



ALEGACIÓN A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGOU DE MARBELLA.

Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

CARÁCTER Y ALCANCE DE LA ALEGACIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS

El colectivo de arquitectos presenta, en esta alegación, una enumeración de los elementos del plan que entendemos deberían mejorarse con objeto de conseguir un Plan viable para la ciudad en general y para los profesionales que trabajan en el municipio de Marbella.

Si bien el periodo de alegaciones se abre para aquellos elementos del Plan que han podido ser objeto de modificación respecto al documento de aprobación inicial, nuestra valoración no se limita a dichos aspectos del documento, sino que se pretende aportar una visión de conjunto sobre la totalidad del Plan, tal y como ha sido expuesto al público en este trámite.

En este sentido el Informe-alegación del Colegio de Arquitectos al PGOU de Marbella ha de entenderse como suma integrada de los informes emitidos, el primero con motivo de la aprobación inicial y el actual relativo a la aprobación provisional.

Fundamentalmente el objetivo de nuestra alegación es el de valorar especialmente aquellas determinaciones del PGOU que por su complejidad técnica y jurídica pudieran en la práctica dificultar y/o demorar la revitalización de la actividad urbanística y edificatoria de la ciudad de Marbella.

Asimismo es objetivo básico de la alegación conseguir para el PGOU la máxima coherencia documental en cuanto a los contenidos de sus diferentes Documentos (Memoria de ordenación, Normativa, Fichas y Planos de ordenación) evitando la aparición de errores y contradicciones entre ellos.

RESPECTO AL INFORME TÉCNICO SOBRE LAS ALEGACIONES AL DOCUMENTO

Es de agradecer el esfuerzo técnico que supone informar las alegaciones al documento de aprobación inicial, dado el elevado número de estas, pero sin embargo hay que señalar como aspectos negativos:

- La contestación a las alegaciones se debería haber hecho pública e incluida en el documento "Memoria de participación" sin perjuicio de adoptar las medidas pertinentes en orden a la necesaria protección de datos.

- La contestación a las alegaciones es, en la mayor parte de los casos, ambigua e insuficiente. A veces no existe relación entre lo alegado y lo que se contesta en el informe.
- Parece que existe contradicción entre la contestación del equipo redactor y el informe de alegaciones (que nos consta) ha elaborado el propio Ayuntamiento.

En consecuencia, es evidente que existe una desproporción entre el esfuerzo de análisis del documento en las alegaciones presentadas por la ciudadanía en la fase de aprobación inicial y la respuesta del equipo redactor.

Por ello, y de forma concreta, se propone:

- **Que, se informen, de modo suficiente y adecuado, todas y cada una de las alegaciones presentadas en esta fase y, no sólo aquellas que se refieren a determinaciones del Plan que hubieran sufrido modificaciones desde la aprobación inicial.**
- **Que, en todo caso, la decisión sobre las alegaciones presentadas corresponde al Ayuntamiento de Marbella, que es quien tiene la legitimidad (y la responsabilidad) para ello. (El análisis de las alegaciones por parte del equipo redactor debe corresponder a un trámite interno del propio proceso de redacción del PGOU).**

RESPECTO A LAS ORDENANZAS

El Plan General propone un **cambio radical del modelo de ordenanzas** del Plan vigente (PGOU de 1986) que se pretende sustituir (tanto para las ordenanzas generales como particulares) en sus contenidos por un modelo distinto.

Dada la radicalidad de alguno de los cambios que se proponen, da la impresión que se ha adaptado para Marbella una ordenanza pensada para otro municipio.

Este planteamiento genera problemas importantes, ya que no partir de la normativa actual (revisada y corregida en lo que sea necesario) plantea un problema de “cultura urbanística” en cuanto a los criterios nuevos que ahora hay que asimilar, no siempre bien justificados por el redactor.

Entendemos además que, en este proceso, se debería haber contando con la experiencia de los técnicos Municipales para haber elaborado la normativa definitiva, pues ello hubiera aportado un mejor nivel de adaptación al lugar.

A título de ejemplo se señalan dos cuestiones normativas donde el nuevo Plan propone modificaciones sobre el Plan anterior de dudoso resultado, por lo que suponen de cambio de ordenanzas y de modelo ó imagen de ciudad:

- La previsión de modificar sustancialmente las pendientes máximas en faldones de cubierta, sin justificación arquitectónica alguna.
- El nuevo Plan flexibiliza los usos lo que, en principio, se valora positivamente (parece interesante que se pueda establecer el uso hotelero como alternativo), pero admite el uso comercial como compatible en todas la tipologías de edificación.

Esto puede generar conflictos importantes, ya que no se plantean límites razonables a la implantación de este uso, según las zonas.

Se propone:

- **Que el Plan sustituya las ordenanzas propuestas por las del Plan vigente (año 1986), como más adecuadas al municipio de Marbella y ello sin perjuicio de incorporar en las mismas cuantas modificaciones fuesen precisas para su ajuste y mejora, contando para ello con el asesoramiento y experiencia de los técnicos municipales buenos conocedores de la materia.**

SOBRE LA NORMALIZACIÓN

Sobre la problemática de la normalización ya se hizo una referencia más extensa en el informe del Colegio al documento sometido a la aprobación inicial. Dado que los criterios no han variado, siguen siendo válidas las consideraciones efectuadas en su día.

En todo caso, el Colegio de Arquitectos de Málaga no comparte el criterio seguido para la normalización de actuaciones irregulares en Marbella.

Si bien, no obstante, se comparte el análisis del nuevo Plan de que un nivel de incumplimiento del Plan vigente tan generalizado no puede quedar sin respuesta administrativa (con independencia de la respuesta judicial que sigue cauces distintos), no entendemos aceptable la propuesta del Plan, por lo siguiente:

- Pese a lo afirmado hasta la reiteración por el equipo redactor, la solución propuesta no es la única alternativa legal viable al problema planteado.

- El encaje de la situación propuesta en el marco de la legislación urbanística andaluza (LOUA) es forzado y, cuando menos, discutible.
- Es evidente que la LOUA no contiene excesivas referencias a las posibles soluciones para incorporar en el nuevo planeamiento las actuaciones irregulares respecto al planeamiento anterior, pero las soluciones que se apuntan en la ley andaluza parecen ir por otros derroteros.
- La clave de la solución propuesta podría encontrarse en el interés de las Administraciones implicadas en eludir las responsabilidades que evidentemente tienen en la problemática planteada y, sobre todo, en trasladar la totalidad de los costes de la regularización a los particulares (promotores que no actuaron de manera irregular, y especialmente a los adquirentes de viviendas) lo que no es aceptable, cuando las Administraciones no actuaron a tiempo en su día para paliar la problemática que ahora padecemos.
- La propuesta del Plan implica “calificar”, de forma generalizada y masiva, como uso dotacional público la mayor parte de los suelos vacantes a la fecha. Con ello, se penaliza a los propietarios de los suelos vacantes (que, precisamente no han cometido irregularidad alguna) al vincularlos a los terrenos a regularizar.

Por otra parte, resultan también discutibles los criterios concretos empleados en la normalización:

- Para la normalización, se parte de un criterio general (enunciado de forma un tanto grandilocuente) y, en base, al mismo se tipifican y clasifican las distintas irregularidades.
- El modelo propuesto se basa en relacionar los incrementos considerables de aprovechamiento de las actuaciones irregulares con la necesidad de garantizar una adecuada proporción de dotaciones públicas. De tal modo que, donde el incremento de aprovechamiento no ha guardado la debida proporción de dotaciones se hace necesario la restitución de estas dotaciones.
- Sin embargo, la clave está en que no se concreta ni cuantifica lo que se entiende por incremento considerable de aprovechamiento, ni lo que el Plan entiende como dotaciones necesarias. La falta de cuantificación de dichos parámetros genera numerosas arbitrariedades y agravios comparativos entre situaciones similares.

- La falta de cuantificación de los criterios generales permite que distintas actuaciones situadas en los mismos ámbitos del Plan vigente, pueden recibir un trato muy diferente, no siendo inusual que el Plan penalice más las actuaciones de menor grado de irregularidad, al existir en ellas mayor proporción de suelos vacantes que son calificados como dotaciones públicas.

Por el contrario, aquel que agotó el aprovechamiento de sus terrenos ve “premiada” su actuación al no quedar ya suelos vacantes que calificar como dotacionales.

- Tampoco se justifica el hecho de que un mismo tipo de actuación irregular pueda recibir un tratamiento distinto. Por ejemplo, actuaciones similares pueden incluirse en áreas de reforma interior (ARI) o en áreas de incremento de aprovechamiento (AIA), las cuales tienen cargas muy diferentes (En ARI es obligatoria la reserva de un mínimo de edificabilidad para VP)) sin que quede claro el criterio seguido para incluir determinadas actuaciones en uno u otro ámbito.

Finalmente, hay que señalar que se han detectado importantes cambios puntuales en “el tratamiento normalizador” de algunos suelos que parecen de difícil justificación, y que exigirían una explicación a la ciudadanía y a los colectivos implicados mucha más detallada que la que contiene ahora la Memoria del Plan en aras a la credibilidad general del documento, del equipo redactor y del Ayuntamiento de Málaga, y para evitar que dichas decisiones, harto discutibles, deban ser revisadas por la Junta de Andalucía en el trámite de aprobación definitiva del Plan y en ejercicio del control de legalidad que le corresponde. Ejemplos puntuales de modificaciones entre la aprobación inicial y la provisional serían:

- Áreas de incremento de aprovechamiento (AIA) de la aprobación inicial que se modifican a Ordenanza de mantenimiento (OM), cuyas cargas son mucho menores y en las que el cambio se justifica en el informe de alegaciones por haberse detectado que hay dotaciones suficientes en los alrededores (Ejemplo de este tipo, sería la fábrica de hielo en el centro de Málaga).
- Se ha detectado también, que en este nuevo trámite del Plan se han añadido en algunos casos a algunos ámbitos la carga de edificar los equipamientos, carga que la aprobación inicial no incluía, y ello sin justificación alguna.

Se propone:

- **Ajustar el modelo de normalización por una alternativa más viable y, en todo caso, asumiendo las Administraciones públicas la parte de carga que para la restitución de la legalidad urbanística les corresponda.**
- **Establecer criterios cuantitativos objetivos y claros para valorar el alcance de la irregularidad y las medidas para su normalización, ya que los criterios empleados por el plan son –ahora- abstractos y genéricos lo que ocasiona trato desigual en situaciones iguales en origen**
- **Justificar la aplicación de los criterios seguidos en algunas actuaciones concretas y, en particular respecto a algunos cambios introducidos en el documento aprobado provisionalmente.**

FALTA DE EQUIDAD EN EL TRATO DE LAS DISTINTAS ACTUACIONES

Dada la complejidad de la situación heredada el nuevo Plan opta por simplificar los mecanismos de gestión mediante la delimitación en SUNC de áreas de reparto coincidentes –en general- con los ámbitos de normalización.

Sin embargo:

- La gestión posterior no se simplifica (no es difícil augurar que la gestión del nuevo planeamiento va a resultar enormemente compleja para el Ayuntamiento), cuando no imposible.
- El criterio de delimitación de áreas de reparto en Suelo urbano no consolidado asumido por el Plan, supone renunciar a corregir las desigualdades de origen existentes entre las distintas actuaciones irregulares al no emplear adecuadamente las técnicas urbanísticas diseñadas para corregir dicha desigualdad
- El criterio es especialmente injusto en las actuaciones que provienen de los mismos sectores o ámbitos de planeamiento y gestión del Plan vigente.

Se propone:

- **Modificar el criterio de delimitación de las áreas de reparto incluyendo en la misma área los terrenos que provienen de los mismos sectores o ámbitos de planeamiento y gestión del Plan General de 1986, ya que no se justifica la solución adoptada por el Plan.**

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Consecuencia del modelo seguido, es la clasificación como Suelo urbano no consolidado de terrenos que de conformidad a los criterios de la legislación urbanística andaluza, deben ser clasificados como Suelo urbano consolidado

Ello implica:

- La posibilidad de exigir cargas (cesiones de suelo para dotaciones, cesiones de terrenos con aprovechamiento lucrativo para el ayuntamiento) que no serían posible de clasificarse el suelo como legalmente le corresponde.
- La clasificación de un terreno como Suelo urbano no consolidado tiene importantes consecuencias a efectos de valoración hipotecaria como consecuencia de los criterios de valoración de la nueva ley estatal del suelo (TRLR08). Las tasaciones o valoraciones hipotecarias de estos suelos quedan afectadas seriamente y ello supondrá una paralización mayor de la ya existente.
- Pero el caso más sorprendente lo suponen los terrenos insertados físicamente en el Suelo urbano consolidado, que se califican como dotaciones públicas y se clasifican como Suelo urbano no consolidado para contribuir a normalizar las actuaciones irregulares respecto al Plan del 86. Se incluye en el proceso de normalización a propietarios de terrenos que no han cometido ninguna irregularidad y sin que pueda justificarse ello en base a un supuesto incremento del aprovechamiento que les pudiera corresponder.

Se propone:

- **Clasificar los terrenos conforme a los criterios de la legislación urbanística andaluza, en particular los establecidos en el artículo 45 para el suelo urbano consolidado**
- **Excluir del SUNC los terrenos rotacionales que han sido incluidos en esta clase de suelo con el único objeto de contribuir a la normalización de actuaciones irregulares, dado que estos terrenos corresponden realmente a suelo consolidado y a propietarios que no han cometido irregularidad alguna.**

SOBRE EL CATALOGO DEL PATRIMONIO URBANO PROTEGIDO

El Catálogo del Patrimonio urbano protegido presenta numerosos desajustes y falta una justificación suficiente en las Fichas de los criterios de inclusión de determinados inmuebles en el mismo.

Se propone:

- **Modificar el Catálogo excluyendo los inmuebles donde la protección no esté objetivamente justificada, y completar las Fichas con una justificación adecuada y suficiente de los criterios de catalogación seguidos en cada caso.**

PASILLO FERROVIARIO

El proyecto de pasillo ferroviario costero es la columna vertebral de este Plan como modelo urbanístico. Es fundamental y desde el Colegio de Arquitectos de Málaga **se insta a que sea asumida como prioridad número uno por parte de todas las Administraciones responsables.**

SOBRE LA APROBACIÓN PROVISIONAL

Si bien el acuerdo municipal por el que el Plan General se somete a información pública ha sido denominado formalmente como “aprobación provisional”, lo cierto es que dicha aprobación provisional se debe producir realmente a la vista de las alegaciones presentadas y antes de la remisión del documento a la Junta de Andalucía para, si procede, su aprobación definitiva.

Sobre dicho acuerdo, que corresponde al Ayuntamiento de Marbella, se propone:

- **Que el Plan General que se someta a aprobación provisional incorpore realmente los criterios municipales, ya que no parece admisible que el Ayuntamiento actúe “por orientaciones de otras Administraciones”.**
- **Que el Plan General incorpore una correcta y adecuada contestación y/o valoración de todas y cada una de las alegaciones, tanto de las presentadas al documento de aprobación inicial, como al aprobado provisionalmente, lo que no ocurre actualmente.**
- **Que el Documento refundido que haya de recibir la referida aprobación provisional municipal sea revisado expresamente a los efectos de evitar la presencia de los múltiples errores y la falta de coherencia documental que se ha observado entre los distintos documentos que componen el documento expuesto al público: Memoria de ordenación, Normativa, Fichas y Planos de calificación urbanística.**



En la confianza de que serán atendidas nuestras sugerencias que se presentan en forma de alegación al documento expuesto al público, la cual consta de nueve páginas.

Le saluda atentamente,

Málaga 7 de Enero de 2009

D. Francisco San Martín Olea
Decano Presidente del Colegio de Arquitectos de Málaga

ILTMA. SR. ALCALDESA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA