



ALEGACIONES DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA 2ª MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MARBELLA.

En el plazo establecido mediante publicación en BOP de fecha 10/01/2023 por la que se somete a los trámites de audiencia e información pública el DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL de la modificación puntual de elementos del Plan General referida a la 2.ª modificación puntual de elementos de las normas urbanísticas del Plan General, expediente Help 8712/2020, el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga aporta, **ordenadas por el número de artículo en que se encuentra estructurada la normativa modificada (color morado)**, las siguientes **propuestas para su mejora (color azul)**:

NOTA PREVA

DISCREPANCIAS DETECTADAS

Se han detectado discrepancias entre el documento "INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE 1986 DE MARBELLA PARA LA 2ª MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA. NOVIEMBRE, 2022" y el documento "2ª MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE 1986 DE MARBELLA. ANEXO III. ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA INNOVACIÓN. REDACCIÓN INICIAL, PRIMERA Y SEGUNDA MODIFICACIÓN. NOVIEMBRE, 2022"

En el Art. 222.- Condiciones de edificación, punto 3 a), en el primer documento "INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE 1986 DE MARBELLA PARA LA 2ª MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA. NOVIEMBRE, 2022" se ha omitido un párrafo que sí figura en el segundo documento "ANEXO III.

El párrafo en cuestión dice

pudiendo sin embargo disponerse en edificación independiente, otras destinadas a garaje, servicios vinculados a la vivienda y usos compatibles, las cuales deberán separarse de la principal, en el caso de que se sitúen frente a huecos de fachada que correspondan a salones o dormitorios, una distancia mínima de 3 m.

Propuesta: Incorporar este texto en el documento "INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE 1986 DE MARBELLA PARA LA 2ª MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA. NOVIEMBRE, 2022"



PROPUESTAS Y SUGERENCIAS AL CONTENIDO

Art. 47(*). Protección de arbolado.

En la creación de jardines deberá eliminarse la presencia de ejemplares incluidos en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, regulado por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto o normativa que los sustituya.

Propuesta: Aclarar si estas talas están sujetas o no a solicitud de licencia.

NUEVO Art. 135. Ter: Reglas de carácter específico en el medio urbano.

1.- Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

La autorización para la ocupación firme en vía administrativa conllevará la declaración de utilidad pública o interés social, legitimando la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

2.- Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

Propuesta: Que para edificaciones sujetas a edificabilidad máxima, estas actuaciones queden exentas de cómputo de edificabilidad.

Para obra nueva, excluir del cómputo de edificabilidad, en fachadas ventiladas o sistemas SATE, los espesores de fachada correspondientes a estos sistemas. Para facilitar el control, puede fijarse un espesor máximo a considerar como no computable.



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

Para que una parte del perímetro del porche pueda considerarse abierta, la superficie de suelo a techo debe estar totalmente abierta, salvo los pilares de apoyo. No obstante el perímetro abierto se podrá proteger del exterior mediante elementos plegables transparentes sin carpintería (cortinas de cristal), toldos y celosías ligeras con una permeabilidad mayor al 70%.

Propuesta: Incluir una especificación para los casos de edificios plurifamiliares (sometidos a edificabilidad máxima) que requieren divisiones entre terrazas de diferentes viviendas (por ejemplo, una altura máxima de división opaca de 180cm) la aplicación del párrafo anterior “la superficie de suelo a techo debe estar totalmente abierta” penaliza las plurifamiliares en estos casos.

Art. 144.- Ocupación.

La superficie a computar será la proyección del total de la superficie cubierta del edificio, incluyendo el total de vuelos, cuerpos salientes (excluidos los aleros y cornisas con dimensión máxima de 0,50 m), porches y sótanos cuando la cara superior de su forjado de techo quede a una altura superior a 1.20 m. sobre la

Propuesta: Aumentar la dimensión de cornisas y aleros que no computan en ocupación a 0,90 m. Justifica mejores protecciones de huecos y fachadas en aras de mejora en la demanda energética.

Art. 148.- Separación a linderos.

Es la mínima distancia de los linderos públicos o privados a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, construcción o instalación sobre y bajo rasante, excluidos los aleros y cornisas que podrán tener un vuelo máximo de 0,50 m respecto al plano de fachada, así como las canalizaciones enterradas de instalaciones.

Propuesta: Aumentar la dimensión de cornisas y aleros que no computan en cuanto a separación a linderos a 0,90 m. Según lo indicado para el art. 144

Art. 149.- Rasantes.

Si el terreno natural se rellena o hay indicios de haber sido relleno, el plano de rasante a considerar será el del terreno natural originario. En el caso de que hayan transcurrido los plazos para que esta administración pueda ejercitar la protección de la legalidad urbanística, las cotas de rasante a considerar serán las del terreno relleno con un máximo de tres metros sobre el original.



Propuesta: La redacción de este párrafo puede ser objeto de conflicto a la hora de redactar informe técnico. Es muy difícil acreditar cotas de terreno modificado con antigüedad superior a 6 años. Incluso pudiendo ser evidente, mediante fotos aéreas datadas, que ha habido movimientos de terreno, no será fácil acreditar el nivel de terreno alcanzado. Esto pone en situación complicada tanto al redactor del proyecto (que puede verse en posición de certificar niveles de terreno sin las pruebas necesarias suficientes) tanto al técnico municipal (que no sabrá a qué atenerse a la hora de establecer el plano de rasante en multitud de casos).

Además, se produce un agravio comparativo entre los que han realizado rellenos de forma irregular, con los que los han llevado a cabo con licencia urbanística. Se estaría en estos casos beneficiando al infractor, que habiendo ejecutado rellenos irregulares supuestamente prescritos (solo se necesita el transcurso de 6 años para esto) obtendría el beneficio de subir su plano de rasante de referencia hasta 3m. Esta posibilidad no se le da al que rellena de forma legal.

Se produce igualmente un agravio comparativo con los propietarios que edificaron viviendas con licencia, según la altura máxima fijada, que podrán ver como un colindante puede construir una vivienda hasta 3m más alta, con el perjuicio que esto conlleva.

Distinto sería la aplicación de la Disposición transitoria quinta de la LISTA. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

En este caso podría resultar factible la corrección del establecimiento de rasante al nivel que presente el terreno, pues se trata de rellenos consolidados anteriores a la aprobación del PGOU de 1986. Estos suelos resultan identificables, pues quedan en ellos interrumpidas las curvas del plano topográfico municipal de relieve de 1992.

No parece razonable que se admitan como válidos rellenos irregulares tras esa fecha.

Art. 150.- Medición de la altura en las edificaciones.

El número de niveles con zonas que tengan la consideración de planta sobre rasante en una edificación, según lo indicado en los artículos 160 y siguientes, no debe superar en dos el número de máximo de plantas permitidas por su ordenanza particular.

Propuesta: Excluir explícitamente la planta casetón para este cómputo. No computaría la planta casetón en cuanto a número de niveles construidos.

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

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre la altura máxima permitida en metros desde la rasante a cara inferior del último forjado y el nº de plantas será la siguiente:

$$PB \leq 4,50 \text{ m}$$



Propuesta: No aplicar esta limitación de altura para casos de viviendas unifamiliares. Limitar la altura de planta baja a 4,5m penaliza la posibilidad de diseño de viviendas de una sola planta en parcelas en las que estarían permitidos 7,5m de altura para PB+1. Quedaría vigente la limitación que establece la propia normativa par altura libre máxima para planta baja de 1,5m (art. 161)

Art. 157.- Muros de contención.

1.- En linderos públicos:

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos para efectuar tanto rellenos como vaciados será la que tenga el terreno natural a tres metros de dicho lindero y en todo caso igual o menor de trescientos centímetros (3,00 m). Para la modificación del terreno a partir de la altura de este muro se aplicará lo determinado en el apartado siguiente, y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3,00) metros

Propuesta: Es habitual que no se entienda cómo debe interpretarse este artículo. No estaría mal que se incorporara a la normativa un croquis para facilitar la comprensión y el cumplimiento del artículo:

2.- En el interior de la parcela:

a. Se permitirán modificaciones del terreno natural, rellenos o desmontes, inferiores a ± 3 m de altura. El terreno modificado no podrá cambiar el signo de la pendiente del terreno natural ni superar los 45° , salvo que dicho terreno natural tenga una pendiente mayor.

Propuesta: Sustituir "inferiores" por "no superiores" de modo que los rellenos o desmontes de 3m se vean incluidos entre las obras permitidas.

Se propone dar carácter específico a las piscinas, en cuanto a su consideración de rellenos sobre el terreno original y que se permitan con una altura máxima sobre el terreno modificado.

c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a la diferencia de cota entre sus coronaciones.

Propuesta: La redacción de este párrafo limita la posibilidad de muros a modo de jardinera frente a muros de contención. Una solución como un muro bajo (xej. de 1m), delante de un muro alto (xej. de 3m) requiere una separación entre muros de 2m. Sin embargo, aumentando la altura del muro menor a 2m, la separación necesaria solo sería de 1m. Esto induce a soluciones más agresivas y limita la disposición de jardineras frente a muros de contención. Se propone que la separación mínima entre dos muros paralelos sea equivalente a la altura vista del menor de ellos.



3. En linderos privados:

- a. No se permitirá la modificación del terreno 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, actual y modificado, de las parcelas en cuestión, justificando el cumplimiento de lo indicado en el apartado 2 anterior.

Propuesta: La necesidad de incluir planos topográficos actual y modificado limita las modificaciones en obra o incluso en fase de proyecto, que a veces son inevitables. Se propone que se permitan movimientos, con conformidad del colindante, de forma genérica, siempre dentro de lo permitido por la normativa para el interior de la parcela.

No se requerirá la referida conformidad para regularizaciones del terreno que no superen los 0.50 m de altura. Tampoco se requerirá 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, ni para la implantación de rampas de garaje cuando no sea posible realizar el acceso rodado a la planta sótano sin afectar la citada franja de 3 m paralela a linderos privados. Estas modificaciones no podrán superar los límites máximos determinados en el apartado 2º.

Propuesta: Esta redacción puede generar conflicto a la hora de establecer cuándo es o no posible realizar el acceso rodado. Se propone que se permita la disposición de rampas de acceso a garaje sin necesidad de conformidad del colindante.

NUEVO Art. 157.Bis:

Se permiten las portadas de acceso en el vallado, separadas entre ellas una distancia mínima de 15 m, que podrán contar con una cubierta de altura no superior a 3,00 m, y no inferior a 2.50 m, y de longitud no superior a 5,00 m, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

Se permitirá un solo acceso de vehículos por parcela, que podrá retranquearse respecto de la alineación a vial, con una anchura máxima de 5,00 m, salvo que de la aplicación de otras Normativas Sectoriales se requiera más de uno, o que por condiciones topográficas no pudiera alcanzarse la dotación mínima de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela con un solo acceso.

No se limitan los accesos peatonales.

Propuesta. La redacción genera dudas de interpretación. ¿La separación de 15m entre portadas se refiere a puertas peatonales y de vehículos? ¿Independientemente de el diseño y uso de estas puertas? ¿ No se limitan accesos peatonales pero deben estar separados al menos 15m?

Se propone que se aclare la redacción en función del espíritu de la norma que persigue. Casos de puertas peatonales diáfnas o que cumplan las condiciones de opacidad del cerramiento no deberían tener separación mínima. Tampoco debería haber separación mínima entre portadas de acceso de vehículos y peatonales. Debería aclararse qué ocurre cuando se diseñan portadas de acceso y de vehículos como un único elemento compositivo.



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 hasta una distancia mínima de 1,20 m.

Propuesta: Esta redacción puede generar problemas. Se propone incluir la posibilidad de mantener el terreno, junto a muro de sótano, en las mismas condiciones previas a la actuación.

Art. 168 Altura libre mínima de las dependencias

La altura mínima, que se medirá desde el enrase superior de la solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 mts. En cuartos de baños, aseos, pasillos, cuartos trasteros y despensas será de 2,20 mts.

Propuesta:

Se propone incluir las cocinas entre los espacios con altura libre más reducida. Son dependencias que normalmente llevan instalaciones en el techo (ventilación, saneamiento, etc) y muchas veces se hace difícil ejecutarlas cuando no se cuenta con suficiente altura.

No se aclara que ocurre en los porches, proponemos incluirlos también en estos espacios de 2,20 mts de altura.

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

3.- Uso Compatible.

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.

Propuesta: La doble referencia a “edificabilidad” y “edificabilidad de la parcela” que se hace en el art. 177.3 puede inducir a equivoco, ya que el art. 141. define edificabilidad como máximo techo edificable por unidad de superficie (m^2t/m^2s). Los edificios en zona de ordenanza C-1 y C-2 no cuentan con máximo de techo fijo por unidad de superficie, siendo su carácter “residual” de la aplicación del resto de parámetros y criterios que le son de aplicación (altura máxima, ocupación, conservación de valores, etc.)

Art. 257.- Condiciones de Edificación.5:

A las parcelas calificadas de comercial se les podrá incorporar para uso comercial parcelas residenciales colindantes a las que se les aplicará los parámetros de edificación de la ordenanza comercial de la parcela a la que se anexa, a excepción de la edificabilidad que podrá ajustarse al índice definido para la subzona comercial colindante, siempre que no aumente el aprovechamiento previsto por el PGOU para la parcela residencial. Para determinar los coeficientes de uso se aplicará la Ponencia de Valores vigente. Mediante Estudio de Detalle se reordenará la volumetría de



las mismas y los espacios libres de edificación, y se justificará la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado. El volumen resultante deberá mantener una distancia mínima de 5 m al resto de los linderos privados originales, cuya franja de terreno deberá tener un tratamiento mayoritariamente ajardinado de acuerdo con el entorno.

Propuesta: Revisar redacción. ¿Debería decir proyecto aprobado, o al menos proyecto técnico visado con anterioridad? ¿Qué ocurre cuando no hay ni uno ni otro?

7.- Grandes superficies minoristas existentes.

Las grandes superficies minoristas existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes normas se entenderán conforme a ordenanza siendo de aplicación los parámetros establecidos en sus correspondientes instrumentos de planeamiento y proyectos técnicos de edificación. Para el caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación serán de aplicación los parámetros establecidos en los apartados del 1 al 6 del presente artículo.

Propuesta: Revisar la redacción, que resulta confusa. No se entiende la especificación por separado del parámetro de edificabilidad.

Normativa particular: Puerto Banús N2.

Esta zona se halla totalmente edificada y urbanizada y sus condiciones edificación son las físicamente ejecutadas, cuyas características fundamentales se indican en el siguiente cuadro de superficies y edificabilidades netas:

Propuesta. Aclarar cuál es la referencia para delimitar las obras físicamente ejecutadas. Esta zona ha sufrido alteraciones a lo largo de los años y no queda claro cuáles son las condiciones de edificación o la huella de edificación válida aplicable.

ANEXO I.

Ordenanza Municipal de Edificación por la que se establecen las normas estéticas para los edificios del Centro Histórico de Marbella

ARTÍCULO 3º. MATERILES DE FACHADA:

Propuesta: Corregir errata

Málaga, 9 de febrero 2023
José Gómez Villarrubia

Departamento de Visado SUC del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

Han aportado notas para la redacción de estas Alegaciones los/as arquitectos/as: Jorge Rincón Wong, Naiara Coll Barros, Rodolfo Baldrich y Juan Pedro Sánchez García.