

# **INFORME SOBRE EL PGOU DE MARBELLA (FASE DE APROBACIÓN INICIAL)**

La documentación base y el análisis del documento de Plan General de Marbella ha correspondido al siguiente equipo:

<b>Marta Arias González</b>	<b>Modelo territorial</b>
<b>Abelardo Bailón</b>	<b>SNU y Estudio económico-financiero</b>
<b>Luís O. Frade Torres</b>	<b>Suelo urbanizable</b>
<b>José María Morente del Monte</b>	<b>Adecuación al POTA y normalización</b>
<b>José Cano Navas</b>	<b>Áreas de reparto y aprovechamiento medio</b>
<b>José Salvador Pascual Ortigosa</b>	<b>Suelo urbano no consolidado</b>
<b>Elvira Pérez Alba</b>	<b>Adecuación al POT de la Costa del Sol</b>

Han aportado también información y comentarios sobre el Plan:

**Alberto Díaz Hermidas**  
**Juan Pedro Sánchez**  
**Jon Tejada**

La dirección del trabajo ha sido realizada por **Marta Arias González** (vocal de ciudad y territorio del COAM)

La coordinación y redacción definitiva del informe ha estado a cargo de **José María Morente del Monte**.

## **1. CONSIDERACIONES PREVIAS. EL CONTEXTO EN QUE SE ELABORA EL NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA**

La Revisión y Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, ha sido aprobada inicialmente por acuerdo plenario de fecha 19 de julio de 2007.

La elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Marbella se produce en un contexto altamente complejo y conflictivo. En efecto, a la complejidad del marco urbanístico y territorial vigente en nuestra Comunidad, se une la situación urbanística previa del municipio de Marbella, caracterizada por un incumplimiento sistemático del anterior Plan General del año 86.

### **1.1. El marco urbanístico y territorial**

Si algo ha caracterizado al urbanismo español en los últimos años es el ritmo vertiginoso en que se producen las modificaciones legales. La legislación del suelo – tanto estatal como autonómica- no perdura el tiempo suficiente para que las leyes puedan ser asimiladas suficientemente por los distintos sectores que intervienen en el proceso urbanístico y que deben aplicarlas.

Esta situación, general en nuestro país se ve agravada en el caso de Andalucía desde la entrada en vigor de la LOUA. En efecto, sólo en el plazo de unos meses se han producido de forma continuada dos cambios legislativos en nuestra ley del suelo, cambios que han incidido en el proceso forzado de revisión del planeamiento al que han visto obligado la práctica totalidad de municipios andaluces a consecuencia de la entrada en vigor de la LOUA (si bien de forma indirecta, al impedir esta legislación la aprobación de modificaciones estructurales del planeamiento general a partir de los cuatro años de su entrada en vigor, plazo que finalizó el 20 de enero de este año)

Embarcados los municipios en el proceso de revisión de sus planes y su adaptación a la LOUA con las complejidades derivadas de las novedades introducidas por esa legislación (entre otras, necesidad de previsión de un porcentaje de suelo destinado a Vivienda Protegida), se han aprobado dos instrumentos de ordenación territorial: El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POTCS) y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Si bien la aprobación del planeamiento subregional se produce anteriormente a la formulación de los planes generales municipales, lo que no ha generado mayor problema, no ocurre lo mismo con la aprobación del POTA. No sólo porque su aprobación (muy demorada en el tiempo después de un largísimo periodo de elaboración) se produce con posterioridad a la del planeamiento territorial de ámbito subregional, lo que ocasiona importantes conflictos, sino –y sobre todo- por las modificaciones que el Parlamento Andaluz introduce en el documento en la última fase de su tramitación.

En particular y en aras de controlar los crecimientos desmesurados (objetivo, por otra parte, fácil de compartir) se introduce un artículo (artículo 45.5 POTA) que limita los crecimientos admisibles en los planes cuantificándolos en un máximo del 40% del suelo y del 30% de la población existente en un horizonte temporal de 8 años. Limitación así redactada, de difícil justificación técnica por la incidencia que tiene sobre los distintos municipios, al penalizar a los de menor población y extensión.

La aprobación de la norma ha paralizado el proceso de revisión del planeamiento general en marcha y obligado a redefinir los documentos en tramitación adecuándolos a los nuevos criterios con la problemática añadida de la interpretación de los mismos situación bastante compleja como analizaremos con más detalle al tratar de la solución que a esta cuestión aporta el Plan General

## **1.2. La herencia urbanística del municipio de Marbella**

A lo anterior que en el fondo es una problemática común a todos los municipios y que por tanto deberá resolverse en Marbella de forma similar a como se resuelva en el resto (si bien Marbella por haberse redactado con posterioridad a la Norma es previsible que sea de los primeros planes en aplicarla, por la voluntad manifestada por las Administraciones implicadas en su pronta tramitación, sirviendo de piedra de toque de la Norma y modelo para el resto de planes) se une una situación peculiar de partida y que diferencia a este plan de los restantes y es la herencia urbanística recibida.

La existencia de 18.000 viviendas irregulares, entendiéndose por tales aquellas actuaciones que no se ajustan al Plan General vigente genera un problema de difícil solución.

En este sentido, conviene recordar los antecedentes que han hecho posible esta situación y que fundamentalmente derivan de la aplicación por las anteriores Corporaciones, como planeamiento válido, un Plan General que no alcanzó la aprobación definitiva de la Junta de Andalucía.

A ello debe añadirse, el retraso en la publicación de la aprobación definitiva del Plan del 86 (no se publicó hasta el año 2000) y la no aprobación por la Junta del Planeamiento elaborado por la anterior Corporación (ni siquiera en las partes que alcanzaron acuerdo favorable de la CPOTU, ya que la Comisión acordó denegar el Plan en bloque).

La herencia de esta peculiar situación es la necesidad del Plan condicionado a dar una respuesta a dicha problemática, respuesta que analizaremos, también más adelante.

### **1.3. La formulación del Plan General. La intervención atípica de la Junta de Andalucía**

Lo atípico del nuevo Plan de Marbella no afecta sólo a la situación previa en que se formula ni a las peculiares soluciones propuestas por el equipo redactor a la problemática planteada, sino incluso en la Administración que asume su formulación. Formalmente municipal, el Plan General está redactado bajo los auspicios y control de la Comunidad Autónoma. Ello, si bien pudo tener justificación en un momento anterior ya que incluso la Junta debió asumir las competencias municipales en la materia (aunque dicha cuestión no ha estado exenta de polémica) no parece admisible hoy día.

En ese sentido, si bien la Corporación Municipal ha asumido formalmente el Plan al aprobarlo inicialmente, lo cierto es que no está tan claro que dicha aprobación implique que el Ayuntamiento asuma un Plan General que ya estaba elaborado en el momento de toma de posesión de la nueva Corporación.

Por ello, la aprobación municipal del Plan parece revestir más bien carácter estratégico o político y deberá ser refrendada en trámites posteriores, lo que no parece problemático, ya que es competencia municipal la aprobación provisional resolviendo en dicho momento las alegaciones que pudieran plantearse e incorporando al Plan en ese momento los criterios de la propia Corporación. En relación a ello, no tiene sentido la anunciada alegación municipal al propio Plan, si bien dicha postura no viene sino a reflejar nuevamente la posición municipal sobre el Plan, al que se ve como algo que no es suyo.

Si es interesante resaltar como la particular participación de la Junta en el Plan se trasluce en una serie de normas que parecen evidenciar una cierta desconfianza de los redactores respecto a los órganos municipales a los que corresponderá el desarrollo y gestión futura del Plan General. Así por ejemplo, el carácter vinculante de algunas determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa (si bien matizado con la posibilidad de su modificación si se justifica que la nueva propuesta supone una mejor ordenación urbanística) o la prohibición de tramitar modificaciones de elementos del Plan General durante su primer año de vigencia (limitación que no se encuentra en la LOUA).

Otra consecuencia de la situación señalada es la falta de precisión en la información no siempre suficiente o adecuada a la realidad física o jurídica (expedientes municipales, cartografía, ortofotografía e información catastral). Si bien dichas deficiencias suelen ser habituales en los procesos de planeamiento en sus fases iniciales dada la complejidad de los mismos y que aquí se justifican además por la distancia –quizás premeditada- en la que se elabora el documento posiblemente para evitar la interferencia de los intereses locales (postura comprensible dado lo ocurrido en Marbella en los últimos años) parece deseable que las mismas se corrijan durante el periodo de alegaciones que debe servir para depurar dicha información, ignorada o -a veces- no bien interpretada, en el documento de aprobación inicial, atendiendo las alegaciones que se refieran a dichas cuestiones con especial atención. Por otra parte, normalizada la situación municipal sería también deseable la participación de los técnicos municipales responsables de las distintas áreas (medio ambiente, tráfico, infraestructuras, etc.) aportando sus conocimientos sobre la realidad física y jurídica del municipio.

En consecuencia, el Plan General de Marbella, formulado con la participación atípica de la Junta, debe pronunciarse sobre la situación urbanística que hereda y ello, además en un marco urbanístico y territorial complejo y controvertido. Veamos las soluciones propuestas.

## 2. LA ADAPTACIÓN AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL (POTA Y POTCS)

Previamente, a la aprobación inicial del documento de Revisión y Adaptación del PGOU de Marbella han entrado en vigor dos documentos de planificación territorial que afectan al planeamiento municipal de Marbella. En primer lugar se encuentra el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, cuya aprobación definitiva fue publicada en el BOJA de fecha 09/10/2006, según Decreto 142/2006 de 18 de Julio, de cuyo ámbito de ordenación forma parte Marbella.

Y más recientemente, se ha publicado la aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno Andaluz del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en el BOJA de fecha 29/12/2006, el cual dicta normas que afectan a todos los municipios de Andalucía.

En ambos casos, el Plan General de Marbella, como todos los otros nuevos planeamientos urbanísticos municipales del mismo ámbito subregional, deberá adaptarse a las directrices de los dos documentos de Ordenación Territorial citados, justificando su cumplimiento.

Es pues por lo anteriormente expuesto que el presente proceso de planificación urbanística que se está llevando a cabo en el municipio de Marbella, constituye no sólo la Revisión del Plan vigente y su adaptación a la LOUA, sino también la definición de un modelo urbano acorde con las directrices de la planificación territorial que le afecta, y que sin duda va a acotar los procesos de desarrollo urbano en los próximos años.

### 2.1. La aplicación del POTA

El artículo 45.5.a del POTA establece como norma y con criterio general, entre otros **criterios básicos** para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con su propio modelo de ciudad establecido el siguiente:

*La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*

Con independencia de la discusión sobre la procedencia de aplicación directa en los planes generales de la normativa del POTA, discusión que tiene carácter marcadamente jurídico, la aplicación de la norma y, en concreto, la aplicación del artículo 45.5.a del POTA sobre limitaciones al crecimiento ha generado importantes dudas e interpretaciones dada su peculiar y ambigua redacción.

Incluso dentro de la Consejería, los existencia de diferentes criterios interpretativos existentes sobre la cuestión se plasman en diversos borradores de la Instrucción que, al respecto y dentro de un proceso de discusión interna, estaba elaborando la Secretaría General de Ordenación del Territorio.

Finalmente, dichos criterios fueron hecho públicos por la propia Consejera en comparencia Parlamentaria y en respuesta a la pregunta formulada por uno de los grupos de la Oposición. Sin embargo, la Instrucción correspondiente (Instrucción 1/2007 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio que tiene mayor alcance al regular el contenido y aplicación del nuevo Informe de Incidencia Territorial al planeamiento general) no ha sido hecha pública, aunque es de todos conocida al

haberse filtrado con posterioridad. En cualquier caso, los criterios expuestos en la Instrucción coinciden literalmente con lo expresado por la Consejera en el Parlamento.

Dichos criterios son, por tanto, aquellos con los que –según la Junta- debe aplicarse el artículo 45.5.a del POTA.

Por lo que respecta al Plan General de Marbella y, con respecto al cumplimiento del citado artículo, conviene señalar dos cosas:

- a) Que dado que la mayor parte del suelo se clasifica como suelo urbano (en su categoría de no consolidado) el criterio de máxima superficie de suelo urbanizable admisible no plantea en el Plan General problema alguno, dada su escasa cuantía comparativamente con el suelo urbano, por la razón señalada.

En efecto, según el propio Plan General (datos del plano de ordenación estructural) se tienen las siguientes superficies de suelo:

- Suelo Urbano: 5.073,52 Has
- Suelo Urbanizable: 1.583,03 Has

De dichos datos se deduce que la propuesta de clasificación del suelo que contiene el documento de Aprobación Inicial se ajusta a las limitaciones del **incremento del suelo urbanizable** que establece el POTA, ya que el nuevo suelo urbanizable propuesto es inferior al 40% del suelo urbano existente (exactamente estaríamos en una ratio del 31,20%).

- b) Por el contrario, la limitación del POTA para los **incrementos de población** en el nuevo Plan si encuentra difícil justificación si se aplicasen los criterios de la Consejería.

Según la comparecencia de la Consejera, los criterios de aplicación, para cuantificar el incremento de población, serían los siguientes:

- En cuanto a la población existente, será la correspondiente al padrón municipal de habitantes en el momento de la aprobación inicial del plan correspondiente.
- El incremento de población se medirá por la capacidad residencial que se prevea en el planeamiento para los próximos ocho años, en viviendas ubicadas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, estimando el tamaño medio de hogares en función de los datos establecidos por el Instituto Nacional de Estadística o por el Instituto de Estadística de Andalucía.

Con estos criterios tendremos para el Plan General de Marbella:

- Población en el año 2006, fecha de la aprobación inicial del PGOU 125.519 viviendas
- La capacidad residencial en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado y ordenado prevista en el Plan alcanza las 34.630 viviendas
- Tamaño medio de los hogares según el Instituto de Estadística es del 2,84 habitantes/vivienda

Resultando un incremento poblacional que alcanzaría el 78,35% respecto a la población inicial. Sin embargo, el PGOU justifica un incremento inferior al 30% al utilizar los siguientes criterios:

- Población existente. Se considera la población en 2008 (fecha previsible de la aprobación definitiva del Plan General) calculada por proyección de la población existente en 2006 (año del último Censo disponible) incrementada según una tasa de crecimiento del 2,9% (que es la correspondiente a los últimos tres años)
- Tamaño medio de hogares. Se estima por el Plan en 2 hab/viv lo que se justifica en función de un complejo cálculo que tiene en cuenta las viviendas ocupadas, desocupadas y estacionales.
- Capacidad residencial en SUNC; SUO y SUS. De la capacidad residencial de dichos suelos no se computan ni las viviendas previstas por fines de normalización (6.987 viviendas) ni las que tienen carácter estratégico (9.236 viviendas). Por lo que sólo computa el Plan 18.407 viviendas de las 34.630 previstas en estos suelos.

Resulta, según estimación del propio Plan, un incremento poblacional del 27,699% inferior por tanto al 30% del POTA

En consecuencia, con los criterios interpretativos aplicados por el propio Plan General el crecimiento poblacional propuesto no supera el 30% de la población existente. Sin embargo, si se aplican los criterios interpretativos propuestos por la Junta, dicho crecimiento se elevaría hasta alcanzar el 78,35% (62,55% si no computamos las viviendas a normalizar, lo que parece razonable) de la población existente lo que superaría ampliamente el POTA, incumpliendo el mismo.

Sin embargo, es preciso señalar que no se discute aquí la validez de los criterios aplicados por el Plan General, sino la dificultad de aplicación de la Norma de seguirse los criterios de la Instrucción expuestos por la Consejera en el Parlamento, criterios que a la vista de lo expuesto creemos **que deberían ser reconsiderados**.

- c) Si bien, no plantea problemas en el caso de Marbella, parece de interés puntualizar la incidencia negativa que uno de los criterios de la Instrucción podría tener sobre los planes en tramitación. Nos referimos a la inclusión de los **sistemas generales** en el cómputo de la superficie de suelo urbanizable admisible que propone la Instrucción. Dada la limitación legal al crecimiento de suelo, la obligación de computar las superficies de suelo destinados a sistemas generales adscritos o incluidos al suelo urbanizable, va a suponer en la práctica la reducción de superficies destinadas a esta calificación con el fin de minimizar la incidencia del POTA. Dado que los sistemas generales son las dotaciones públicas de carácter general la previsible reducción en los nuevos planes generales de la superficie destinada a estos usos (zonas verdes, equipamientos, viarios, infraestructuras) no parece deseable y se puede convertir en un efecto perverso de la Norma.

La limitación de los crecimientos establecida por el POTA puede tener consecuencias "perversas" sobre los planes generales (no sólo sobre el de Marbella) en relación a los criterios de clasificación. Entendemos que la realidad física y jurídica debería primar a la hora de la clasificación de los terrenos sobre un criterio externo como es el de la limitación de suelo urbanizable y número de viviendas impuesta por el POTA.

ARTICULO 45.5 POT	INSTRUCCION 1/2007	PGOU MARBELLA
-------------------	--------------------	---------------

No se admiten crecimientos (en 8 años) que supongan:

a) Incrementos Suble > 40% SU existente	SU existente = SU del art. 45 LOUA	SU existente = SUC + SUNC	50.735.266,45 m <sup>2</sup> s	
	Suble. Incluye: - Todas sus categorías (SUC, SUS, SUNS) y usos (Excepto SUNS a 8 años)	Se ajusta a la Instrucción Suble Se ajusta a la Instrucción	15.830.303,72 m <sup>2</sup> s	
	-SG adscritos e incluidos No incluye: - Los suelos destinados a infraestructuras y dotaciones de incidencia supramunicipal, - Las actuaciones urbanísticas previstas en los POT de ámbito supramunicipal y - Las actuaciones declaradas de interés autonómico.			
		Incremento superficie =	31,20%	
b) Incrementos de población > 30%	Población existente. Según padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del plan	125.519 hab (Censo 2006)	Población prevista en 2008 (fecha supuesta de aprobación definitiva del PGOU) (proyección 3 últimos años)	
	El incremento de población se medirá por el número de viviendas previstas el planeamiento en SUNC u SUCyS, a 8 años	34.630 viv	No computan: - Viviendas a normalizar - Viviendas en ámbitos estratégicos	
			34.630 viv 6.987 viv 9.236 viv 18.407 viv	
	TMH según datos de INE e IEA	2,04 hab/viv	TMH según estimación PGOU	2,00 hab/viv
	Incremento población =	78,35%	Incremento población =	27,698%

Nota: si NO consideramos computables las viviendas a normalizar tendríamos un incremento de población de: 62,55%

## 2.2. La adecuación al POTCS

El Plan General justifica su adecuación al POTCS haciendo un repaso punto por punto de los objetivos de ordenación establecidos en este último documento y las estrategias para alcanzarlos, verificando su cumplimiento en el Plan General.

En cuanto a la propuesta de ordenación que propone el PGOU, y en relación a su ajuste con los objetivos y estrategias del POTCS, cabe destacar, entre otros y sin ánimo de exhaustividad, los siguientes aspectos:

- a) El Plan General pone de manifiesto una aparente contradicción entre uno de los objetivos del POTCS (cualificar los intersticios existentes en la trama urbana, potenciando el crecimiento basado en la continuidad) con uno de los artículos de su normativa (artículo 13.9 que recomienda que las revisiones del planeamiento general desclasifiquen los suelos urbanizables clasificados hace más de 10 años que no han sido desarrollados). Se resalta que de aplicar este criterio de forma simplista sería imposible clasificar la mayor parte de los suelos urbanizables que propone el Plan General, ya que la propuesta de crecimiento se localiza sobre suelos clasificados por el PGOU del 86 que no han sido desarrollados.

La Memoria del Plan interpreta que la verdadera finalidad de la recomendación es la potestad que el planeamiento territorial confiere al planeamiento general de reconsiderar clasificaciones previas del planeamiento anterior. Opinión que no podemos compartir ya que en ese caso, no hubiera sido preciso incorporar ese criterio al articulado del POTCS (la potestad del planeamiento de variar o modificar las determinaciones de un plan anterior no es discutible ni discutida). Por el contrario, lo que la norma establece es una recomendación de desclasificación de suelo, que resulta contradictoria con nuestro modelo urbanístico (el suelo se clasifica o desclasifica por su adecuación al modelo urbano propuesto en el planeamiento y no como premio o castigo al propietario del mismo por su diligencia en la ejecución del plan) como acertadamente pone de manifiesto la Memoria del Plan General de Marbella.

- b) El PGOU delimita un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado denominado "SUNS-MB-1 LA SERRANÍA" con objeto de cumplir la recomendación del POT en cuanto a la implantación de un Parque Empresarial de escala territorial que se convierta en referencia productiva de este sector de la Costa del Sol. Cabe destacar, que en la correspondiente ficha del POTCS se indica expresamente que el uso permitido para dicho Parque Empresarial será exclusivamente industrial, comercial y terciario, indicando además la memoria del POTCS que "las condiciones dotacionales establecidas en las correspondientes fichas tendrán carácter vinculante". Sin embargo, el PGOU añade como uso compatible al ámbito del Parque Empresarial el uso residencial, habiendo previsto una superficie total de 38 Has para la implantación de dicho uso.

Hay que indicar también, a modo de simple observación, que la delimitación del Parque Empresarial que establece el PGOU no coincide con la definida en el POT, siendo lógico suponer que dicha modificación tendrá como finalidad una mejor inserción en el territorio, resultado del estudio del mismo a mayor escala que conlleva la redacción de un PGOU.

- c) El POTCS plantea la ubicación de una importante oferta de Vivienda Pública y de Equipamiento Deportivo en la zona de "La Cañada" (Área de Oportunidad M-2 "Equipamiento residencial VPO La Cañada" y M-3 "Ciudad Deportiva La Cañada"), al considerarla uno de los lugares de mayor centralidad urbana. El PGOU traslada la ubicación de dicha zona de VP que propone el POT, justificando que el área del ensanche territorial de Marbella se escenifica como especialmente óptima para acoger la oferta de vivienda protegida prevista, en detrimento de la zona de Río Real, donde la existencia de una extremadamente compleja topografía inhabilita el

establecimiento de las densidades globales adecuadas al desarrollo de estas funciones residenciales.

Sin embargo, no se comprende dicha propuesta en particular cuando a la zona donde se reubica dicha vivienda protegida se asigna en el Plan una densidad inferior.

### **2.3. El encuadre territorial**

Con independencia de la obligatoriedad del PGOU de ajustarse a las determinaciones del planeamiento territorial (POTA y POTCS) parece también imprescindible que el Plan incorpore la información relativa al planeamiento municipal (vigente o en tramitación) en los municipios colindantes en aras a la deseable coordinación con los mismos.

En este sentido resulta sintomática, la ausencia en la documentación gráfica que presenta el documento de revisión del PGOU, de referencia alguna al planeamiento de los municipios colindantes. Los planos de información abarcan únicamente el ámbito del término municipal de Marbella, impidiendo conocer la relación de la ordenación propuesta con la de los municipios colindantes.

Se observa por tanto la ausencia de planos de inserción de la ordenación propuesta en el marco territorial supramunicipal, lo que resulta significativo más aún al existir ya un Plan de Ordenación Subregional que afecta al municipio (POT Costa del Sol Occidental).

Se considera por tanto necesaria la existencia de documentación gráfica que refleje el estudio de la imbricación del municipio en el territorio colindante, de forma que justifique y/o resuelva la conexión y coherencia de la ordenación urbanística con la actual y/o prevista en el resto de los municipios colindantes de la Costa del Sol Occidental, así como con las directrices que establecen los Planes Territoriales regional y subregional que afectan al término municipal de Marbella.

## **3. EL MODELO TERRITORIAL DEL NUEVO PLAN GENERAL**

Frente a la realidad actual del término municipal de Marbella (caracterizada por una dispersión de núcleos, de los cuales San Pedro de Alcántara y Marbella son identificados como los dos más relevantes) el nuevo Plan General propone una estrategia territorial sustentada *“en una concepción polinuclear del término municipal a priori y una propuesta de mutación a lo compacto”*.

Los ámbitos definidos en la Revisión son:

- San Pedro de Alcántara SP
- Nueva Andalucía NA
- Nagüeles NG
- Núcleo de Marbella MB
- Núcleo de Río Real-Alicate-La Víbora RR, AL, VB

Asimismo, se reconoce la existencia de una serie innumerable de urbanizaciones, ubicadas básicamente en la banda litoral oriental del término municipal, como núcleos urbanos de uso residencial en baja densidad, cuya autonomía de unas con otras, aparejado a una situación topográfica compleja hace difícil las pretensiones del planeamiento de lograr su articulación en dentro de una estructura compacta.

Para ello, el Plan plantean el cosido entre zonas, como modo de vertebrar dicha transformación, a través de unos nuevos sectores de suelos urbanizables y una implantación de unas operaciones de suelos de sistemas generales para zonas verdes que requieren de una puesta en marcha sustentada en los nuevos crecimientos.

A todo ello se le suma una propuesta de intervención viaria al norte y al sur de estos asentamientos, en paralelo con la A-7, que intentan en el vial norte unir las urbanizaciones a través de un viario de cornisa con características paisajísticas importantes y en el vial sur modificar el uso indiscriminado de viario de uso interno de la autovía, tomando el relevo de las comunicaciones inter-urbanizaciones sirviendo de sustentación al transporte público municipal, de carácter más cercano.

Si bien, la estrategia viaria que se plantea necesariamente va aparejada a una intervención infraestructural, más allá de lo municipal, necesitará de un respaldo financiero público, que deberá sustentarse sobre unos compromisos temporales, para hacer viable el resto de las actuaciones que penden de dicha gestión.

Las pretensiones sobre un modelo compacto de unión entre urbanizaciones cuyo nacimiento, topografía, condiciones particulares de autonomía hace necesario reflexionar si el objetivo final debe o no ser su aglutinación o, al final, se obtendrá únicamente su suma, sin la obtención final de una teórica identidad de ciudad o barrio compacto.

### **3.1. Red de infraestructuras de transporte público y privado.**

El PGOU propone una malla de viario jerarquizado con importantes apuestas hacia el transporte público, que necesariamente debe ir aparejado a una gran inversión pública que lo posibilite. Sería necesario para ello, que se consiguiera un compromiso real sobre la puesta en marcha del ferrocarril y demás infraestructuras viarias, del que dependen muchas de las actuaciones previstas sobre la ciudad.

Sin embargo y pese a esa declaración de intenciones, el trabajo tan sistemático y exhaustivo que se ha hecho para el diagnóstico y la propuesta de regularización ha repercutido en una falta de atención a la propuesta de las redes viarias y de infraestructuras, cuya definición se encuentra en una fase más preliminar. Consultando la red viaria se observan numerosos problemas topográficos, viales innecesarios o redundantes, y omisiones de otros viales importantes previstos en el PGOU vigente.

Las infraestructuras están representadas de modo esquemático, en forma de grandes puntos o rayas, y de hecho a menudo no se contemplan en las fichas o planos de ordenación general. Lo mismo ocurre con las propuestas de protección arqueológica y de vías pecuarias, que se encuentran en una fase de trabajo muy preliminar.

Se corre el riesgo por tanto de que tras la aprobación definitiva los técnicos municipales interpreten la representación gráfica de las redes viarias y de infraestructuras como definitiva y vinculante. Es, por ello, muy importante que el equipo redactor dedique tiempo a afinar las propuestas de viario e infraestructuras actuales, o por el contrario que el Plan declare y aclare que se trata de directrices, cuya representación gráfica no debe ni puede ser vinculante, de un modo similar a como se hizo en el POTCS

### **3.2. Consideraciones sobre las protecciones.**

Reconoce el documento la existencia de dos elementos cuya suma constituye la base de la identidad de Marbella. De un lado el litoral y de otro la sierra. Entre ambos los cauces fluviales que conforman una trama transversal.

Sobre el paisaje serrano se adoptan las medidas necesarias para proteger paisajísticamente dicho entorno, preservando su incorporación al proceso de transformación urbanística clasificando dicho suelo como suelo no urbanizable.

Por lo que respecta a la banda litoral se enuncia y reconoce su importancia, pero no se incorpora al documento de forma propositiva. Se reconoce el valor de dicho elemento y sus frentes, pero no se hace partícipe de la transformación urbana que podría sustentar. El Plan no incorpora la franja litoral como un sistema general, posiblemente por cuestiones administrativas y pertenecer dicha banda al dominio público costero.

Siendo efectivamente el litoral un elemento vertebrador de cualquier crecimiento que se produzca en sus orillas, no se afronta de manera global un estudio pormenorizado de su potencial, en el sentido de fortalecer su presencia y su identidad como base de un territorio de ocio y adoptando en su caso medidas transformadoras que exalten sus valores. Únicamente se tiene presente a efectos de preservación de lo existente como un reconocimiento de algo heredado y sin oportunidades propositivas.

Sería conveniente realizar un trabajo sobre la posible conversión de una banda litoral como lugar de relación de transporte marítimo intermunicipal, asociado todo ello, a una elaborada red de puertos deportivos-turísticos que pudiera sustentar una cadena coherente y global de relaciones marítimas productivas. Plan, donde se reconocería que la demanda existe y va en aumento, pudiendo ello dotar al municipio de un identificador de calidad turística, del que hoy únicamente se manifiesta en Puerto Banús y pequeños actuaciones de menor entidad.

Sin embargo, sí se produce una reflexión profunda sobre los cauces hidráulicos, sobre los que sí se toman medidas, en unos casos, de preservación (desde la consideración de un suelo no urbanizable de especial protección) y en otros de ubicación de zonas verdes públicas para el disfrute de los ciudadanos.

#### **3.4. Red de equipamientos y dotaciones públicas**

El PGOU propone dotar al municipio de una gran cadena de espacios públicos verdes y de equipamientos que pretenden recualificar espacios preexistentes e incorporar otros para su uso colectivo.

En este sentido se plantea como un plan bastante ambicioso, que posibilitará un relativo equilibrio ciudad-territorio si consigue resolver la compleja problemática de la obtención de los suelos de sistema general y local, tanto de los nuevos asentamientos propuestos como en los ámbitos de la normalización.

Sin embargo y para apreciar y evaluar en su justa medida las previsiones que se hacen relativas al sistema de equipamientos, sería necesario que éstos aparecieran grafiados por usos pormenorizados y no de forma global, teniendo así la capacidad de decidir la necesidad de cada uno de ellos por cada zona.

Ello supone realizar previsiones de ejecución de determinados centros docentes, deportivos o de cualquier índole, que implique una reserva de suelo por prever o en los suelos existentes previsiones de inversiones por realizar.

### **3. EL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **Posible error “formal” con el uso terciario en SNU.**

Como error formal, aunque seguramente quedará solventado en cualquier otra parte del documento (¡pero es tan inconmensurable!), dentro de las normas urbanísticas, capítulo II, “Regulación de los usos y de la edificación”, artículo 13.2.2. “Otros usos regulados en el suelo

no urbanizable” (páginas 358 y siguientes) hay una relación de 7 usos que a continuación se detallan en los sucesivos artículos pero uno de ellos, el f), servicios terciarios, no aparece y pensamos que la actividad terciaria es fundamental en este municipio. Curiosamente en la memoria de ordenación del SNU, páginas 376-377, dentro de “Otros usos autorizables en SNU” se relacionan a), b), c), d), y f), pero no aparece un e) que pensamos correspondería a las actividades terciarias. ¿Error de transcripción o es que inicialmente se pensó en la actividad terciaria pero después se consideró que mejor que no?, sería conveniente aclararlo.

### **Participación o criterios de iniciativa pública en el SNU.**

Otro aspecto es la participación pública y privada en el tratamiento del suelo no urbanizable. Si el principal objetivo es la preservación o en su caso el aprovechamiento sostenible, ¿no sería razonable que recayese en su mayor parte en la gestión pública?, esto nos lleva a cuestionarnos si existirá una iniciativa pública para poner en marcha los objetivos del SNU, porque en cierto modo dudamos de la predisposición a esta acción por parte de la iniciativa privada. Desconocemos además, por nuestra parte, la proporción público/privado actual en cuanto a propiedad del suelo, pero puede ser también un medio de conseguir patrimonio público de este recurso a bajo coste, ya que salvando los suelos con un alto grado de protección por su valor intrínseco, hay que tener en cuenta las posibilidades que a medio o largo plazo puede tener esta reserva.

### **Amplitud de miras en la actividad medioambiental.**

El espíritu de la ordenación del SNU es positivo, la protección “activa”, o sea mediante su puesta en valor o participación de acuerdo a su propia naturaleza y no negativo, con la preservación mediante el “aislamiento”. De acuerdo a esto y según los distintos niveles de realidad natural se establecen distintos grados de protección, las distintas clases de suelo no urbanizable, con sus propios regímenes dentro de un marco de normas generales. La sensación que queda tras leer los apartados correspondientes (y dejamos aparte los SNU de especial protección integral, en el sentido de que “estamos todos de acuerdo” en cual debe ser su destino, la necesidad de su protección, etc.) es que buena parte de estos terrenos (SNU de especial protección compatible y SNU de preservación del carácter natural o rural) admiten muchas actividades y condiciones de transformación (entiéndase también arquitectónicas) si bien con un cierto grado de control o de “alteración mesurada e integrada”. Nos parece muy bien, pero hacemos dos apreciaciones: dentro del uso global agropecuario, con su posterior desarrollo en los pormenorizados, agrícolas, ganaderos y medioambientales, el tratamiento del suelo agrícola en cuanto a “cultivos” y ganadero, se palpa de modo más evidente en otros municipios de los alrededores, mientras que en este se hace más presente las actividades forestales, por lo que quizás debería tener un tratamiento un poco más detallado, sin embargo esto es una cuestión de matiz. Más importante, por la permisividad de su implantación, son las actividades medioambientales, en las que aparte del “concepto ecológico” equivalente a hacer senderismo, usar la bici de montaña, etc., que por supuesto tienen que tener cabida en este suelo porque además se hacen, se podría ampliar a otros “campos”, entender también “nuevas” actividades medioambientales, ejemplo “espacio para pensar”, centro puntero de investigación ligado a la universidad, en un ambiente “sosegado”, por ejemplo en el suelo no urbanizable de Marbella. Esto sería una actividad de bajo impacto sobre el medio, ligada no al turismo de “élite”, sino al “pensamiento de élite”, con una interesante repercusión sobre la actividad en el territorio.

### **Preocupación, por su posible grado de indeterminación y conflictos entre administraciones en las Actuaciones de Interés Público o Actuaciones de Excelencia Turística.**

La importancia del SNU es grande en el municipio, cuantitativamente como reserva natural y cualitativamente, pues es más o menos la mitad del término. Es una gran bolsa de suelo que

en contra de lo que a priori pueda parecer permite muchos tipos de actuaciones. Nos preocupa también el tema de las Actuaciones de Interés Público y Actuaciones de Excelencia Turística, quizás porque no conocemos en detalle el procedimiento, pero lo vemos como una puerta abierta a no se sabe muy bien que, a lo mejor precisamente eso es su bondad, pero en última instancia, quién o qué decide esa Actuación de Excelencia Turística, y por tanto si puede haber conflicto entre Administraciones y hasta dónde puede llegar, ya que según las normas generales estamos limitados a dos plantas, ocupaciones en torno al 10-15% de la parcela, etc. pero en un cierto punto se admite un hotel de 5 estrellas y hasta 30.000 m<sup>2</sup> de techo, y también observamos que existe un periodo temporal (habilitación establecida en el propio Plan Especial o Proyecto de Actuación y que resulta de un mandato legal, ya que dicha determinación se establece en la propia LOUA), tras el cual la actividad debe cesar, la actividad cesa, ¿y la edificación?, es más si el interés público se concede a la actividad, una vez aprobado el Plan Especial o Proyecto de Actuación, es necesario modificar ese proyecto si se modifica la edificación, pero no la actividad.

#### 4. ANÁLISIS DEL SUELO URBANIZABLE

El PGOU de Marbella parte del análisis del suelo urbanizable en el planeamiento precedente (PGOU de 1986).

Se proponen tres categorías de suelo urbanizable: SUNS, SUS y SUOT. Lo que corresponde a las categorías que prevé la LOUA con el matiz del carácter transitorio en el Suelo Urbanizable Ordenado, esto es que el Plan sólo incorpora en suelo urbanizable la ordenación pormenorizada para aquellos sectores que se encuentran en régimen transitorio por tener ya aprobado su plan parcial de ordenación (si bien se ha detectado alguna omisión en este sentido, y sectores con plan parcial aprobado no se incluyen en régimen transitorio, posiblemente por falta de adecuada información municipal)

##### 6.1. La clasificación del suelo urbanizable desde el punto de vista del modelo territorial

El PGOU inicia el análisis del suelo urbanizable desde la discusión de quién tiene competencia para establecer el modelo urbanístico del Plan y señala que la selección de condiciones para el desarrollo urbanístico mediante el suelo urbanizable debe fijarlas la Comunidad Autónoma (y así lo hace la LOUA).

EL PGOU define la clasificación y expone los criterios para la delimitación de los suelos urbanizables. Distingue el suelo urbanizable con delimitación de sectores y con dos categorías diferenciadas: el suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbanizable ordenado transitorio. Los terrenos clasificados como urbanizables son suficientes según la Revisión para responder a las necesidades previsibles

Recalca que estos ámbitos concretos de ordenación y ejecución integrada tienen, según la Ley del Suelo estatal de 2007, situación básica de suelo rural a efectos de su artículo 12, y que formarán parte de su estructura general durante la programación inicial del Plan a 8 años.

El documento puntualiza nueve criterios generales para la propuesta del suelo urbanizable. Entre ellos confirma que se ha tenido en cuenta la aptitud inicial de los suelos para ser objeto de transformación urbanística según el estudio de impacto ambiental (Aunque significativamente, en el EIA aparecen hasta 7 sectores del SUS y 4 del SUNS con impacto severo que afectan a 5 unidades de integración del municipio, no habiendo ninguno del SUOT).

Así los terrenos delimitados son:

Categoría	Superficie	Nº sectores	SG adscritos
-----------	------------	-------------	--------------

Suelo urbanizable sectorizado	621,7394 Has	25 sectores SUS	135,1957 Has
Suelo urbanizable ordenado transitorio	53,7122 Has	7 sectores	
Suelo urbanizable no sectorizado	769,8754 Has	13 sectores SUNS	2,5076 Has
Total	1445,3270 Has		137,7033 Has

Superficie total del suelo urbanizable es: 1.583,0303 Has (13,44 % de la superficie del municipio).

En cuanto a **programación** el Plan admite que pueda anticiparse la ejecución de algún sector, siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Los terrenos clasificados como **suelo urbanizable ordenado** son los urbanizables del Plan General de 1986, y que cuentan en la entrada en vigor del nuevo Plan con su ordenación pormenorizada según su PPO correspondiente, y que en algunos casos iniciado el proceso de ejecución no han llegado a alcanzar las condiciones de materialización de sus infraestructuras, que lo definirían como suelo urbano.

Por supuesto están excluidos del proceso de determinación del aprovechamiento medio; quizás, por esta razón no existan las fichas urbanísticas de estos sectores, aunque, sin embargo, el documento cita la Sentencia del Tribunal Supremo que dice "...que la omisión de las determinaciones del régimen transitorio es causa de anulabilidad (STS de 12.1.83 y 25.4.86)". No obstante, el plan salva esta omisión al remitirse a los expedientes administrativos correspondientes a cada uno de estos suelos que prevalecen sobre las determinaciones del Plan, salvo aquellas a las que expresamente se les conceda valor vinculante.

También deduce el texto que los suelos a los que se le aplica el régimen de transitoriedad son aquéllos que cuentan con el planeamiento aprobado, lo que debe ser interpretado en el sentido de planeamiento aprobado definitivamente, ya que es el único que llega a adquirir vigencia y cuya ordenación produce efectos jurídicos plenos. Posteriormente, se encontrará en el documento que no todos los sectores tienen su desarrollo y ordenación definitivamente aprobada (queda advertido en el Plan).

Efectivamente, de los siete sectores SUOT que delimita el nuevo Plan como ámbitos de planeamiento incorporado API (...no se entiende su orden numérico), cuatro cuentan con el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con anterioridad a esta aprobación inicial del PGOU (SUOT-SP-1, SUOT-RR-1, SUOT-AL-1, SUOT-VB-1). De los tres sectores restantes, uno (SUOT-SP-2) se encuentra ordenado pormenorizadamente con la modificación puntual de elementos tramitada pero aprobada recientemente (no se sabe que si la propia modificación clasifica los suelos como urbanizables ordenados), y otros dos (SUOT-NG-1 y SUOT-NG-2) no tienen su planeamiento de desarrollo aprobado (...solo cuentan con aprobación inicial).

Según el documento, los dos sectores sin aprobación del desarrollo se incorporan de forma provisional y condicionada, por su previsible aprobación definitiva antes de la aprobación provisional del PGOU (por ahora no la tienen...). Si no fuera así los sectores pasarían a ser clasificados como suelo urbanizable ordenado en dos áreas de reparto independientes, no incidiendo en la estrategia general del Plan. Del mismo modo, si alguno de los otros sectores indicados anteriormente hubiera concluido su ejecución de infraestructuras pasarán a formar parte del suelo urbano.

El **suelo urbanizable no sectorizado** es considerado por el Plan como un suelo residual con respecto a sus otras categorías (que no con respecto a las otras clasificaciones). Estos suelos están motivados urbanísticamente, debiendo contar con aptitudes para integrarse sus usos urbanos. La localización está justificada por ser

espacios de reserva o expansión inmediata del suelo urbano o urbanizable. También corresponden a la actuaciones estratégicas previstas por el POT (llaman a ser las actuaciones “estrella”).

Se definen dos tipos de ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado:

- de carácter estratégico, según el POT de la Costa del Sol Occidental (2 en 2 ámbitos).
- de carácter de reserva de suelo (11 en 3 ámbitos).

En los ámbitos de reserva se determina que serán desarrollados según la demanda previsible a partir del octavo año de la entrada en vigor del Plan, pero no lo determina así en las áreas estratégicas (es decir, que se intuyen sus incorporaciones antes que la de los suelos denominados “de reserva”)

El artículo 2.2.1 de la Normas señala que se pondrá en carga este suelo en función del desarrollo del SUrbanizable sectorizado y con una regla 1 m<sup>2</sup>s por cada 3 m<sup>2</sup>s de urbanizable efectivamente ejecutado. Aquí NO dice nada de los 8 años.

Se recuerda que el régimen del no sectorizado es el mismo que el del no urbanizable sin protección especial.

## **6.2. Régimen de suelo urbanizable**

El Título XII de las Normas Urbanísticas del nuevo Plan recoge las determinaciones que definen el suelo urbanizable.

Las disposiciones generales delimitan y vuelven a definir el suelo urbanizable en sus distintos tipos y categorías, recordando que siempre se encuentran en la situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la nueva Ley del Suelo estatal.

Se definen las determinaciones en el suelo urbanizable con delimitación de sectores,

Atendiendo a la ordenación estructural:

- delimitación del ámbito y adscripción a una categoría de suelo
- fijación de la edificación total del sector
- delimitación de áreas de reparto y determinación de aprovechamiento medio
- asignación de usos globales
- asignación de intensidades o densidades de ocupación
- reserva de viviendas protegidas en sectores de uso global residencial
- delimitación e identificación de los sistemas generales
- delimitación e identificación de los elementos que requieren protección
- delimitación e identificación de los bienes de dominio público y servidumbres
- previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los sistemas generales

Atendiendo a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada, reservas dotacionales, asignación de características morfológicas y tipológicas de la edificación
- previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación
- identificación de los elementos o espacios para los que el Plan prevea medidas de protección

Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativas en el SUOT:

- asignación de usos pormenorizados
- definición de sistemas locales
- determinación de altura
- alineaciones y rasantes
- establecimiento de las tipologías y ordenanzas
- sistema de actuación
- plazos para la ejecución urbanística
- identificación de edificios declarados fuera de ordenación y los de necesaria conservación

Se define la unidad mínima de planeamiento de suelo urbanizable sectorizado como los expresamente delimitados en los planos respectivos.

También se define los sectores con planeamiento de desarrollo coordinado, los cuales se pueden tramitar conjunta y simultáneamente sus planes individuales, o bien previa formulación y aprobación de un avance de planeamiento para el área territorial que comprenden (no se ha encontrado grafiado).

Se establecen tres áreas de reparto (AR1, AR2 y AR3):

- AR1 San Pedro-Nueva Andalucía, con los sistemas generales adscritos: SGEL-PF1 Parque de las Medranas, y el SGEQ 7 Área Dotacional de Río Verde (308.433,68 m2), aprovechamiento medio: 0,21972 UA/m2
- AR2 Nagüelles-Marbella, con los sistemas generales adscritos :SGEL-PF 8.1 Parque arroyo del Tejar, SGEL... (544.358,90 m2) , aprovechamiento medio: 0,22913 UA/m2
- AR3 Río Real-Alicante-La Víbora, con los sistemas generales adscritos:... (628.459,11 m2) , aprovechamiento medio: 0,2225 UA/m2.

Se define el suelo urbanizable ordenado transitorio, se remite en cuanto a condiciones particulares al planeamiento pormenorizado aprobado. El aprovechamiento medio del área de reparto de estos sectores es el derivado del instrumento general anterior.

Se determinan los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado.

Se establece la cantidad de 98 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico a fin de asegurar en el deber de costear las infraestructuras, siendo satisfecha en el momento de la aprobación del proyecto redistributivo, donde no se incluyen concepto impositivos. Debiendo ser actualizada esta cantidad por la administración local anualmente, según los índices que se refieren al obra urbanizadora. Esta determinación pasa a ser establecida en cada una de las fichas urbanísticas en el apartado I. Cargas suplementarias. Sin embargo, no se especifica si esta cantidad está en relación al aprovechamiento objetivo o al aprovechamiento subjetivo.

Se determina el régimen y su ejecución del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, sus autorizaciones de obra, su parcelaciones, su edificación, ...

Posteriormente el título de las normas trata de las determinaciones particulares vinculantes para la ordenación pormenorizada completa de los sectores.

En cuanto al capítulo del suelo urbanizable no sectorizado lo define y especifica sus condiciones urbanísticas generales para la sectorización, determinando que en último caso será el Ayuntamiento el que valore la oportunidad del inicio de la transformación urbanística.

Se definen las condiciones específicas para la sectorización y ordenación de los sectores.

La manera de corresponder las determinaciones urbanísticas a cada sector y sus características particulares es correcta. También parece coherente las áreas de reparto definidas, así como los sistemas generales adscritos a cada una de ellas.

### **6.3. Ordenación del suelo urbanizable en la Memoria de Ordenación**

Se determinan los criterios generales y se delimitan sus superficies, posteriormente se describe cada una de las categorías según su uso global:

- suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial:
  - .sectores residenciales de alta densidad (de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 40 viv/Ha y de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 50 viv/Ha)
  - .sectores residenciales de media densidad (de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 26,60 viv/Ha y de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 31,20 viv/Ha, y de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 34,80 viv/Ha y de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 30 viv/Ha).
  - .sectores residenciales de media/baja y baja densidad (de 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 6 viv/Ha, de 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 8 viv/Ha y de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 18 viv/Ha).
- suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial-turístico:
  - .sectores residenciales-turístico de baja densidad (de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 13,20 viv/Ha)
  - .sectores residenciales de media densidad (de 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 20,20 viv/Ha, de 0,2524 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 22,85 viv/Ha, de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 15 viv/Ha y de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 24,86 viv/Ha, u otras densidades menores 22,40 viv/Ha, 18,75 viv/Ha, 19, 87 viv/Ha).
- suelo urbanizable sectorizado con uso global mixto residencial-turístico/actividades económicas:
  - (de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 11 viv/Ha)
- suelo urbanizable sectorizado con uso global actividades económicas:
  - (de 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Se realiza un cuadro con sus características para los sectores del suelo urbanizable ordenado donde se describen sus parámetros urbanísticos relevantes, y remitiéndose sin mas al anterior planeamiento general que los definió.

Para el suelo urbanizable no sectorizado, se describe particularmente los dos tipos de objetivos que cubren y sus diferentes ámbitos.

Finalmente en la memoria de ordenación se resume el suelo sectorizado en diferentes cuadros cuantitativos.

Este apartado del documento es muy descriptivo y es correcto a la hora de justificar cada uno de los sectores delimitados. Las densidades parecen coherentes, así como la edificabilidad de aplicación.

### **6.4. Suelo urbanizable en las Fichas Urbanísticas.**

Las fichas urbanísticas del documento de aprobación inicial incorporan tanto las determinaciones de la ordenación estructural, como las determinaciones de la

ordenación pormenorizada preceptiva distinguiendo a que tipo pertenece cada determinación. Estas fichas describen el suelo urbanizable sectorizado y el no sectorizado, no existiendo en el documento fichas para el suelo urbanizable ordenado transitorio.

### **Fichas de SUS**

De forma general, existen pequeños desajustes en algunos de los sectores al cuantificar el número máximo de viviendas, excediéndose en una o dos en algún caso y aplicando distinto criterio de redondeo en muchos. La suma de viviendas previstas como máximo en la cuantificación general del Plan, del capítulo de resumen de características de los suelos en el apartado de incidencia territorial, no coincide con la obtenida de las fichas (de 14.436 a 14.024 viviendas).

También en las determinaciones urbanísticas, se encuentran defectos en la asignación del uso global (por intensidades de uso: SUS-RR-3 es residencial, no actividades económicas-turístico; SUS-AL4 es residencial, no residencial-turístico). En algunos casos, se define la edificabilidad mínima de los usos que acompañan al uso predominante, en otros se define la edificabilidad de algún uso, y otros no se especifica cuál es la asignación aproximada entre usos, como en los casos de residencial-turístico ( como en el sector SUS-RR-2 en el que según sea esta intensidad para cada uso, será posible comprobar si la determinación pormenorizada de reserva de espacios libres es correcta).

La edificabilidad mínima para residencial con viviendas de protección pública en general es superior a la establecida por ley (30% de la edificabilidad de uso residencial). En total existe un superávit aproximado de 1.323 viviendas de protección, habiendo sectores que tienen hasta un 60% de la edificabilidad residencial destinada a VP en SUS-NA-1, SUS-MB4, SUS-AL-4, ó del 50% en SUS-VB-1. En general, el criterio a implantar ha sido la siguiente en áreas de uso residencial la previsión de viviendas de protección:

- 30% de la edificabilidad residencial total con menos de 15 viv/Ha
- 35% de la edificabilidad residencial total con 15-30 viv/Ha
- 40% de la edificabilidad residencial total con mas de 30 viv/Ha

En cuanto a las características del sector por ser parte de un área de reparto se consideran aceptable, aunque no así en las sistemas incluidos en el sector que en casi la mayoría de los casos son sistemas generales viarios y que en conjunto estructuraran todo el entorno del sector permitiendo su registro. Los sistemas generales incluidos en los sectores establecen cargas que en algunos de los casos suponen un 55% mas sobre las cargas suplementarias establecidas en el artículo 12.1.8-1.B.g de las Normas Urbanísticas (98 euros/UA), y sobre las cargas que suponen los sistemas generales adscritos al sector. es decir, sectores como el SUS-NG-3 ó el SUS-MB-3 parecen tener excesivas cargas que pueden hacer peligrar la viabilidad de su gestión y ejecución.

En cuanto a las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva, en general , se refiere al Reglamento de planeamiento y al artículo 17 de la LOUA en cuanto a reserva mínima de equipamientos y espacios libres, si bien, en algunos casos la superficie de reserva de zonas verdes es muy superior al mínimo legislado (75% en SUS-VB-3, 60% en SUS-AL-1, 50% en SUS-SP-1 y SUS-NG-3, 40% en SUS-MB1). Las determinaciones vinculantes son las dispuestas en las Normas urbanísticas de forma particular para cada sector.

### **Fichas de SUNS**

Las fichas urbanísticas para el suelo urbanizable no sectorizado también describen las determinaciones propias de la ordenación estructural y de la pormenorizada, pero en las determinaciones urbanísticas se remite al plan de sectorización correspondiente a

redactar y al artículo 12.2.5 (en el SUNS-SP-1) o el 12.2.8 (en el resto), donde se especifican concisamente las densidades máximas de viviendas, la edificabilidad máxima y la edificabilidad máxima residencial. (Existe un error de nomenclatura en todas las fichas, ya que el artículo referido de las normas urbanísticas lo enuncia como NNSS, normas subsidiarias...). En estas fichas no se refleja estas características urbanísticas tan definidas en la normativa, e incluso en la memoria de ordenación, donde se reflejan en cuadros todas las condiciones para el desarrollo (y hasta el nº máximo de viviendas).

La suma de viviendas previstas como máximo en la cuantificación general del Plan, del capítulo de resumen de características de los suelos en el apartado de incidencia territorial, tampoco es la misma que la obtenida de las fichas (de 8.901 a 8.916 viviendas). El criterio para la reserva de suelo residencial con destino a viviendas de protección es el mismo enunciado anteriormente para los sectores SUS.

En definitiva las fichas tienen pequeños errores de cuantificación con respecto a la memoria de ordenación, y reflejan algún exceso de cargas en varios de los sectores. No existe una equidistribución aproximada, y las cargas, reserva de dotaciones, o sistemas incluidos responden a la necesidades que genera la propia ordenación de los redactores.

## **6.5. La ordenación del Suelo urbanizable**

Posteriormente, también en la Memoria de Ordenación se desarrolla la ordenación del suelo urbanizable describiendo los criterios y objetivos generales de la ordenación, la ordenación con delimitación de sectores, la ordenación del no sectorizado, y cuadros resumen de los suelos previstos ordenar. En el capítulo dedicado a la incidencia territorial de la Revisión se valoran resumidamente las propuestas de crecimiento urbano en relación al suelo urbanizable.

La ordenación de los suelos urbanizables en el Plan obedece a los distintos aspectos justificados por los redactores. Se ha mantenido como ordenado transitorio todos los suelos clasificados y aprobados (o en proceso de aprobación) que se heredaban del plan del 86. En cuanto a los sectorizados corresponden a la colmatación del territorio vacante por debajo del trazado de la autovía, casi todo era clasificado en el Plan vigente del 86 como suelos no programados.

Curiosamente el documento justifica que algunos de estos sectores corresponden a la adecuación de objetivos del POT, para “generar nuevas centralidades en el territorio” (son SUS-NA-1, SUS-MB-4 y SUS-RR-3), y por lo cual sus viviendas (y su población) no entran a computar en la contabilidad para la el cumplimiento del informe de incidencia territorial (4.168 viviendas).

Los no sectorizados corresponden a suelos de reserva a desarrollar tras los dos primeros cuatrienios, y las actuaciones “estrella” de áreas estratégicas que impone el POT (SUNS-SP1 y SUNS-MB-1) que se desarrollarán cuando sea, que para eso tienen ese marcado acento de intervencionismo autonómico.

En cuanto a la ordenación determinada en el plan para cada sector parece coherente la política de generar grandes sistemas generales de espacios libres. Parece menos acertada la planificación de los sistemas generales viarios incluidos en cada sector; el intento de dar registro y vertebrar cada una de las urbanizaciones y poblaciones que se desarrollan (red viaria urbana según la memoria), conectándose entre ellas, parece exigua ya que parte de la red de registro existente en los sectores ejecutados que efectivamente son viales con poco carácter vertebrador.

\* Curiosa interpretación que observando la situación de dichos sectores, sobre todo los dos últimos, la hace difícilmente verosímil.

## 5. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. EL PROBLEMA DE LA NORMALIZACIÓN

El PGOU incluye –en una estrategia no carente de discusión- en suelo urbano no consolidado (SUNC) todas aquellas actuaciones irregulares en relación al PGOU 86.

En consecuencia, las estrategias y determinaciones del Plan para esta categoría del suelo urbano son pieza clave del documento, hasta el punto de que la normativa del Plan establece que los principios y criterios establecidos para la normalización forman parte del modelo territorial del Plan y, en consecuencia, su alteración obligará a la **revisión total anticipada** del documento.

### 5.1. Criterios del PGOU para la inclusión de los terrenos en esta categoría de suelo

#### Los criterios de clasificación del SUNC en la LOUA

La LOUA incluye en la categoría de **suelo urbano no consolidado** (artículo 45.2.B), aquellos terrenos que carecen de urbanización consolidada (bien por carecer de todos los servicios, infraestructuras o dotaciones públicas precisos o por no tener estos la proporción o características adecuadas a la edificación existente o prevista), pero también se incluyen:

- a) Los terrenos que disponiendo de urbanización consolidada precisan de las operaciones de reforma, renovación o rehabilitación de la misma que deban realizarse mediante operaciones integradas (y que pueden incluso ir dirigidas al establecimiento de nuevas dotaciones) y
- b) Aquellos otros que se incluyen en áreas homogéneas donde el Plan incrementa considerablemente su aprovechamiento objetivo, pero sólo cuando ello requiera incremento de los servicios públicos y de urbanización existentes.

El Plan General de Marbella recoge estos criterios si bien con algunos matices, quizás importantes, que comentaremos más adelante. Lo significativo, en cualquier caso, es que lo LOUA (y el Plan General de Marbella) hacen depender el grado de consolidación por la urbanización (y por tanto la inclusión de un terreno en una u otra categoría de suelo urbano) no sólo de la existencia o carencia de servicios o infraestructuras públicas, sino también de la existencia o no de dotaciones públicas, exigiendo que estas tengan la proporción y características adecuadas a la edificación existente o que prevea el plan.

Y no debemos olvidarnos de las consecuencias: el régimen urbanístico del suelo no urbano consolidado difiere radical y sustancialmente del régimen del suelo urbano consolidado en cuanto a las cargas que van a gravar dicho suelo (el régimen del no consolidado es prácticamente similar al de un suelo rústico para el que plan proponga su reclasificación como urbanizable en suelo urbano consolidado no hay cargas urbanísticas). Esta opción fue la adoptada por la ley 6/98 y llevada a sus últimas consecuencias por la reciente ley 8/2007.

En cualquier caso, dado que terrenos similares pueden ser incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado o en la de consolidado en función de lo que el Plan considere como dotaciones públicas **adecuadas** es de vital importancia que el documento concrete y precise, sin dar lugar a la mínima duda, la proporción y características que deben tener las dotaciones públicas propuestas en función de los usos y edificaciones a las que den servicio. Y ello con un criterio general y motivado de las dotaciones que se estiman necesarias justificado en función de la situación, existente, la viabilidad de la propuesta y las razonables demandas y necesidades de la población.

A partir de ahí se deduciría la categorización de los terrenos en suelo urbano, sin más que verificar si el nivel dotacional se ajusta o no al criterio fijado.

## Los criterios de clasificación en SUNC en el PGOU de Marbella

Sobre la aplicación por el PGOU de los criterios legales de clasificación conviene matizar que el referente en la LOUA para cuantificar la procedencia en esta clase de suelo de incluir los terrenos en la categoría de no consolidado, se refiere siempre a la edificación existente (“servir a la edificación existente” o “aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente”) y no a la edificabilidad o aprovechamientos previstos en el planeamiento existente.

En consecuencia:

- a) No cabe incluir como suelo urbano no consolidado terrenos donde se hubieran producido actuaciones irregulares si los mismos disponen de servicios, infraestructuras o dotaciones públicas adecuadas a la edificación existente
- b) Tampoco pueden incluirse en esta categoría terrenos donde se hubieran producido actuaciones irregulares en base al criterio de que el Plan incrementa considerablemente sus aprovechamientos respecto al planeamiento vigente, ya que respecto a la realidad existente –nos guste o no, pero ese es el criterio legal– no se produce incremento de aprovechamiento alguno.
- c) Finalmente, menos aún deben incluirse en esta categoría terrenos donde ni se han producido actuaciones irregulares ni se proponen incrementos de edificabilidad, sino que se califican como dotaciones públicas para “compensar” a los anteriores.

## Tratamiento urbanístico de las actuaciones irregulares respecto al PGOU 1986

Por lo que respecta a los criterios de clasificación en suelo urbano, conviene precisar que el PGOU de Marbella no propone un nivel dotacional que estime adecuado para a partir de ese dato determinar la inclusión de los terrenos en una u otra categoría de suelo urbano, sino que por el contrario parte de un **criterio apriorístico**: la necesaria clasificación como suelo urbano no consolidado de todos los terrenos donde se han realizado actuaciones irregulares respecto al PGOU de 1986.

En consecuencia si la clasificación es dato a priori (y no el resultado de la verificación del cumplimiento de los criterios legales) y si además el nivel dotacional que se propone y exige no se encuentra justificado en su proporción y características (por ser excesivo e injustificado) no sólo se estarían incumpliendo los criterios de clasificación del suelo de la LOUA, sino que se estaría complicando innecesariamente la gestión futura del plan.

La situación descrita plantea la siguiente problemática:

- a) La clasificación del suelo y, en concreto, la **inclusión de los terrenos en la categoría de suelo urbano no consolidado no se justifica** al no motivarse la adecuación de la proporcionalidad y características de las dotaciones propuestas en dicha categoría de suelo para cada uno de los terrenos.
- b) Al no existir un criterio general y fijo de las dotaciones necesarias en esta clase de suelo se puede propiciar un **trato desigual de los distintos propietarios**, lo que atenta contra el principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios, que no se justifica.
- c) De forma general, el nivel dotacional propuesto (muy por encima de los estándares habituales legales y reglamentarios) **es excesivo**, máxime si se valora en función de la situación urbanística existente.

Finalmente, debemos señalar que el posible tratamiento urbanístico de las actuaciones irregulares sin perjuicio de las actuaciones judiciales en marcha, viene esbozado en el artículo 17 LOUA, que admite la posibilidad –siempre justificada y motivada– de exención parcial del nivel de dotaciones propuestos en la LOUA, para aquellas sectores en que se “hayan llevado

irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que se adopte”

## 5.2. Análisis de la estructura del SUNC

El artículo 10.1.4.2 de la normativa del PGOU diferencia dentro del SUNC los siguientes ámbitos:

1. Nuevos ámbitos de ordenación
  - a) **Sectores** de SUNC
  - b) **Áreas de reforma Interior (ARI)**
2. SUNC vinculado a desarrollos irregulares.
  - a) Áreas de **regularización** integrada (ARG).
  - b) Áreas de **incremento de aprovechamiento (AIA)**.
  - c) **Ordenación de mantenimiento (OM)**
3. Otros ámbitos en SUNC
  - a) **Ámbitos** homogéneos de edificación **con incremento de aprovechamiento** por aplicación de **nuevas ordenanzas** generales
  - b) **Actuaciones aisladas (AA)** de carácter público (viario, espacios libres o equipamientos)

## 5.3. Sectores de SUNC

Su origen es variado. Aunque la mayoría son vacíos urbanos que pueden ser considerados como suelo urbano no consolidado por cumplirse las condiciones establecidas en la LOUA, algunos proceden de desarrollos irregulares (vacíos que han ido quedando en esos sectores desarrollados de forma irregular) de suelo urbanizable, urbanizable transitorio o incluso no urbanizable.

Su ordenación pormenorizada se efectúa desde el propio Plan General (a excepción del sector SUNC-SP.1 “El Chopó” y del SUNC-SP.3 “Linda Vista”) mediante su ordenación pormenorizada (potestativa) con fijación de todos los índices y determinación del tipo y subtipo de ordenanza de edificación.

## 5.4. Áreas de reforma Interior (ARI).

Son de dos tipos: Renovación urbana y Normalización Urbanística

Aunque predominan las piezas urbanas de Renovación, algunas de estas ARI proceden de ocupaciones irregulares del SNU o del SUNP del PGOU Vigente.

## 5.5. Áreas de regularización integrada (ARG).

Son terrenos que proceden de desarrollos irregulares, que tienen una importante edificabilidad ya materializada (superior a la que otorgaba el PGOU vigente), y que se delimitan junto a piezas de suelo vacante de su entorno (AA) dentro de un mismo Área de Reparto (AR) para dotarlos de equipamientos e infraestructuras con fines de normalización urbanística.

El criterio general para incluir los terrenos procedentes de desarrollos irregulares en esta categoría de suelo ha sido el alto grado de consolidación, incorporando los que no están consolidados al suelo urbanizable sectorizado.

Su gestión, por tratarse de ámbitos donde los aprovechamientos urbanísticos se encuentran ya materializados se realizará preferentemente mediante reparcelación económica. En ese sentido, se concede derecho a los propietarios con edificaciones ya materializadas a adjudicarse los excesos de aprovechamiento para poder patrimonializar íntegramente la edificabilidad consumida. Dichos propietarios están obligados en todo caso a compensar a los propietarios de suelos calificados como dotaciones públicas. Compensaciones económicas que según el plan se “corresponden con los excesos de aprovechamiento” descontado el porcentaje que corresponde al Ayuntamiento (pág. 262 normas urbanísticas).

Este planteamiento genera importantes problemas para los suelos dotacionales adscritos al ARG e incluidos en su misma área de reparto y, además los coeficientes de ponderación fijados se revelan ineficaces en la práctica.

En efecto, el criterio es delimitar áreas de reparto que prácticamente viene a coincidir cada una con un ARG (lo que ocurre en la mayoría de los casos. Sólo excepcionalmente en un AR se incluyen dos ARG). Para cada área de reparto (ARG más AA adscrita), el aprovechamiento total del área reparto es coincidente con el aprovechamiento objetivo del ARG. El aprovechamiento medio dependerá de que se incluyan o no en el área mayor o menor superficie de terrenos dotacionales.

Esto tiene las siguientes consecuencias que vamos a ver con un **ejemplo**:

Vamos a considerar dos ámbitos de regularización (ARG-NA.1 y ARG-NA.5) situados en la misma zona de la ciudad. Cada uno junto con el correspondiente sistema local adscrito (AA-NA.12 y AA-NA.5) constituye un área de reparto independiente (ARG-NA.1 y ARG-NA.12 respectivamente).

Los dos ámbitos son de igual uso y tipología pero tienen diferentes edificabilidades globales. Además el Plan adscribe superficies distintas a cada uno.

a) Trato **desigual** de los propietarios de terrenos dotacionales (y de los propietarios con aprovechamiento lucrativo).

Como el derecho del propietario del terreno dotacional depende del aprovechamiento medio y, este a su vez depende del aprovechamiento objetivo del ARG y de la inclusión de mayor o menor superficie de sistemas locales adscritos, el aprovechamiento que corresponde a estos propietarios de terrenos calificados por el Plan como dotacionales es en SUNC sometido a regularización es muy variable

De los Cuadros I a III, se deduce que terrenos similares pueden tener aprovechamientos muy distintos.

Por lo que respecta a los terrenos a regularizar existen importantes diferencias de tal manera que la edificabilidad que corresponde a los propietarios por m<sup>2</sup>s es muy diferente de un ARG a otra y ello con independencia de la irregularidad que hubieran podido cometer.

**Cuadro I. Datos ARG-NA.1**

ARG-NA.1	Superficie	e	E	Cuyt	Cr	Ccu	CP	A
M-1.1	9.276,59	3,16	29.317,47	0,90	1,50	1,00	1,35	39.578,58
SL y SG	12.431,06							
<b>Totales</b>	<b>21.707,65</b>	<b>1,35</b>	<b>29.317,47</b>					<b>39.578,58</b>

NOTA: No computa el viario ejecutado

**Aunitario ARG = 1,82326**

Área de Reparto	Superficie m2s	Índice de aprov. UA/m2s	Aobjetivo UA	AMEDIO UA/m2s	Aprop	Eprop
AR.SU-NA.1	21.707,65	1,82326	39.578,58		13.200,50	9.778,15
ARG-NA.1	21.707,65				22.420,23	16.607,58
AA-NA.12	36.869,10				3.957,86	2.931,75
Ayto						
<b>Total</b>	<b>58.576,75</b>		<b>39.578,58</b>	<b>0,67567</b>	<b>39.578,58</b>	<b>29.317,47</b>

**Eprop unitaria = 0,45044703**

**Cuadro II. Datos ARG-NA.5**

ARG-NA.5	Superficie	e	E	Cuyt	Cr	Ccu	CP	A
M-5.1/M-5.2	17.112,67	1,08	18.458,00	0,90	1,20	1,00	1,08	19.934,64
SL	4.041,73							
<b>Totales</b>	<b>21.153,16</b>	<b>0,87</b>	<b>18.458,00</b>					<b>19.934,64</b>

**Aunitario ARG = 0,94240**

Área de Reparto	Superficie m2s	Índice de aprov. UA/m2s	Aobjetivo UA	AMEDIO UA/m2s	Aprop	Eprop
AR.SU-NA.5	21.153,16	0,94240	19.934,64		15.477,47	14.330,99
ARG-NA.5	21.153,16				2.463,70	2.281,21
AA-NA.2	3.367,16				1.993,46	1.845,80
Ayto						
<b>Total</b>	<b>24.520,32</b>		<b>19.934,64</b>	<b>0,81298</b>	<b>19.934,64</b>	<b>18.458,00</b>

**Eprop unitaria= 0,67749**

**Cuadro III. Comparativa del aprovechamiento del ARG-NA.1 y ARG-NA.5**

Tipo	Sup m2s	E m2t	eglobal m2t/m2s	Suelo adscrito m2s	%	Eprop m2t	eprop m2t/m2s	eprop/eglobal	
ARG-NA.1	CP=1,50	21.707,65	29.317,47	1,3506	36.869,10	169,84%	9.778,15	0,45045	33,35%
ARG-NA.5	CP=1,20	21.153,16	19.934,64	0,9424	3.367,16	16,89%	14.330,99	0,67749	71,89%
AA-NA.12	ARG-NA.1	36.869,10					16.607,58	0,45045	
AA-NA.5	ARG-NA.5	3.367,16					2.281,21	0,67749	

**Cuadro IV. Comparativa Aprovechamiento del mismo área con distintos CP**

**Hipótesis I CP = 1,20**

ARG-NA.5	Superficie	e	E	Cuyt	Cr	Ccu	CP	A
M-5.1/M-5.2	17.112,67	1,08	18.458,00	0,90	1,20	1,00	1,08	19.934,64
SL	4.041,73							
<b>Totales</b>	<b>21.153,16</b>	<b>0,87</b>	<b>18.458,00</b>					<b>19.934,64</b>

**Aunitario ARG = 0,94240**

Área de Reparto	Superficie m2s	Índice de aprov. UA/m2s	Aobjetivo UA	AMEDIO UA/m2s	Aprop	Eprop
AR.SU-NA.5	21.153,16	0,94240	19.934,64		15.477,47	14.330,99
ARG-NA.5	21.153,16				2.463,70	2.281,21
AA-NA.2	3.367,16				1.993,46	1.845,80
Ayto						
<b>Total</b>	<b>24.520,32</b>		<b>19.934,64</b>	<b>0,81298</b>	<b>19.934,64</b>	<b>18.458,00</b>

**Eprop unitaria= 0,67749**

**Hipótesis II Creg = 1,50**

ARG-NA.5	Superficie	e	E	Cuyt	Cr	Ccu	CP	A
M-5.1/M-5.2	17.112,67	1,08	18.458,00	0,90	1,50	1,00	1,35	24.918,30
SL	4.041,73							
<b>Totales</b>	<b>21.153,16</b>		<b>18.458,00</b>					<b>24.918,30</b>

**Aunitario ARG = 1,17799**

Área de Reparto	Superficie m2s	Índice de aprov. UA/m2s	Aobjetivo UA	AMEDIO UA/m2s	Aprop	Eprop
AR.SU-NA.5	21.153,16	1,17799	24.918,30		19.346,84	14.330,99
ARG-NA.5	21.153,16				3.079,63	2.281,21
AA-NA.2	3.367,16				2.491,83	1.845,80
Ayto						
<b>Total</b>	<b>24.520,32</b>		<b>24.918,30</b>	<b>1,01623</b>	<b>24.918,30</b>	<b>18.458,00</b>

**Eprop unitaria= 0,67749**

Cuestión distinta es la de los terrenos dotacionales ya que en este caso nos encontramos con propietarios que no han cometido ninguna actuación irregular respecto al anterior planeamiento, pero cuyos terrenos van a pasar a dominio público y, lo que es aún más sangrante con aprovechamientos muy diferentes según el ámbito al que se adscriban.

En efecto, por m<sup>2</sup>s al propietario del AA-NA.12 le corresponden 0,45045 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, mientras que al propietario del AA-NA.5 le corresponde una edificabilidad unitaria de 0,67749 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Diferencia de trato que el Plan no justifica.

b) **Inoperancia** de los CP en SUNC de regularización (ver Cuadro IV)

Los CP se plantean por el Plan General como un mecanismo corrector de la irregularidad cometida de tal manera que penaliza la gravedad de las mismas. Esa afirmación sólo es válida cuando en el área de reparto se incluyan terrenos con distintas situaciones. Por el contrario, como cada área sólo incluye –en general- un ámbito a regularizar los CP son absolutamente inoperantes. Da igual el CP que se fije ya que el resultado será el mismo.

Dicho resultado se comprueba en el Cuadro IV, donde han efectuado los cálculos de aprovechamiento para el AR-NA.5 en dos hipótesis distintas: con CP igual a 1,20 (el propuesto por el Plan) y con CP de 1,50.

Si bien al variar los coeficientes varían los aprovechamientos resultantes, el resultado es irrelevante desde el punto de vista de derechos de los propietarios ya que la edificabilidad que les corresponde sería en ambos casos la misma.

Como en estos ámbitos no se fija cantidad económica por unidad de aprovechamiento para sufragar sistemas generales (que es donde jugarían los coeficientes al depender dicha cuantía de las unidades de aprovechamiento y no de la edificabilidad) tampoco pueden operar en ese sentido los coeficientes que, por consiguiente, no tienen operatividad alguna en las áreas de regularización.

## 5.6. **Áreas de incremento de aprovechamiento (AIA).**

Son terrenos que proceden o bien de desarrollos irregulares con un aprovechamiento materializado superior al que les otorgaba el PGOU o bien donde por presentarse nuevas oportunidades el plan asigna un aprovechamiento superior al del planeamiento anterior pero que, en cualquier caso, no se incluyen en unidades de ejecución si bien se les adscriben una serie de Actuaciones Aisladas (AA) que se incluyen en su Área de Reparto para su ejecución asistemática, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico.

La mayor parte de estas actuaciones tienen su origen en edificaciones residenciales levantadas sobre parcelas con calificación de equipamiento o áreas libres en el PGOU vigente. En ese caso, su problemática es similar a la del caso anterior (ARG) que ya hemos analizado: Justificación de la inclusión en SUNC, trato desigual a los propietarios, no justificación de los criterios de adscripción de AA y, fundamentalmente la falta de justificación de la inclusión en esta categoría de los terrenos que se califican como dotacionales públicos (AA) y el trato desigual que el Plan da a los mismos al incluirlos en diferentes áreas de reparto con aprovechamientos muy desiguales.

Desde el punto de vista técnico de la gestión la transferencia podrá consistir en acuerdo de cesión (que será lo habitual en las AIA que responde a situaciones irregulares) o de distribución de aprovechamientos.

Conviene señalar que el artículo 2.3.18 establece el criterio de valoración si se procede a la compensación económica sustitutiva del aprovechamiento si no se hubiese alcanzado acuerdo de transferencia sobre el mismo. Dicho artículo remite al 64.2 LOUA para la valoración de los aprovechamientos (remisión similar a la que se efectúa para resolver esta cuestión en otras clases y categorías de suelo). Sin embargo, dicha remisión no es correcta. Los criterios de valoración del suelo son los que derivan de la aplicación de la legislación estatal (en este caso, ley 8/2007) que en ningún caso,

remite a valores catastrales, por lo que este artículo y los concordantes del PGOU de Marbella deberá ser corregido.

La cuestión es importante. Si en un ámbito de transferencias transcurren dos años desde la aprobación del Plan sin acuerdo entre los propietarios, el Ayuntamiento debe autorizar a que las solicitudes de regularización se resuelvan acompañadas del abono de la correspondiente indemnización económica sustitutoria de los aprovechamientos a adquirir por el propietario de la actuación.

La cantidad a ingresar en las arcas municipales se cuantificará siguiendo el criterio de la LOUA: Cuadro de valores de repercusión que hubiera aprobado el municipio y, en su defecto aplicación de valores de Ponencia Catastral o si ésta no fuera de aplicación, valoración siguiendo criterios de Normativa Técnica de Valoración Catastral, previo informe de la Administración Tributaria.

El Ayuntamiento debe afectar los ingresos así obtenidos (y recalamos calculados con valores de Ponencia o con criterios de valoración catastral) a financiar la adquisición de los terrenos dotacionales, para lo que será necesario que previamente inicie el expediente de expropiación de los mismos. Expediente que debe resolverse con valoraciones ajustadas a la legislación aplicable (ley 8/2007) y, por tanto con criterios de valoración distintos.

#### **5.7. Ordenación de mantenimiento (OM).**

Terrenos similares a los del apartado anterior, en los que se entiende que el incremento de aprovechamiento materializado ya con respecto al previsto en el PGOU, no ha generado una demanda de nuevos espacios dotacionales. No se delimitan Unidades de Ejecución ni se incluyen en Áreas de Reparto, pero se incorporan como SUNC.

Por lo dicho antes, no se justifica su inclusión en SUNC, ya que el Plan se limita a reconocer la edificabilidad existente, no proponiendo incremento sobre la misma.

De forma cabalística se señala que los propietarios “tienen derecho al porcentaje establecido por la legislación sobre el aprovechamiento objetivo” (se supone que el 10%). Hasta su entera patrimonialización las edificaciones se encuentran en un régimen de fuera de ordenación que se precisa en el documento.

De igual modo, se señala en el Plan que estas parcelas “constituyen una reserva de excesos de aprovechamientos para la futura mejora de las dotaciones públicas”. A tal fin, el Ayuntamiento podrá tramitar expedientes de modificación puntual de elementos que incluyan las mismas junto con nuevos suelos dotacionales públicas cuya obtención será, consecuentemente, a cargo de las mismas por el mecanismo de las transferencias de aprovechamiento.

Esta regulación plantea bastantes dudas, dado que se anuncia la posibilidad futura de modificar el Plan reduciendo el aprovechamiento subjetivo de los propietarios de estos terrenos con las consecuencias de toda índole que dicha determinación puede acarrear (económica, técnica, jurídica, etc.)

#### **5.8. Ámbitos homogéneos de edificación con incremento de aprovechamiento por aplicación de nuevas ordenanzas generales**

El artículo 10.3.22 establece que para estos terrenos no se requieren suelos públicos asociados pero que deben contribuir a “financiar las obras de urbanización de complemento de los servicios urbanísticos”.

La LOUA incluye en SUNC los terrenos con incremento considerable de aprovechamiento, siempre que su ejecución requiera del incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

En aras a justificar la procedencia de incluir estos terrenos en SUNC debería justificarse y concretarse de forma pormenorizada cuales son los servicios e infraestructuras que deben incrementarse o mejorarse en cada caso, no bastando la mera declaración formal de su necesidad.

### 5.9. Actuaciones aisladas (AA) de carácter público (viario, espacios libres o equipamientos)

Forman junto las obras ordinarias las actuaciones urbanizadoras no integradas en SUNC.

Las parcelas correspondientes se adscriben a las distintas áreas de reparto. Podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento, o incorporarse a la gestión de unidades de ejecución según los casos, sin perjuicio de su obtención mediante expropiación u ocupación directa.

### 5.10. Ámbitos de SUNC en régimen transitorio.

Se trata de Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) donde el Plan General asume la ordenación pormenorizada del planeamiento anterior. Su listado se incorpora en la pág. 249 de la normativa.

En el API-5, con PPO aprobado definitivamente en febrero de 1994, se introduce una modificación puntual por el PGOU calificando como VP 158 de las viviendas previstas.

### 5.11. Datos Cuantitativos

La Superficie total del Suelo Urbano es de 50.735.286,45 m<sup>2</sup>s. De los cuales el 79% se incluyen en la categoría de suelo consolidado y el resto (10.713.684,26 m<sup>2</sup>s, lo que supone un 21%) en la de no consolidado.

Dentro de ésta última categoría, los distintos tipos se distribuyen de la siguiente forma:

ARI:	23,17 %
Sectores SUNC:	15,68 %
AIA:	5,87 %
ARG:	40,80 %
OM:	3,56 %
AA:	5,16 %

El total SUNC de Normalización es 5.095.451 m<sup>2</sup>s (47%), del cual se incluye en AA adscritas a Sectores de Normalización la superficie de 522.942 m<sup>2</sup>s (4,88%)

El total del techo edificable residencial (sectores SUNC+ARI) es de 1.128.222,70 m<sup>2</sup>t, del cual 111.638,66 m<sup>2</sup>t es el techo residencial ya materializado en ARI, Siendo el nuevo Techo residencial que incorpora el PGOU de 1.016.584,04 m<sup>2</sup>t.

Se proponen 5.177 Viv. (1.819 VP) en sectores de SUNC y 4.977 Viv. (1.479 VP) en ARI.

En los ámbitos de normalización sólo se facilita el dato para las AIA 1.914 Viv. (575 de las cuales se destinan a VP)

### 5.12. Las fichas Urbanísticas del SUNC

Excesos de Aprovechamiento: Casi todos los sectores constituyen un único Área de Reparto por lo que prácticamente no existen excesos de aprovechamiento en casi ningún sector. En los ARG y AIA sí es más frecuente que se produzcan excesos, en algún caso por estar incluidos dos sectores en el mismo AR, y en la mayoría por llevar vinculadas Actuaciones Aisladas (AA).

Coeficientes de Ponderación de Uso y Tipología: El Plan fija unos coeficientes de ponderación de uso y tipología y justifica en la Memoria de Ordenación que son valores estimados a futuro, debido a que la puesta en marcha de las previsiones del Plan va a modificar las condiciones del mercado, por la puesta en servicio de una gran cantidad de suelo destinado a vivienda protegida. En la misma memoria se indica que estos

coeficientes, a día de hoy, estarían desfasados con respecto a la realidad del mercado actual.

### 5.13. Reservas para VP

Dentro del SUNC el PGOU establece una reserva para VPO en aquellos sectores y áreas de nueva ordenación, que son los Sectores SUNC y las ARI. De un total de 1.128.222,70 m<sup>2</sup>t de uso residencial que se otorga a los sectores antes mencionados, se reserva 329.538,8 m<sup>2</sup>t para VP, lo que supone un 29,2% del techo residencial previsto en las categorías de SUNC y ARI. En los sectores de Normalización (ARG, AIA, OM) se fija la densidad de viviendas existente actualmente (ya agotada), por lo que no es viable incorporar VP.

De los 12 Sectores de SUNC, 11 reservan suelo para VP. En la mayoría se trata de un % muy próximo al 30% de la edificabilidad residencial. En algunos casos el porcentaje es menor aunque se compensa en otros sectores en los que la reserva es mayor. En 1 de los Sectores de SUNC, con una densidad de 14,67 Viv./Ha no se establece reserva para VP, sin que se justifique este hecho, ni se indique en qué zona se compensará este déficit. De las 36 ARI de uso Residencial, no se reserva suelo para VP en 9 de ellas. En líneas generales el PGOU no reserva suelo para VP en aquellos sectores de Suelo Urbano no Consolidado cuya densidad es inferior a 15 Viv./Ha, limitándose a justificar el % final en todo el ámbito del SUNC (excluyendo los sectores de normalización).

En cuanto a los coeficientes de ponderación para el uso VP el Plan ha empleado un 0,30, lo cual significa, en la mayoría de los casos y de forma aproximada, que el 10% de cesión del AM se corresponde con la total edificabilidad prevista para VP, entendiéndose de este modo que el Ayuntamiento se debería hacer cargo de gestionar la casi totalidad del suelo para vivienda protegida prevista en el Suelo Urbano no Consolidado.

En cuanto a las viviendas protegidas decir que existen varias concentraciones de las mismas en determinados sectores de suelo, muy por encima del 30% previsible. La justificación de su ubicación y de sus previsiones numéricas no se conoce.

## 6. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se incluye un resumen comparativo de alguna de las ordenanzas del nuevo Plan General respecto a la ordenanza equivalente del plan del 86

PGOU-86	<b>ART. 142.- SUPERFICIE CONSTRUIDA</b> <i>3.a. Cómputo de porches, terrazas y planas diáfanas: "Los porches y terrazas cubiertas totalmente computarán el 50% de su superficie si están cerradas por tres lados y no computarán si lo están por uno o dos de ellos". Las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de la superficie construida."</i>
NUEVO PLAN	<b>Art. 7.3.18.- COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA</b> <b>3.</b> La superficie edificada de espacios exteriores privativos, cubiertos, incluso con estructuras ligeras, o descubiertos, volados o no, tales como terrazas, lavaderos, tendederos, etc, computarán el 50% de su superficie, con independencia de que estén cerrados por uno, dos o tres lados. Los que están cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán 100%.
PGOU-86	<b>ART. 143.- OCUPACION</b> <i>"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 están semienterrados. Si están bajo rasante serán de libre ocupación."</i>
NUEVO PLAN	<b>Art. 7.3.14.- OCUPACION BAJO RASANTE</b> La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona. <i>Con éste artículo no podrán ser de libre ocupación los sótanos ya están limitados con el coeficiente de ocupación de las plantas sobre rasante.</i>

PGOU-86	<p><b>ART. 149-150.- FORMAS DE MEDIR LA ALTURA</b>  <i>La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente desde el plano de rasante y deberá cumplirse en todos los puntos de la edificación, con las siguientes salvedades:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Casos de terrenos con pendiente inferior al 20% ésta altura podrá incrementarse como máximo en 1,50 metros en el punto más desfavorable.</li> <li>- Casos de terrenos con pendiente superior al 20% éste incremento podrá alcanzar los 2,00 metros medidos en el mismo punto que el anterior.</li> </ul>
NUEVO PLAN	<p><b>Art. 7.3.20. y siguientes. SOLIDO CAPAZ-ALTURA</b></p> <p>2. El sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ellos definido superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste a una profundidad de 12,00 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y el paralelo al de fachada del volumen anterior.  La altura del edificio es la altura del sólido capaz.  <i>Con éste artículo además se penaliza a todas las edificaciones que tengan una crujía superior a 12,00 metros en el sentido de la pendiente del terreno, que tendrían que renunciar a la altura para poder estar dentro del sólido capaz.</i></p>

Algunas reflexiones sobre las Ordenanzas:

- a) Las ordenanzas de un nuevo plan para una ciudad de referencia como Marbella deberían tener como objetivo dotar tanto a las edificaciones como a los elementos de urbanización de una mayor calidad (incorporando las últimas tecnologías, utilizando materiales constructivos de calidad, etc.) y no con ordenanzas más negativas que las de un plan planteado hace mas de 20 años
- b) El Plan General incluye en régimen transitorio los ámbitos con planeamiento aprobado que se encuentran en curso de ejecución. Sin embargo, el RP cuando se refiere al régimen transitorio no lo limita a los terrenos en curso de ejecución. En efecto, el artículo 19.2 RPU establece que

*Los Planes generales, cuando afecten a territorios con planeamiento aprobado, incorporarán, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría del suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan general declare subsistentes*

Sin embargo, el Plan General incorpora dichos ámbitos como suelo urbano directo remitido a las ordenanzas del nuevo Plan cuando la urbanización ya ha concluido. Sin embargo, la existencia de posibles parcelas vacantes en esos ámbitos queda sin resolver al aplicar a las mismas las nuevas ordenanzas y no las correspondientes a su propio documento de planeamiento. Dicha opción no parece la más adecuada ya que lo razonable parece ser mantener las determinaciones del planeamiento anterior salvo que –por razones muy justificadas- se considerara conveniente su modificación. Evitaríamos de ese modo que, en un mismo ámbito convivieran regulaciones distintas para tipologías similares.

- c) También incide en las ordenanzas de edificación, la regulación del Plan General para el subsuelo que se contienen en el Título destinado a regular el régimen urbanístico.

El PGOU limita la edificabilidad no computable bajo rasante a 10 m<sup>2</sup>/viviendas, siempre que se destine a aparcamientos y trasteros. Dicho parámetro parece insuficiente. Si exigimos una plaza de aparcamiento y un trastero por vivienda tendremos aproximadamente 25 m<sup>2</sup> (por el aparcamiento, estándar que parece razonable, al incluir rampas, calles de rodadura, etc.) mas 5 m<sup>2</sup> (por trastero), lo que daría un total de 30m<sup>2</sup>/vivienda (si sólo se prevé un aparcamiento y un trastero por vivienda, lo que hoy día parece insuficiente, siendo habitual que los planes más recientes exijan

estándares más altos). De estos 30 m<sup>2</sup>, 10 no computaría según el PGOU de Marbella, pero los 20 restantes sí deberían considerarse a efectos de la edificabilidad total.

Al hilo de ésta regulación no se comprende la posibilidad prevista en el artículo 3.1.2, que permite al propietario de un terreno en SUC calificado de dominio y uso público mantener la titularidad sobre el subsuelo si cede de forma gratuita el suelo y el vuelo y siempre que se destine el subsuelo a aparcamiento de residentes. La opción no parece factible si el uso es de equipamiento y podría ser discutida también si el destino del terreno es de espacio libre. La condición que establece el Plan sobre informe previo de los Servicios Técnicos Municipales se refiere a la viabilidad de la implantación del aparcamiento y no a la efectiva implantación del uso público sobre rasante que debería ser lo exigible.

## **6. LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **6.1. La equidistribución**

La generosidad en la creación de sistemas generales ha penalizado a los sectores de suelo urbanizable frente a aquellos suelos previamente urbanizables y que se han considerado suelo urbano no consolidado por haberse desarrollado de alguna manera, a menudo irregular. Se observa que en ambos casos las cargas de cesiones de suelo inscritas en la unidad de ejecución son equivalentes, pero los suelos urbanizables han de soportar grandes cesiones por exceso de aprovechamiento para sistemas generales de las que quedan parcialmente exentos los suelos urbanos no consolidados.

El artículo 2.2.4 hace una curiosa interpretación del 61.5 LOUA (y no el 62.5 que se cita por error). Para evitar diferencias de excesos, defectos o aprovechamiento objetivo respecto al previsto en el Plan que es el objetivo pretendido bastaría con regular de forma concreta como aplicar los CP en el ámbito la ordenación pormenorizada, lo que se plantea como posibilidad y no como obligación de dichos instrumentos.

### **6.2. Las unidades de ejecución**

Discusión específica merece la regulación por el Plan General de las unidades de ejecución con exceso y las que presenta defectos de aprovechamiento.

Si bien la regulación de las primeras no plantea problema alguna, la regulación de las unidades con defecto parece no ajustarse a la LOUA, al no prever la cesión del aprovechamiento correspondiente a la Administración.

En efecto, el artículo 4.2.5 que regula estas unidades no prevé cesión de aprovechamiento alguno y se limita a establecer un mecanismo compensatorio de los defectos correspondientes al conjunto de propietarios de la unidad.

Sin embargo, la LOUA establece y sin excepciones –en SUNC y Suble- el deber de los propietarios de ceder, urbanizado, el porcentaje de aprovechamiento que establece la legislación urbanística (en nuestro caso el 10% del AM), deber que no se cumple con la regulación prevista en el Plan General de Marbella.

### **6.3. Las cargas de urbanización**

En las actuaciones sistemáticas, la LOUA incluye entre las cargas de urbanización que deben sufragar los propietarios de suelo, además de las cargas de urbanización interior y las de conexión con las redes generales y el suplemento de las mismas que demande cada actuación, las correspondientes a las de urbanización de los sistemas generales cuando así se establezca en los Planes Generales.

Consecuencia de ello, el Plan General de Marbella siguiendo la práctica habitual más reciente, establece la obligación de contribuir a la ejecución de los sistemas generales fijando la cantidad de **98 euros por unidad de aprovechamiento** para sectores de suelo urbanizable a satisfacer en el momento de aprobación del instrumento de equidistribución. Cantidad que podrá ser actualizada anualmente por el Ayuntamiento en función del índice de precios que se refieren a la obra urbanizadora.

Para el SUNC incluido en **sectores y áreas de reforma interior**, se establece la obligación de abonar **80 euros por unidad de aprovechamiento** (actualizado de la forma antes indicada) para financiar la parte proporcional correspondiente a la ampliación y reforzamiento de las redes generales de la ciudad, exteriores a los mismos, garantizando la integración y conexión de estos ámbitos y la adecuada funcionalidad de dichas redes a las demandas que generan las nuevas actuaciones en esta categoría de suelo.

La legislación anterior (LS76 y concretamente RPU) establecía en suelo urbanizable que esa participación en la ejecución de los sistemas generales se establecería para cada sector en la forma que determinase el plan general y siempre en proporción a la parte que fuera de interés para los mismos. En efecto, el artículo 63.3 RPU señalaba que “cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial, habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismos que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación”. La LOUA por el contrario no acota esta obligación.

Si bien y como hemos señalado esta práctica viene siendo habitual en el planeamiento general más reciente, no puede merecer más que nuestro reproche técnico encontrando más acorde el criterio del RPU ya citado y que sigue siendo legislación aplicable con carácter supletorio en Andalucía mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la LOUA.

Se mantiene la previsión de la garantía a prestar por los promotores del planeamiento parcial establecida por el RP en el 6% del costede urbanización, con carácter previo a la AD. La misma es acumulable a la garantía prevista en el sistema de compensación

## **7. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

El Plan supone un gran esfuerzo común. Consideramos además un salto cualitativo en el sentido que es algo más que un conjunto de normas y lo entendemos un poco como un marco en el que establecer adónde vamos o adónde quieren ir los ciudadanos de Marbella. Creemos que es una oportunidad de mejora, una herramienta importantísima en esta ciudad y que se podría constituir en una especie de “guía social neutra”, un espacio de aportación para la ciudadanía, salvando las distancias, pues si bien toda actuación social es de por sí “política”, no ha de ser necesariamente partidista.

Respecto a otras situaciones pasadas se tiene ahora mismo un capital que no deberíamos despreciar, el impulso de que “hay que sacar a Marbella adelante” o la conciencia social de que “tenemos que hacer algo”, algo que se siente en el ambiente y que lo demuestra la afluencia al Palacio de Exposiciones en este periodo de exposición pública. Es cierto la mayoría de los ciudadanos vamos a ver cómo resolver nuestro caso concreto, sólo se oye ¿qué va a pasar con mi vivienda que estoy ahora sin licencia de primera ocupación?, o ¿porqué me han puesto mi terreno como suelo rústico si antes era urbanizable?, y en cierto sentido se nota un malestar entre otras cosas porque no se transmite a la ciudadanía lo que significa el Plan.

Consideramos muy importante hacer este Plan efectivo y viable, para lo cual creemos de un lado que hay que destinar muchos “recursos humanos” llámense “técnicos multidisciplinares” o sea no es ninguna tontería algo que ya aparece marginalmente en el propio Plan, que consiste en que para su seguimiento hay que crear una gerencia de urbanismo, entre otras cosas porque la situación peculiar no es fácil, y de otra parte porque hay que implicar realmente a la ciudadanía, entre otras cosas porque a pesar del problema concreto circunstancial existe realmente la “conciencia ciudadana” que ya hemos citado antes y eso hay que aprovecharlo, que se está dando en este momento, hay que canalizarlo adecuadamente, por tanto es necesario transmitir o explicar, de un modo accesible, qué es y qué nos supone a todos realmente el Plan, su verdadero alcance, sobre todo porque una considerable parte de la ejecución del Plan está en manos de los ciudadanos, o al menos una gran parte de su ejecución eficaz.

Como técnicos, y con un “cierto conocimiento” del tema, nos cuesta llegar a “captarlo”, cuanto más a la ciudadanía en general, pero no porque seamos muy listos y los otros no sepan nada, (vamos, que me pidan a mí simplemente cómo plantar un olivo) sino porque no se está haciendo partícipe de un modo accesible a la población de qué es lo que ahí hay, que no es poco, y en ello a todos los “Marbellíes” nos va mucho. Y no olvidemos, no sólo porque este muy bien saber más o menos como va a ser nuestro futuro, sino porque buena parte de los aquí presentes son los que van a ejecutar ese futuro.

Es un poco significativo que la exposición consista en: a) un registro a la entrada para identificarse, en el que si se quiere, además, se redacta la posible alegación, b) unos pasillos previos en los que está “explicados” el “cogollo del Plan” y lo que de alguna manera va a “resultar” nuestra ciudad, c) una sala grande dónde hay muchos planos, con las especificaciones detalladas ya sea de calificación de una parcela concreta, o de infraestructuras, o de tipos de suelo, en fin, la “materia del Plan”, y por último, d) otra sala en la que diversos técnicos se afanan por resolver nuestros “casos concretos”. Bien, todo el mundo tiene que pasar b), pero nadie se para, sólo se “visita” a), c) y d), entre otras cosas porque no se entiende, y para ello dos ejemplos: porqué “Hermenéutica del Plan” y no “Interpretación del Plan” (el lenguaje antes está para comunicarme con mi interlocutor que para demostrar hasta donde llego con mis conceptos), y el otro sacado de un periódico local, una carta al director, de 27 de agosto de 2007, en la que subrayamos “no entendía lo que veía”.

Creemos sinceramente que estamos en un momento en que si bien todos estamos preocupados por nuestro “caso concreto”, lo cual ya de por sí está bien porque por lo menos “vamos a ver el Plan”, estamos también en condiciones de ser partícipes o de aportar algo (aunque sea una idea) a nuestro “caso colectivo”, y quizás sea esto una apreciación personal, pero así lo sentimos, esto en general no ocurría hace tan sólo un par de años. Echamos en falta un cierto sentido “escandinavo” de la participación de la población en la comunidad, de acuerdo, no está en nuestra cultura, pero ¿acaso estas no evolucionan, o es que seguimos en la edad de piedra? Y no olvidemos, insistimos, ese interés que está en el “ambiente”.

Implicar a la comunidad es hacer “vivir” su Plan, no se trata de “el Plan de la Junta” o el “Plan del Ayuntamiento”, es el Plan de todos, y de esto lo debe saber la ciudadanía, así que divulguemos, pero sobre todo expliquemos el Plan, hagamos “campaña a nivel local”, hay medios, sólo hace falta un poco de imaginación, (internet, buzoneo, anuncios en el cine, en el periódico local, asociaciones de vecinos) si se pueden “derrochar” recursos en unas elecciones, no hace falta más que verlo en cualquier campaña política, como no se va a poder hacer algo parecido con el Plan, con lo que nos jugamos con él.

Bueno, pues todo este rollo anterior es para mostrar nuestra “principal” alegación al tema Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero del Plan, creemos que no se ha considerado, o al menos no lo apreciamos o no se hace explícito, un apartado para en el Plan realizar la propia “gestión” interna del Plan, es decir hay previsión temporal y económica de ejecución de muchas inversiones, correspondientes además a distintos agentes (de infraestructuras, previsión de suelo, equipamientos, procesos de urbanización, etc.), pero no encontramos la inversión concreta “hacer viable el Plan”, es decir una partida de asignación económica y de ejecución temporal de la inversión “el propio Plan”, asignar unos recursos para poner en marcha el “mecanismo sistemático” capaz de dar respuesta en cada momento y circunstancia del desarrollo y viabilidad del Plan, porque ojo, una cosa es redactar el Plan, hacer los trámites administrativos, etc. pero otra es “realizar eficazmente el Plan”, o sea, “buscar” los recursos, “actuar” con lo que en cada momento hay, “fomentar” la participación ciudadana o entiéndase en parte privada, (el 65% de las inversiones del Plan debe surgir de la iniciativa privada y a veces el particular rechaza una operación porqué entiende de partida otra cosa de lo que realmente le supone, bueno pues si hay alguien que sepa canalizar eso, la diferencia es ejecutar eficazmente o simplemente no ejecutar) lo cual supone creemos una inversión fundamental, entre otras cosas porque se podrían ahorrar muchos recursos que se pueden emplear en otra cosa, y quizás mucho enfado a los ciudadanos, que no se explican que es lo que está ocurriendo, porque no se le hace llegar de un modo accesible.

No sé si se puede entender mejor la idea con esta comparación: en campaña política hay un reglamento electoral y los partidos tienen que cumplir unas “obligaciones” en el sentido de formalizar unas listas en unos plazos previstos, presentar, no sé, por ejemplo un programa, etc. Sería equivalente a elaborar el PGOU, publicarlo en el BOP, etc. Esto último es lo que entendemos normalmente por ejecutar o realizar el Plan. Sin embargo, siguiendo con el ejemplo, en campaña política todos los partidos hacen un esfuerzo “extra” por conseguir

votantes y se inventan mil cosas para lograrlo, los electores además tienen un cierto interés, por lo que les va en ello, con lo cual en cierto sentido participan. Ese esfuerzo extra es realmente “ejecutar” la campaña. Pues algo similar entendemos debería ocurrir con el PGOU, y a este otro aspecto nos referimos cuando decimos “hacer viable el Plan”, porque en estas concretas circunstancias, agosto de 2007, tenemos la ventaja añadida de la inquietud ciudadana.

Añadir una cosa a nuestro tema del Estudio Económico Financiero, como posible error “formal”. Pág. 542 “Hay que reseñar que la inversión privada se desglosa en dos grandes conceptos, uno relativo a los costes de urbanización interior y otros gastos de infraestructuras que asciende a la cantidad de 974.417.355 euros y por otra parte los gastos relativos a la ejecución de Sistemas Generales Exteriores que asciende a la cantidad de 276.095.843 euros y la cantidad de los costes de urbanización interior es de 999.586.470 euros” ¿esa pequeña diferencia, es qué no la asume el privado, y en su caso quien lo hace?, en la exposición al público este párrafo, no me lo supieron explicar.

El tema es que queremos saber el número gordo del Plan, las inversiones son dos mil millones de euros, el 67% lo debe financiar el privado, pero la repercusión del coste se puede interpretar de una manera u otra según la forma de medir que escogemos. Lo que queremos saber es si lo que le cuesta el Plan (a quien lo tenga que hacer) es “x” euros, ver si eso le supone una locura o si es razonable, e incluso si estas previsiones ya se está dando, porque según las noticias de los periódicos, la alcaldesa pidió a la Junta inversiones por 100 millones en relación al Plan para los próximos cuatro años, y el Plan contempla del orden de 250 millones de inversión por parte de la Junta para ese mismo periodo.

En definitiva:

- **Primer punto del Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero: “hacer viable el Plan”, o ejecutarlo no “materialmente” sino “realmente”, no nos referimos a hacer in situ las obras que dice el Plan (que se harán, o no se harán), sino poner los medios para que se pueda hacer las obras que dice el Plan. Especifiquemos, cuantifiquemos, y preveamos su acción en el tiempo de aquello que nos va a permitir realizar el Plan, o sea planifiquemos la inversión “hacer viable el Plan”, que a nuestro entender se podría realizar poniendo a gente con conocimiento del tema y haciendo partícipe a la población. Vamos, un nuevo concepto de “gerencia de urbanismo”.**
- **Posible error formal en el resumen de resultados respecto a la repercusión de costes respecto a la iniciativa privada.**

Dos asuntos más, fuera de nuestras materias específicas, nos preocupan el trazado de la autopista por medio de Sierra Blanca, y por otro lado la apreciación de que es cierto que el mar en Marbella es fundamental, será por el tema de la legislación sectorial, pero se debería incidir más a nivel PGOU en este tema. De hecho, como ejemplo, consideramos que el “Parque del Pinillo”, sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable (junto a la playa) se debería tratar con más detalle (hay un montón de gente en Marbella que “se va a andar por la playa”, en ese tramo litoral) y si en su día el parque de Nagüeles fue un “éxito” de cara a la ciudadanía de Marbella (mejor no entrar en apreciaciones personales), este otro “parque” también lo sería. Y eso también es, o más, el Plan para los Marbellíes.