno de hoy. El Pleno de hoy tiene justificada su urgencia en el anterior punto porque desde luego era sumamente importante el que por un lado tuviéramos aprobado los criterios objetivos generales del Plan, para abrir ese periodo de información pública voluntaria que estamos haciendo, y por otro lado, la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas.

Pero al mismo tiempo queríamos tener la posibilidad de explicar y de dar cuenta, dentro de esa transparencia que si no la hacemos nos dicen que somos pocos transparentes, si lo hacemos parece que les molesta que vengamos y expliquemos los asuntos que se están tramitando en la ciudad, pues ese se trata uno de los asuntos el que tenemos ahora en este punto del orden del día. Además no es la primera vez que se traen las daciones de cuenta a pleno, yo no sé por qué esta actitud tan sorprendente.

Yo diría que ahora mismo es uno de los asuntos, por no decir el asunto más importante de más entidad urbanística que se está tramitando. Hablamos de la Modificación Puntual del Sector URP-AL, ALICATE 6, conocido como las Dunas Golf. Una modificación puntual de elemento que actúa sobre una parcela de ciento sesenta y dos mil metros cuadrados con una propuesta que recoge una mejor ordenación del frente litoral, facilita la implantación de una actuación de máximo nivel turístico, también supone una mejora importante en la red viaria, en la zona oriental de la A7 y conlleva un crecimiento considerable de superficie de sistemas generales de áreas libres.

Estamos hablando de una propuesta que ha mejorado considerablemente la ordenación interior del sector reorganizando los viales internos, lo que ha permitido una mayor continuidad de las zonas verdes que anteriormente pues estaban divididas por el viario, y se ha mejorado el acceso a los equipamientos que ahora se realizan desde el vial principal del sector, y además respecto a los sistemas generales tenemos un objetivo que trataremos y tratamos de mantener, y es localizar los sistemas generales de áreas libres como les decía, frente al mar, en el Plan del 86 el sistema general recorría de norte a sur, y ahora está situado a nivel del mar, frente al mar, para proteger las dunas. Y con la nueva propuesta la totalidad de ellos cumplen con este objetivo, una parte que es algo más de treinta y siete mil metros cuadrados en el ámbito conocido como las Dunas Club, ya estaba en la primera propuesta, y en el resto, en las Dunas de Artola, en Cabopino, donde se ha incrementado de veintinueve mil metros cuadrados a cincuenta y cuatro mil ochenta y cinco metros cuadrados, es decir, estamos hablando de un incremento en los sistemas generales de veinticinco mil metros.

Se ha aumentado también del 10% al 20% la cesión de aprovechamiento medio en concepto de participación en la plusvalía generada por esta actuación, y además se garantiza un mínimo de catorce mil metros de equipamiento hotelero en el sector para uso obligatorio

hotelero. En la anterior propuesta el incremento era para uso residencial con previsión de uso de realizar un hotel, pero no obligación como es hasta ahora.

Les decía que esta modificación puntual que ahora se inicia, se sigue tramitando, va a suponer la reordenación total del sector con una mejor ordenación sobre todo mejor protección del frente litoral en la zona de las Dunas.

Estamos trabajando para llevar la aprobación inicial de la modificación de elementos, ello supondría empezar las obras lo antes posible, porque creemos que es una dotación hotelera con un equipamiento de calidad que Marbella necesita, que Marbella se demanda y que vendrá a controlar y que vendrá a completar la oferta de esa implantación hotelera de máximo nivel turístico.

Y hasta aquí la dación de cuentas. Muchas gracias.”

Interviene el **Sr. Díaz Becerra** y dice:

“Gracias. Una modificación puntual de elementos que estamos hablando del tipo máximo de modificación que se puede realizar de un espacio, estamos hablando prácticamente de hacer un plan general específico para esta zona, por tanto, hay que ir con mucha seriedad, se trata de que, y así lo dice la normativa, que no se pierda en ningún caso ni dotaciones, ni servicios, ni infraestructuras, espacio, en definitiva para el disfrute de todos con estas modificaciones. Que el interés general quede por encima.

En cierto que se trata que se trata de un proyecto donde hay elementos de interés general indudable, como es poder tener un hotel que genere empleo, donde hay que conjugar ese interés general con otros intereses generales que tienen que ser también irrenunciables, como es la sostenibilidad ambiental de un paraje que está dentro de la Reserva Ecológica Dunas de Marbella, en la zona litoral, y por tanto, tiene un alto valor ambiental que hay que proteger, y más que proteger lo que hay es que impulsar, hay que recuperar de hecho una zona que también a la par de todo ese potencial ambiental que tiene está bastante degradada.

Por tanto, un segundo objetivo que tampoco se puede dejar al margen, y por eso hay que hay ir con mucha cautela, y por eso entendemos que también las prisas no deben confundirse con la precipitación; una cosa es ser ágiles y otra cosa es precipitarse por querer coger atajos en la tramitación, por no hacer esta modificación sin las garantías suficientes, al final lo que se pueda es no conseguir estos objetivos que antes hemos planteado.

Por tanto nosotros vemos, y está muy pendiente todo, pues de distintos informes, los técnicos le dicen claramente en este punto que faltan muchos informes y todos ellos sectoriales son necesarios, son imprescindibles de Dominio Público Hidráulico porque hay afección de un río, del Área de Sostenibilidad Ambiental, de Costas, de Impacto de la Salud, de Servicios Municipales que se prestan, de Carreteras, y ese informe del Consejo Consultivo, eso es clave, por tanto, hay que decir que esta modificación todavía está verde, aunque como hemos dicho se trae, el por qué, bueno, pues para proyectar esa imagen de que vamos a todo trapo, pero eso está muy verde, y lo que podemos es por querer correr mucho en todo esto, pues al final acabar complicando esta situación, no tanto las garantías para preservar ese espacio, el interés general en ese espacio, y luego pudiendo incluso entorpecer la tramitación que se persigue.

Y también nos surgen esas dudas de ver cómo el Consejo Consultivo si va dar o no ese visto bueno a, por ejemplo modificaciones, que sí que esto se eliminan sistemas generales de zonas verdes y zonas de equipamientos culturales, y algunas de ellas se llevan a seis kilómetros

de distancia, la zona de Artola-Cabopino, si esto no es exactamente en el área de influencia del sector, y por tanto estamos hablando de algo arriesgado.

Igualmente también se eliminan viviendas de protección oficial en esta zona, y se alude a que habrá un plan municipal de suelo y la vivienda, que tendrá que dar el visto bueno, pero ese plan tampoco lo tenemos y no se le espera, a no ser que nos lo contradigan ahora.

Y nuevamente sí hay que decir que cuando todas estas dotaciones quedan un poco sin las garantías de resarcir en el sector, sí que amplía la edificabilidad por una superficie en la que se podría albergar, para hacernos una forma clara y un ejemplo ciento ochenta viviendas.”

Interviene la **Sra. Mendiola Zapatero** y dice:

“Gracias. Bueno, sin duda alguna estas modificaciones están hechas ad hoc para el Hotel W, como siempre en nombre de único interés que parece que hay en esta ciudad que es el del urbanismo. Vemos una vez más como todo vale, reconociendo sin duda la importancia de un hotel de esas características en nuestra ciudad no podemos obviar lo que para nosotros en Podemos es la prioridad, y lo que ha sido siempre que es la vivienda para todas, porque usted, Sra. Caracuel, también es, y recuérdelo Delegada de Vivienda aunque no ejerza como tal.

Observamos preocupados como siempre abusan ustedes de las excepciones, en este caso al proponer un incremento de cesión de aprovechamiento de suelo, que va de un 10 a un 20%, se duplica, como de hecho establece el artículo 10 de la LOUA, pero esto se hace a costa de perder la reserva de suelo establecido para vivienda protegida como acaba de comentar Miguel, entre otras cosas, sin duda, entre otras dotaciones. La otra opción es compensar ese suelo en otra zona del municipio, pero para qué, no hace falta que les recuerde que la vivienda pública no es un objetivo de este Equipo de Gobierno, y prueba de ello es que no tenemos un Plan Municipal de la Vivienda y Suelo.

No se dan cuenta ustedes que tenemos una necesidad imperiosa de ir reservando todo el suelo posible para el desarrollo de vivienda pública, para cada vez un número más elevado de personas en el municipio que no pueden acceder a una vivienda digna. ¿Dónde van a vivir nuestros jóvenes? ¿Dónde van a vivir todas esas personas trabajadores y trabajadoras de esos hoteles? ¿Cuándo van ustedes a tomarse en serio la elaboración de un Plan Municipal de la Vivienda y Suelo, que determine las necesidades presentes y futuras de vivienda protegida y en alquiler? No sé si se lo ha leído, Sra. Caracuel, pero el propio documento advierte además, que la obligatoriedad de la siguiente subsanación, y leo textualmente: *“Se deberá emitir informe justificativo de que la disponibilidad del suelo calificado para vivienda protegida en el término municipal es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de la Vivienda para poder proceder a eximir al sector de la reserva de vivienda protegida.”*

He de admitir que no puede esperar a poder ver ese informe justificativo que ha de presentarse para que esta modificación puntual de elementos sea efectiva.

En definitiva, Sra. Caracuel, es usted sin duda la perfecta Delegada de Ordenación del Territorio para el desarrollo de intereses económicos privados, pero como Delegada de Vivienda es usted la peor, porque ni está, ni se le espera. A día de hoy el Plan Municipal de la Vivienda y del Suelo y los informes sin hacer, mientras tanto, y que sepamos hay ochocientos treinta y nueve familias ya demandantes de vivienda protegida. Muchas gracias.”

Interviene la **Sra. Pérez Ortiz** y dice:

“Bueno, estoy totalmente de acuerdo con Victoria en cuanto al Plan Municipal de la Vivienda, entendemos que es absolutamente necesario y hay que sacarlo ya.

Esta dación de cuenta explica cómo va la tramitación de la modificación del Plan General que se inició en 2016 y que va a permitir que se instale el hotel W en Marbella, y que ya anunció Pepe Bernal cuando era alcalde.

La modificación es cierto, es compleja, necesita retocar los enlaces en los sistemas generales, cuadrar el propio desarrollo, se entendió cuando gobernábamos como de interés general, un interés general para la ciudad que se mantiene y es por ello que el actual Equipo de Gobierno continúa con la tramitación de esta modificación de Plan General. Entendemos que es complicada y hay que controlar varios aspectos de la manera más unificada, pero estamos expectantes de tener aquí ya la aprobación inicial de esta modificación para que el W sea una realidad en nuestra ciudad, y esperemos que sea lo antes posible. Gracias.”

Interviene la **Sra. Caracuel García** y dice:

“Gracias, Alcaldesa.

La disponibilidad de suelo, efectivamente, Sra. Mendiola, se acreditará con los informes pertinentes, y aquí no se trata... Yo la visión que tienen ustedes del urbanismo y de la economía es la visión de países totalitarios, países como Venezuela, sí, es lo que ustedes entienden, porque en el momento en el que aquí hablamos de un proyecto donde se ha declarado el interés general, el Equipo de Gobierno donde está el Sr. Díaz, se lo recuerdo, Sr. Díaz, que usted declaró este expediente como de interés general.

Un proyecto donde se va a invertir en el hotel obligatoriamente, hotel de catorce mil metros como mínimo, pues alrededor de setenta millones de euros, eso lo traducimos en puestos de trabajo durante la construcción, lo traducimos en puestos de trabajo durante la explotación, lo traducimos en compra de materiales, lo traducimos en generación de riqueza a parte de la reordenación de la zona y de la protección dunar que el propio expediente conlleva.

Yo desde luego ponerles peros a este expediente no lo veo razonable, creo que no hay argumentos ninguno para hacerlo, y yo le agradezco a la Sra. Pérez que haya sido coherente con lo que en su momento hizo el Equipo de Gobierno, que fue declararlo de interés general, y que desde luego no hay ningún pero que ponerle a la tramitación, se estará pendiente, es muy complejo, ya lo ha dicho, es una tramitación muy compleja donde la Junta de Andalucía ha tardado catorce meses en dar el Documento de Alcance de Estudio Ambiental Estratégico, ¡catorce meses! Se ha tardado en recibir ahora en el mes de marzo de 2018 ese Documento de Alcance. Así que seguiremos trabajando para tener la modificación puntual lo antes aprobada. Muchas gracias.”

Y el Ayuntamiento Pleno **QUEDA ENTERADO** de la Tramitación del Expediente anteriormente indicada.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las once horas y quince minutos del día al principio indicado, levantándose de la misma el correspondiente borrador para

el acta respectiva, que será sometida a su aprobación en una venidera, de todo lo cual, como Secretario, certifico.