



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MARBELLA

*Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda
Servicio Administrativo
Negociado Planeamiento y Gestión*

Anuncio

Por el presente anuncio se hace público, para general conocimiento, que por acuerdo adoptado por Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 29 de octubre de 2021, se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial en URP-RR-7 "El Pinar", habiendo sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados con el número 2022INS0001, asimismo ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados con número de Registro 9174 y expediente 29-006881/22, la normativa del mencionado instrumento de planeamiento es la que a continuación se transcribe:

(expediente PPO-1994PLN00004; HELP.- 54/19).

II. ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

En cuanto a conceptos y terminología se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (Málaga), que esté vigente a la fecha en que se solicitan las correspondientes licencias de obras.

2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO CON EXPRESIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

A los efectos de la regulación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada se divide el área ordenada en las clases de zona que se enumeran a continuación:

ESPACIOS PÚBLICOS:

- ÁREAS LIBRES DEL SECTOR
- RED VIARIA

ZONAS EDIFICABLES PÚBLICAS (DOTACIONALES):

- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO CULTURAL-SOCIAL
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS

ZONAS EDIFICABLES PRIVADAS:

- UNIFAMILIAR EXENTA
- UNIFAMILIAR ADOSADA
- PUEBLO MEDITERRÁNEO
- COMERCIAL

Las delimitaciones de las zonas pueden ajustarse mediante estudios de detalle que no incrementen el aprovechamiento conjunto de las zonas afectadas, de acuerdo con el mecanismo de transferencia y las limitaciones expresadas en el siguiente epígrafe.

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php





2.2. ESTUDIOS DE DETALLE

Los estudios de detalle podrán formularse con el fin de adaptar o reajustar las alineaciones y las rasantes señaladas en el plan, ordenar los volúmenes en parte de una zona o en varias zonas de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar la red de calles definida con aquellas calles interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el estudio de detalle. Los estudios de detalle podrán adaptar o reajustar las alineaciones de las calles del plan parcial, con la limitación de no reducir su anchura, de acuerdo con la determinación del apartado 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, y de no alterar su continuidad dentro del área ordenada ni la conectividad en su perímetro.

La adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes no podrá reducir las superficies destinadas a espacios libres ni aumentar el volumen edificable total al aplicar las ordenanzas a las parcelas resultantes de la adaptación o del reajuste efectuado.

La ordenación de volumen no podrá incrementar la ocupación del suelo, las alturas de edificación, la superficie edificable permitida, el número de viviendas, ni alterar los usos.

En los estudios de detalle que afecten a dos o más zonas se cumplirán las condiciones enunciadas en el párrafo anterior que corresponden al conjunto de las zonas: En consecuencia, mediante los estudios de detalle se pueden transferir la edificabilidad y el número de viviendas que corresponden a cada zona, incrementando y reduciendo de forma equilibrada los valores respectivos sin alterar su suma, sin sobrepasar en ningún caso el coeficiente de edificabilidad ni la densidad de la zona más densa e incluso sin superar el 30 % de la edificabilidad del sector permitida para el PM-2.

Los estudios de detalle estarán delimitados como máximo por calles y espacios libres diseñados en el plan parcial; las transferencias de volumen solamente se podrán realizar dentro del ámbito de cada estudio de detalle.

De los mecanismos de transferencia se excluirán las parcelas que tengan concedida licencia de edificación.

2.3. PROYECTOS DE PARCELACIÓN

Previo a cualquier desarrollo de la edificación, en caso de ser necesario se presentará proyecto de parcelación correspondiente en atención al siguiente artículo del plan general vigente:

Artículo 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.

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php





2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El presente Plan Parcial de Ordenación desarrollará las obras que se describen mediante la redacción del correspondiente proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones de las infraestructuras que señala el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, de acuerdo con las directrices mínimas enumeradas en los anexos a la Memoria de este PPO.

El proyecto de urbanización incluirá un proyecto completo de jardinería para las áreas libres públicas, con expresión de las especies arbóreas y arbustivas a plantar, instalación de bocas de riego, acondicionamiento de caminos rústicos, zonas de descanso, miradores y áreas de juegos para niños.

3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

La realización de obras en las parcelas edificables producirá las mínimas interferencias en las vías públicas urbanizadas. En consecuencia, no se permitirá el acopio de materiales en ellas y se evitarán las acciones que puedan producir desperfectos en pavimentos, instalaciones y arbolado.

Cuando resulte inevitable la ocupación de las aceras por las vallas de las obras se formará un paso de viandantes provisional a costa de la calzada; dicho paso contará con un piso que asegure la continuidad del plano de la acera, una valla protectora de la obra y una cubierta resistente al impacto a la caída de objetos y herramientas. El paso en la calzada se señalará convenientemente y contará con iluminación nocturna.

3.2. TIPOS DE UTILIZACIÓN

En cuanto a la regulación de usos, para lo no establecido en el presente plan parcial, se estará a lo dispuesto en el capítulo 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (Málaga).

CLASES DE USOS

A los efectos del presente plan parcial y según el plan general, se establece la siguiente clasificación de usos:

- Usos generales.
- Usos globales.
- Usos pormenorizados.
- Usos dominantes.
- Usos compatibles.
- Usos complementarios.
- Usos prohibidos.
- Usos públicos.
- Usos privados.
- Usos colectivos.
- Usos provisionales.

Artículo 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.

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php





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 aquel 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.

Artículo 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 aquel 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 este.

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 esta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php





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

Artículo 178. Usos públicos, privados y colectivos

1. USO PÚBLICO

El que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

2. USO PRIVADO

El que, no estando comprendido en el apartado de colectivo, se realiza por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.

3. USO COLECTIVO

Son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

Artículo 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.

Artículo 180. Usos propuestos y usos existentes

Los usos que el plan general asigna a las diferentes zonas del territorio, cualquiera que fuese su clasificación, se consideran usos propuestos. A tal efecto cualquier actuación que se pretenda realizar habrá de respetar los usos propuestos por el plan bien tengan estos, carácter de general, global, o pormenorizados, o tengan la consideración de dominantes, complementarios, compatibles o prohibidos.

Los usos o actividades que estuviesen implantados en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la vigencia de este plan general tienen la calificación de usos existentes. Tales usos podrán seguir perviviendo, y en tal sentido son reconocidos por el plan, siempre que resulten compatibles con los usos propuestos. En otro caso, quedan en situación de fuera de ordenación.

Artículo 183. Usos fuera de ordenación

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

Hash: b39ed30f28114ae77e2e5b76e657932b749f5175c744763ab8a64d109d10411e7d9ee606d0cafe4b8cb62a9ab42cd90b0bb56e8775a50348b55b055fatb04b0248 | PÁG. 5 DE 13

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php





- 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 estas 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 estas 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.

3.3. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS.

Se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (Málaga) vigente, a la fecha en que se soliciten las correspondientes licencias de obras.

3.4. ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL

En las parcelas dentro del ámbito de la zona de influencia del litoral (500 m) que se detalla en el presente documento se evitará la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.

3.5. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

3.5.1. SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

Se estará a lo dispuesto en el título III: Sistemas Generales, capítulo 6: Sistema de Áreas Libres, del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella vigente.

3.5.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se estará a lo dispuesto en el título III: Sistemas Generales, capítulo 5: Sistema de Equipamiento Comunitario, del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella vigente.

3.5.3. ZONA RESIDENCIAL – UNIFAMILIAR EXENTA (U. E.)

Se estará a lo dispuesto en las normas reguladoras de la edificación y los usos de la ordenanza U. E. determinada en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella vigente, a la fecha en que se solicite la correspondiente licencia de obras, excepto, en las determinaciones que a continuación se detallan:

– Tanto para la parcela UE.2-VI como para la parcela UE.6-III, el presente plan parcial propone los usos alternativos de guardería y club social respectivamente.

Sobre este particular, dispone el artículo 177.3 del PGOU que en aquellos suelos que tenga asignada una calificación cuya ordenanza permita usos compatibles, podrá este implantarse como uso alternativo, pasando a tener la condición de dominante, salvo que las ordenanzas

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Hash: b39ed30f28114ae77e2e5b76e657932b749f5175c744763ab8a64d109d10411e7d9ee606d0c4fe4b8cb62a9ab42cd90bb56e8775a50348b55b05f5af04b0248 | PÁG. 6 DE 13





particulares de cada zona indiquen lo contrario, y siempre y cuando no se altere el uso global del ámbito o de la zona de suelo urbano en que se ubique.

La implantación del uso alternativo, según indica dicho precepto, requerirá de la aprobación de un plan especial redactado a ese único efecto, en el que deberán valorarse las repercusiones de toda índole que su implantación conlleva en el entorno.

Siendo el presente plan parcial, el instrumento de planificación al que compete, entre otros objetivos, el establecimiento de la ordenación detallada precisa del ámbito en desarrollo del PGOU, correspondiéndole conforme al artículo 13.3.b LOUA determinar “La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.”, y disponiendo el artículo 174.3 del PGOU que “en suelo urbanizable programado, el plan parcial regulará de forma detallada los usos admitidos”, se ha procedido a establecer como alternativo el uso de guardería en la parcela UE.2-VI, y el uso de club social para la parcela UE.6-III, al ser compatibles dichos usos con la ordenanza unifamiliar exenta, conforme dispone el artículo 223.2 del PGOU.

Dichos usos, pasarán por tanto a tener la condición de uso dominante en dichas parcelas, habida cuenta la potestad del plan parcial para regular de forma detallada los usos admitidos por el PGOU, respetando el uso global residencial asignado al ámbito por la ficha del plan general, que en ningún caso queda alterado con los usos alternativos propuestos.

Este plan parcial ha tenido presente las repercusiones que la implantación de estos usos alternativos puede conllevar, las cuales han sido analizadas y valoradas, por lo que la ordenación propuesta pretende paliar las posibles incidencias en el entorno.

Tanto la parcela UE.2-VI como la parcela UE.6-III, una vez ejecutadas las obras de urbanización, dispondrán de buenos accesos rodado y peatonal tal y como se especifica en los planos de proyecto, y ambas tienen su acceso directo desde la vía de servicio adyacente a la autovía. Estas infraestructuras viarias soportarán el potencial incremento de afluencia de vehículos a las parcelas en las que se implanta el uso alternativo de club social y guardería, por lo que no afectará a la circulación del resto del ámbito.

Se ha previsto la dotación de bolsas de aparcamiento en los terrenos adyacentes, de acuerdo con los estándares que se establecen en el artículo 198.-Reserva de espacios para aparcamientos, del PGOU de Marbella. La proximidad de dichas zonas de aparcamiento a las parcelas objeto de análisis, absorben las necesidades para los usos previstos en estos terrenos. Concretamente se prevé una zona de aparcamiento con una superficie de 1.770,61 m² en las proximidades de la parcela destinada a guardería, y otra colindante a la parcela con uso de club social con una superficie de 1.145,43 m².

El estudio acústico (I.3.2.-ESTUDIO SONORO) tiene en cuenta las condiciones acústicas de las edificaciones existentes, que, mediante la implementación de las medidas correctoras propuestas, garantizan los objetivos de calidad acústica. Dado que la calificación acústica del ámbito es del tipo d), turístico terciario, los usos alternativos propuestos son admisibles, al corresponderse con usos compatibles con dicha calificación.

Por otra parte, los usos alternativos no supondrían molestias al resto de parcelas residenciales o turísticas, derivadas del ruido por las actividades de guardería y club social, al ubicarse ambas parcelas adyacentes a la carretera, rodeadas de zonas verdes, arroyos y viales y separadas del uso residencial.

Hay que señalar que el uso alternativo de guardería de la parcela UE.2-VI, se viene desarrollando con anterioridad a la redacción del presente documento, por lo que no requiere de nueva implantación, tratándose de un servicio esencial y relevante para la comunidad, por el que se propone como dominante con objeto de mantener dicha actividad.

La parcela UE.6-III, con el uso de club social igualmente se viene desarrollando con anterioridad a la redacción del presente documento y, como ya se ha indicado, es adyacente a Dominio Público Hidráulico y a zona verde pública, por lo que supondrá la creación de un ámbito de

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php





reunión, esparcimiento y fomento de las relaciones sociales y las actividades saludables, generando un efecto positivo en el entorno. Por ello en este plan parcial también se propone como uso dominante con la finalidad de mantener dicha actividad.

A la vista de lo expuesto, en relación a los usos de guardería y club social propuestos como alternativos por este plan parcial, considerando que es a este instrumento de planeamiento de desarrollo al que corresponde la asignación detallada de los usos, y que cualquier posible repercusión en el entorno de dichos usos ya ha sido analizada en el presente documento, se da por cumplimentado en el presente plan parcial la finalidad y contenido de lo requerido en el artículo 177.3 del PGOU.

Se deberá atender a las limitaciones y condicionantes de la servidumbre acústica con que cuente la infraestructura viaria o que fuese establecida y delimitada por la Administración Estatal competente según lo dispuesto en el artículo 7 y siguientes pertenecientes al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que pueden gravar los usos del suelo del sector en cuestión.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre, y, en su caso, en la normativa autonómica o local.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectara a las zonas de protección o dominio del viario estatal.

En lo concerniente a los aislamientos acústicos se deberá cumplir por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 32 y siguientes e Instrucción Técnica 5 pertenecientes al Decreto 6/2012, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento Básico «DBHR Protección frente al ruido») del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación modificado todo ello mediante el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, y el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre.

Por otra parte, se deberán llevar a cabo la realización de mediciones *in situ* de los niveles de presión sonora una vez ejecutada la actuación para comprobar la no superación de los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad que le son de aplicación al sector según la zonificación acústica que haya sido determinada.

Se garantizará en todo caso el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos para el espacio interior.

Se deberán establecer las medidas acústicas que permitan el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el caso de que se produzcan cambios de uso dominante diferente del hotelero, previsto en el estudio acústico, sobre todo si se trata de cambios posteriores a usos especialmente sensibles (viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales) ya permitidos por las ordenanzas que rigen en el ámbito (Poblado Mediterráneo (PM) y Unifamiliar Exenta (UE) y Adosada (UA)).

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Hash: b39ed30f28114ae77e2e5b76e57932b749f5175c744763ab8a64d109d10411e7d9ee606d0cafe4b8cb62a9ab42cd90bb56e8775a50348b55b055fatb04b248 | PÁG. 8 DE 13





I. U. E.-2

- USO ALTERNATIVO	MEDIANTE LA TRAMITACIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL, PARA LA UE-2-VI, SE ESTABLECE LA IMPLANTACIÓN DEL USO DE GUARDERÍA, COMO USO ALTERNATIVO AL RESIDENCIAL, PASANDO A SER EL USO DOMINANTE.
- EDIFICABILIDAD	0,3241 m²/m²s EN MANZANA UE-2-I 0,3170 m²/m²s EN MANZANAS UE-2-II, UE-2-III 0,3174 m²/m²s EN MANZANA UE-2-IV 0,3175 m²/m²s EN MANZANA UE-2-V 0,2427 m²/m²s EN MANZANA UE-2-VI

Las edificaciones situadas dentro de la línea límite de edificación de carreteras estarán sujetas a lo establecido en la Ley de Carreteras y reglamento vigentes; así como, a la disposición transitoria primera del PGOU, en su caso.

Las edificaciones situadas dentro de la zona de protección de 20 m del DPH, determinada por el plan general, estarán a lo establecido en la disposición transitoria primera del mismo.

Respecto de la parcela UE-2 II, en caso de que se destine a un uso diferente al hotelero previsto en el estudio acústico (anexo I.3.2.-) (plano P-18), se traslada la necesidad de establecer medidas acústicas que permitan el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el caso de que se produzcan cambios de uso dominante diferente del hotelero, previsto en el estudio acústico, sobre todo si se trata de cambios posteriores a usos especialmente sensibles (viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales) ya permitidos por las ordenanzas que rigen en el ámbito.

2. U. E.-6

- USO ALTERNATIVO	MEDIANTE LA TRAMITACIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL, PARA LA UE-6-III, SE ESTABLECE LA IMPLANTACIÓN DEL USO DE CLUB SOCIAL, COMO USO ALTERNATIVO AL RESIDENCIAL, PASANDO A SER EL USO DOMINANTE.
	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.
- EDIFICABILIDAD	LA EXISTENTE EN LAS EDIFICACIONES CONSOLIDADAS:
	750 M²T EN PARCELA UE-6-I 657 M²T EN PARCELA UE-6-II 252,40 M²T EN PARCELA UE-6-III
	ÚNICAMENTE SE PERMITE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE SIN POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN.

A las edificaciones existentes les será de aplicación el régimen señalado en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas; así como, la disposición transitoria primera del PGOU en su caso.

Respecto de las parcelas UE-6 I, y UE-6 II, en caso de que se destinen a un uso diferente al hotelero previsto en el estudio acústico (anexo I.3.2.-) (plano P18), se traslada la necesidad de establecer medidas acústicas que permitan el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el caso de que se produzcan cambios de uso dominante diferente del hotelero, previsto en el estudio acústico, sobre todo si se trata de cambios posteriores a usos especialmente sensibles (viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales) ya permitidos por las ordenanzas que rigen en el ámbito.

3.5.4. ZONA RESIDENCIAL – UNIFAMILIAR ADOSADA (U. A.)

Se estará a lo dispuesto en las normas reguladoras de la edificación y los usos de la ordenanza U. A. determinada en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php





Marbella vigente, a la fecha en que se solicite la correspondiente licencia de obras, excepto, en las determinaciones que a continuación se detallan:

1. U. A.-2

- EDIFICABILIDAD	0,6750 m ² /m ² s
------------------	---

3.5.5. ZONA RESIDENCIAL – PUEBLO MEDITERRÁNEO (P. M.)

Se estará a lo dispuesto en las normas reguladoras de la edificación y los usos de la ordenanza P. M., determinada en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella vigente, a la fecha en que se solicite la correspondiente licencia de obras, excepto, en las determinaciones que a continuación se detallan:

I.- P. M.-2

- EDIFICABILIDAD	0,3476 m ² /m ² s EN MANZANA PM-2-I
	0,2246 m ² /m ² s EN MANZANA PM-2-II

Respecto de la parcela PM 2-II, en caso de que se destinen a un uso diferente al hotelero previsto en el estudio acústico (anexo I.3.2.-) (plano P18), se traslada la necesidad de establecer medidas acústicas que permitan el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el caso de que se produzcan cambios de uso dominante diferente del hotelero, previsto en el estudio acústico, sobre todo si se trata de cambios posteriores a usos especialmente sensibles (viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales) ya permitidos por las ordenanzas que rigen en el ámbito.

3.5.6. ZONA COMERCIAL (CO)

Se estará a lo dispuesto en las normas reguladoras de la edificación y los usos de la ordenanza CO determinada en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella vigente, a la fecha en que se solicita la correspondiente licencia de obras, excepto, en las determinaciones que a continuación se detallan:

1. CO.-2

- EDIFICABILIDAD	0,4363 m ² /m ² s EN MANZANA CO-2-I
	0,2434 m ² /m ² s EN MANZANA CO-2-II

La edificación situada dentro de la línea límite de edificación de carreteras estará dispuesta a lo establecido en la Ley de Carreteras y reglamento vigentes; así como, a la disposición transitoria primera del PGOU, en su caso.

3.5.7. ORDENANZA HOTELERA H2 (ARTÍCULO 261 PGOU)

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.

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php





- 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. La ocupación del ático retranqueado 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, solo 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.

Según el apartado tercero del anexo justificativo del estudio acústico, el promotor "plantea el desarrollo del sector como uso de viviendas de alquiler vacacional y apartamentos turísticos". Las ordenanzas recogidas en este plan parcial para las parcelas residenciales calificadas como Poblado Mediterráneo (PM), Unifamiliar Exenta (UE) y Unifamiliar Adosada (UA), en línea con las ordenanzas del plan general vigente permiten, una vez aprobado este documento de plan parcial, destinar estos suelos calificados como residenciales a uso hotelero, al ser compatibles conforme a lo dispuesto en los artículos 183, 223, 226, 229, y 259 del PGOU, pudiendo este sustituir al residencial como dominante en base a la ordenanza hotelera H2 en los términos del artículo 261 de las Normas Urbanísticas del Plan General; por lo que en las parcelas residenciales serán compatibles los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento turístico propuestos por el promotor en el futuro desarrollo del sector (plano P18).

Las parcelas con calificación residencial que se destinen a albergar establecimientos de alojamiento turístico en el futuro desarrollo del sector, podrán acogerse a la ordenanza hotelera H2 previamente transcrita, pasando este a ser el uso dominante en dichas parcelas.

- Se deberá atender a las limitaciones y condicionantes de la servidumbre acústica con que cuente la infraestructura viaria o que fuese establecida y delimitada por la Administración Estatal competente según lo dispuesto en el artículo 7 y siguientes pertenecientes al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que pueden gravar los usos del suelo del sector en cuestión.

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php





- Se deberán establecer las medidas acústicas que permitan el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el caso de que se produzcan cambios de uso dominante diferente del hotelero, previsto en el estudio acústico, sobre todo si se trata de cambios posteriores a usos especialmente sensibles (viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales) ya permitidos por las ordenanzas que rigen en el ámbito (Poblado Mediterráneo (PM) y Unifamiliar Exenta (UE) y Adosada (UA)).

Contra el presente acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, no cabe recurso en vía administrativa, por lo que, de conformidad con los artículos 10.1.b), 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Marbella, a 13 de mayo de 2022.

La Alcaldesa, María de los Ángeles Muñoz Uriol.

2061/2022

Centro de Ediciones de la Diputación de Málaga (CEDMA). Avenida de los Guindos, 48, 29004 MÁLAGA
Teléfonos: 952 069 279 - 283 / Fax: 952 603 844 www.bopmalaga.es www.cedma.es

CVE: 20220608-02061-2022 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

CÓDIGO CSV

6a6918b14d4c1ce9fde780c5b99273e445e838ca

NIF/CIF

P2906900B

FECHA Y HORA

08/06/2022 12:18:19 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

