

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN de 6 de agosto de 2012, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, sobre los ámbitos que se citan.

A N T E C E D E N T E S

1. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Marbella se aprueba definitivamente, mediante Orden de 25 de febrero de 2010, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA núm. 58, de 24.3.10), y la publicación de su normativa urbanística, mediante Orden de 7 de mayo de 2010, de la misma Consejería (BOJA núm. 97, de 20.5.10).

2. Con fecha 27 de diciembre de 2011, el Ayuntamiento de Marbella mediante oficio de 22 de diciembre solicitó la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU referido a los ámbitos SUNC-NG-1 «La Gitana», ARG-NG-12 «Lomas del Río Verde» y SUS-RR-1 «Hacienda Cortés».

El objeto de esta innovación propuesta es alterar la delimitación de los ámbitos citados, procedentes de un mismo sector del suelo urbanizable del PGOU de 1986, que se desarrolló de forma irregular, con la finalidad de garantizar una correcta distribución de las cesiones ya efectuadas entre los dos ámbitos.

Por otro lado, se reduce el número de viviendas en el sector SUNC-NG-1 «La Gitana», alcanzado la densidad un valor a 15 viv/Ha (14,57 viv/Ha), eximiendo a este ámbito de la reserva de edificabilidad con destino a vivienda protegida, de acuerdo con el art. 10.1.A.b) de la LOUA, compensado esta reserva con el incremento de la establecida por el PGOU de 2010 en el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-RR-1 «Hacienda Cortés», que pasa de una reserva del 30% a una del 84,23% de la edificabilidad residencial prevista en el sector.

3. Con fecha 4 de mayo de 2012, el Servicio de Planeamiento Urbanístico y la Dirección General de Urbanismo informan favorablemente la presente modificación del PGOU de Marbella, según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de octubre de 2011.

4. Una vez completados los trámites del procedimiento, el Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente solicitó dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, de conformidad con los artículos 10.1.A.b) y 36.2.c) 2.ª de la LOUA, al suponer una diferente zonificación de espacios libres y una exención de la obligatoriedad de reservar terrenos con destino a materializar la edificabilidad con destino a vivienda protegida.

Con fecha 15 de mayo de 2012, la Dirección General de Urbanismo dictó acuerdo de suspensión del plazo para resolver la modificación del PGOU de Marbella hasta que el Consejo Consultivo emitiese el dictamen solicitado.

Con fecha 4 de julio de 2012, el Consejo Consultivo de Andalucía dictaminó favorablemente la presente modificación del PGOU de Marbella.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como el artículo 4.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, en relación con el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. La innovación planteada tiene por objeto una diferente zonificación de espacios libres y una exención de la obligatoriedad de reservar terrenos con destino a vivienda protegida, por lo que ha requerido dictamen vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía, de conformidad con el artículo 36.2.c) 2.ª de la citada Ley 7/2002.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella referido a los ámbitos SUNC-NG-1 «La Gitana», ARG-NG-12 «Lomas del Río Verde» y SUS-RR-1 «Hacienda Cortés», de conformidad con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cuanto a la exención de la reserva de edificabilidad con destino a vivienda protegida, se deberán mantener las condiciones establecidas al efecto en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, no pudiendo ser alteradas las condiciones tipológicas contempladas en la presente modificación.

Segundo. La presente Orden se notificará al Ayuntamiento de Marbella y se comunicará al Consejo Consultivo de Andalucía. La publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía se realizará, una vez resuelto por el Delegado Provincial el depósito e inscripción previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 6 de agosto de 2012

LUIS PLANAS PUCHADES
Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

00017222

SUNC-NG-1
LA GIJANA

ZONA: NAGUELES
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUNC-NG-1
La Gijana

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Vacio urbano conformado por los suelos restantes del desarrollo irregular del sector de suelo urbanizable programado del Plan General del 66 URP-NG-10 (el cual ha quedado incluido en una de las áreas de regularización detectadas ARG-NG-12). El objetivo de la ordenación pormenorizada, establecida por el Plan General es conformar la conectividad vial en sentido norte-sur y, especialmente, en la dirección este-oeste posibilitando la articulación entre Nagueles y Nueva Andalucía a través de la continuidad del distribuidor intermedio RVB-NG-3. Al tiempo la puesta en carga del sector conlleva la materialización de una oferta significativa de viviendas de alto nivel (114 viviendas). Posibilitará, en aplicación del principio de dotación cruzada, la mejora de los niveles dotacionales del suelo urbano localizado al sur, el cual ha quedado incluido en un ámbito para actuaciones coordinadas de mejora urbana perteneciente al Plan de Mejora de Barrios impulsado desde el presente Plan General. Al ser una actuación de mejora urbana perteneciente al Plan de Mejora de Barrios impulsado desde el urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.

Conforme al Art.10.1 Ab de la LOUA, se exime al sector de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial, para vivienda protegida, debiendo compensarla en el sector SUS RR-1 "Hacienda Cortés".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

1. EDIFICABILIDAD VPP (m²) -

2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP -

III. BARRERAS ESTRUCTURALES

1. USO DE BARRERAS RESIDENCIAL

2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (VU/Ha) 15

3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 32.000,73

4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 114

5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²) 0,4167

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²) 78.227,78

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²) 32.000,73

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

Unifamiliar Exenta (UE)	1,30
Unifamiliar Adaptada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	0,90
Manzana Compuesta	0,85
Ordenada Popular	0,85
Núcleo Popular Industrial	0,75
Servicios Teclaneros (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Edificación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO

1. ÁREA DE REPARTO (Ua/m²) ARG-NG-1.2

2. APROVECHAMIENTO GLOBAL (Ua/m²) 30,340,66

3. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 28,405,59

4. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 2,934,07

5. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 0,00

IV. SUELO URBANO PÚBLICO

SISTEMA GENERAL

ESPACIOS LÍQUIDOS (m²) 18.405,00

EQUIPAMIENTO (m²) 12.095,50

VIARIO (m²) 3.119,00

SISTEMA LOCAL

ESPACIOS LÍQUIDOS (m²) 18.405,00

EQUIPAMIENTO (m²) 12.095,50

VIARIO (m²) 12.085,28

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los criterios y objetivos establecidos en la presente ficha. Los condicionantes ambientales establecidos en el Estado de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental.

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo sector que se encuentre afectado por un causa, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas protegidas de acuíferos deberán cumplir las medidas protectoras para evitar la contaminación. Como carga sistemática, a cuenta de la contribución determinada por el artículo 10.3.5 de la Normativa, ejecutará la rotunda RVE-NG-2.5.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA

1. ORDENANZA B1

2. SUPERFICIE (m²) 32.523,00

3. EDIFICABILIDAD (m²) 32.000,73

4. NÚMERO VIVIENDAS 114

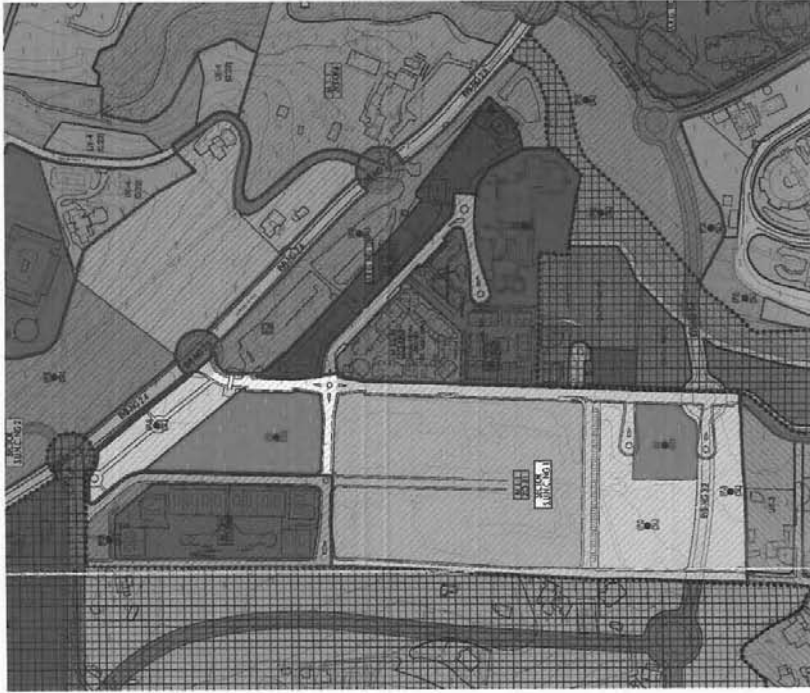
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN

2. EJECUCIÓN A DETERMINAR

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN 2º CUATRIENIO

4. PROGRAMACIÓN



ARG-NG-12
LOMAS DE RÍO VERDE

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARG-NG-12
Lomas de Río Verde

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localizan un conjunto de edificaciones residenciales, sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP-NG-10), pero que no se ajustan a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de dicho ámbito aprobado definitivamente, ocupando suelo dotacional, lo que provoca además de un incremento considerable de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin la correspondiente reserva de suelo dotacional necesaria.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m²)	72.081,22
2. SUPERFICIE DE CALCULO (m²)	63.453,39
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha)	18 n.º viviendas/Ha
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)	0,2051
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	39.392,49

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.12.1 11.337,60 M.12.3 7.654,50 M.12.4 9.614,99
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²)	0,612,16 0,655 0,65 1,00
3. EDIFICABILIDAD (m²)	4.207,93 5.051,97 9.614,99
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-2 UA-3 PM-3 STC

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y LOCAL.	1,00	1,20	1,00	0,85
2. COEF. DE REGULACIÓN	1,00	1,00	1,30	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00	1,00	1,00	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.337,60	5.157,52	6.567,56	11.441,84

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

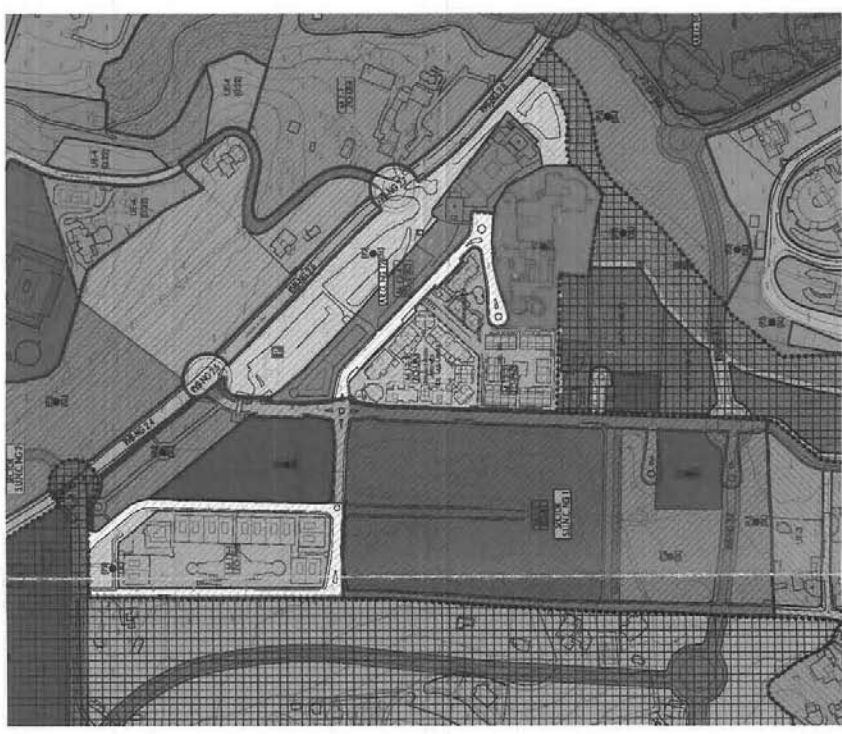
	AR-SU-NG-22
1. AREA DE REPARTO	0,4320
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)	0,443760
3. INDICE DE ANCHO DEL AREA (UA/m²)	34,5073,44
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	24.670,08
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.211,19
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	7.091,57
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m²)		15.804,00
EQUIPAMIENTO (m²)		9.703,00
VIAARIO EXISTENTE (m²)	2.727,14	8.607,83
VIAARIO PROPUESTO (m²)		
7. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER		15.414,78
SUPERFICIE (m²)		

DETERMINACIONES DE DESARROLLO GESTIÓN

	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
1. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	15.414,78
2. SUPERFICIE (m²)	



00017222

AA-NG-111

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-NG-11.1



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 46.866,57
2. USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO (14.180,8) / ESPACIOS LIBRES (32.685,42)

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
ÁREA DE REPARTO SUNC.NG-2 / SUNC.NG-3
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,26647962
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 12,063,66

AA-NG-11.2

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-NG-11.2



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	16.414,78
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES
II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-22
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,4320
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.382,07

00017222

SUS-RR-1
HACIENDA CORTES

ZONA RIO REAL
SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO
SUS-RR-1
HACIENDA CORTES

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
El sector se localiza en un ámbito territorial que presenta una gran complejidad topográfica y una topografía caracterizada por la existencia de una densa red hídrica compuesta por una serie de arroyos que se dirigen hacia el mar organizando una secuencia pautada de vaguadas, laderas y cerros de gran valor ambiental, paisajístico y escénográfico que es necesario preservar como condición básica para desarrollar plenamente la capacidad de acogida que presenta el territorio para acomodar funciones residenciales de vivienda de protección pública, por ser similar su situación, frente a la AP-7 y la A-7, siendo atravesada por uno de los dos accesos principales a la futura instalación de la feria en el EQ-3.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ²)	62.004,08
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (m ² /Ha)	20,77
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.68
5. COEF. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	0,4735
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	29.786,24
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ²)	25.092,24
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	251
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SURE-RR/ALV8
2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,22152
2.2 ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ²)	0,2720251885
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
	Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)
	1,20
	Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)
	0,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	
	1,30
3.3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
	17.111,72
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
	12.541,24
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	1.393,47
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	3.177,02
IV. SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDOS EN EL SECTOR: SG RV B RR 1.2	
ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO: 7,057,16	
Sistemas Generales del Área de reparto en proporción a la cuantía de exceder de aprovechamiento.	
V. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ²)	Mínimo 30 % de la superficie del sector
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ²)	SI ART. 17 LOUA Y Reglamento de Planamiento.
VI. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Las establecidas en el artículo 12.1.26 de las Normas Urbanísticas.	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha	
Los condicionales ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	
OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR	
I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1.6.9	
II. PROGRAMACIÓN	
1º Cuilferrio	
A determinar	
III. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN	
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.	

