

SEPARATA DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS EN EL MUNICIPIO DE MARBELLA

Con oportunidad de la entrada en vigor de la **SEGUNDA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE 1986**, y con objeto de agilizar la tramitación de los expedientes de licencia de obra nueva en el municipio, se propone desde el Ayuntamiento de Marbella, con la colaboración del Colegio de Arquitectos de Málaga, la incorporación a los proyectos del documento denominado **“SEPARATA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA”**.

La cumplimentación de esta separata tendría una triple función:

- 1- Ayuda al proyectista a llevar un mejor control del cumplimiento de los parámetros urbanísticos del proyecto, posibilitando hacer las correcciones oportunas en una primera fase de redacción.
- 2- Facilita la labor de revisión del cumplimiento de la normativa urbanística por parte de los técnicos municipales, que necesitarán menos tiempo para emitir informe.
- 3- Evita requerimientos del tipo aclarativo, o de justificación de parámetros, con la consiguiente agilización del expediente.

Esta separata estaría conformada dos bloques generales, “JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVA GENERAL Y PARTICULAR” y “JUSTIFICACIÓN DE LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AFECCIONES” que contendrían los siguientes documentos, con el contenido que se propone a continuación:

Para más información sobre este documento, o sobre el servicio de Supervisión Urbanística Cualificada (SUC) del COA de Málaga, contactar a través de la siguiente dirección: suc@coamalaga.es

JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVA GENERAL Y PARTICULAR

Plano de situación

- **Plano de situación de la parcela sobre los planos de Clasificación y Calificación del PGOU (o instrumento de ordenación urbanística que corresponda).**

- Contenido:
- Indicar la referencia catastral.
 - Hacer referencia a expediente de parcelación si lo hubiere.
 - Aportar nota simple del Registro de la Propiedad, como anexo.

Fecha de redacción: 13/03/2024

Planos topográficos referenciados con coordenadas UTM ETRS 89

▪ Plano de estado del terreno actual

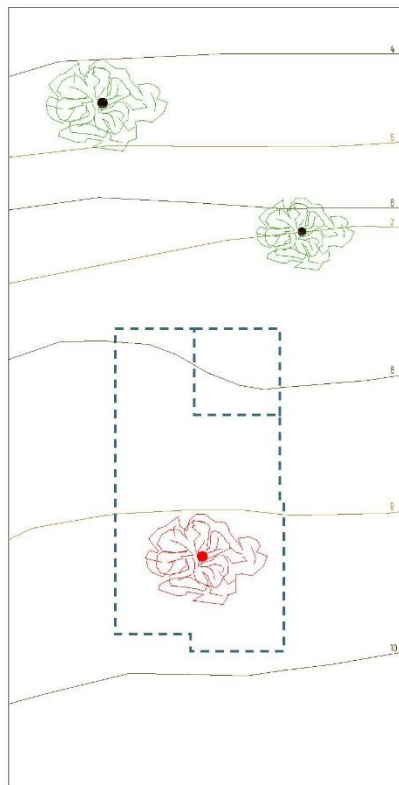
Contenido: Incluir el arbolado existente, indicando: Especie, Ø de la copa, Ø del tronco y altura. Si no puede determinarse la especie, incluir fotografía del árbol.

▪ Plano de afección de arbolado

Contenido: Incluir el arbolado existente, indicando: Especie, Ø de la copa, Ø del tronco y altura. Si no puede determinarse la especie, incluir fotografía del árbol.

Incluir perímetro de la edificación a implantar, tanto de volúmenes cerrados como porches y pérgolas y proyección de planta sótano o piscinas.

Identificación del arbolado a conservar, talar o trasplantar



Clic para agrandar

Fecha de redacción: 13/03/2024

▪ Plano de la parcela a efectos de medición de alturas, sobre topográfico originario

- Contenido:*
- Plano topográfico que conste en el instrumento de desarrollo aprobado definitivamente que le corresponda (Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Urbanización, Estudio de Detalle, etc).
 - En ausencia del mismo, plano topográfico municipal del año 1992. (Capa "Relieve 1992" de SITMA) o y los presentados por los particulares e informados favorablemente por la Unidad Topográfica y Cartográfica Municipal.

▪ Plano de estado modificado del terreno

- Contenido:*
- Implantación de edificaciones y arbolado sobre estado modificado final del terreno.
 - Acotado de alineaciones de la parcela: Ancho de aceras, ancho de calzada y cota desde lindero público a eje de calzada.
 - Curvas topográficas de estado modificado del terreno. En cotas absolutas.
 - Cotas de implantación de plantas bajas de las edificaciones. En cotas absolutas.
 - Identificación del arbolado a conservar, talar o trasplantar.

Debe incluirse el listado de coordenadas UTM del perímetro de parcela y huella de la edificación.

*Según art. 149.1 de las NNUU, en aquellos casos en los que las singulares características naturales del terreno lo justificaran, tales como vaguadas en el interior de la parcela, diferencias considerables entre la cota del vial y la cota de la parcela en la franja contigua a la alineación, se podrá rellenar hasta un máximo del 20 % de la superficie del solar para regularizar estas zonas del terreno, cuyas cotas se tomarán como cotas de rasante. Dichos rellenos no podrán superar los tres metros de altura.

Plano de usos

▪ Plano de usos (en caso de que se proyecten usos compatibles)

- Contenido:*
- Planos de ubicación de usos compatibles y dominantes, indicando superficie de cada uno de ellos en edificabilidad y en espacio libre de la parcela correspondiente a cada caso, justificando el cumplimiento del art. 177.

Fecha de redacción: 13/03/2024

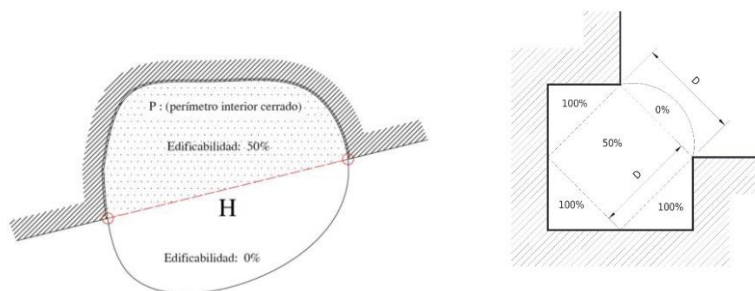
Planos de justificación de parámetros urbanísticos

Plano de justificación de edificabilidad

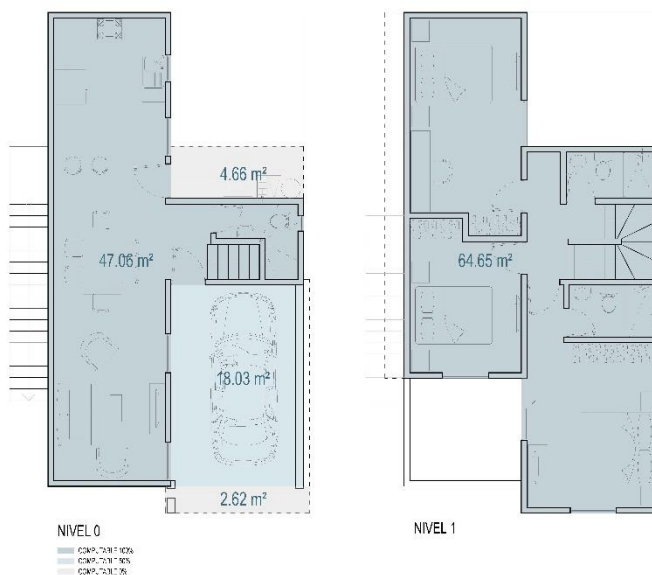
Contenido:

- Plano de cada nivel de las edificaciones, donde se delimiten las zonas computables en edificabilidad al 100%, y la computable al 50%, anotando la superficie medida en cada área.

* Según art. 143.3 de las NNUU solo computarán en edificabilidad al 50%, la superficie de los porches delimitados por su perímetro cerrado y la línea H que une los extremos de su perímetro abierto, salvo que la longitud de H, dividida entre la longitud del perímetro cerrado P, sea mayor a 0,7 ($H/P > 0,7$), en cuyo caso no computarán en edificabilidad.



Clic para agrandar



Clic para agrandar

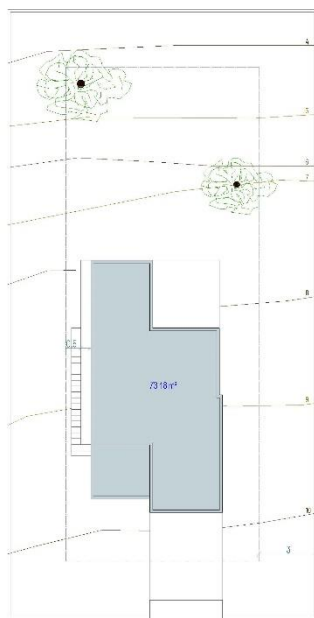
- Incluir el perímetro de los espacios a doble altura, anotando su superficie.
- Indicar el porcentaje de diaphanidad de cada una de las pérgolas, incluyendo sus vigas perimetrales y acotando los elementos (vigas perimetrales, viguetas, huecos, etc).

Fecha de redacción: 13/03/2024

Plano de justificación de ocupación

Contenido:

- Plano de cubierta de las edificaciones sobre plano topográfico modificado de la parcela donde se delimite las zonas computables en ocupación, anotando la superficie medida en cada área.
- En caso de que la planta sótano sobresalga de la huella de ocupación del edificio, computarán las zonas en que la cara superior de su forjado de techo quede a una altura superior a 1.20 m. sobre la cota de rasante (terreno original o rebajado).
- Acotar el vuelo de los aleros desde la fachada.
- Justificar que menos del 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante, se encuentra ocupada por edificación bajo rasante, pérgolas, piscinas, u otras instalaciones complementarias.
- Justificar que al menos el 50% de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante tiene un tratamiento ajardinado o arbolado.
- Acotar las separaciones a linderos y entre edificaciones.
- En caso de construcciones sobre la cubierta, indicar la superficie ocupada por los elementos (diferenciando entre volúmenes cerrados, porches y pérgolas), así como la superficie de cubierta sobre la que se ubican.

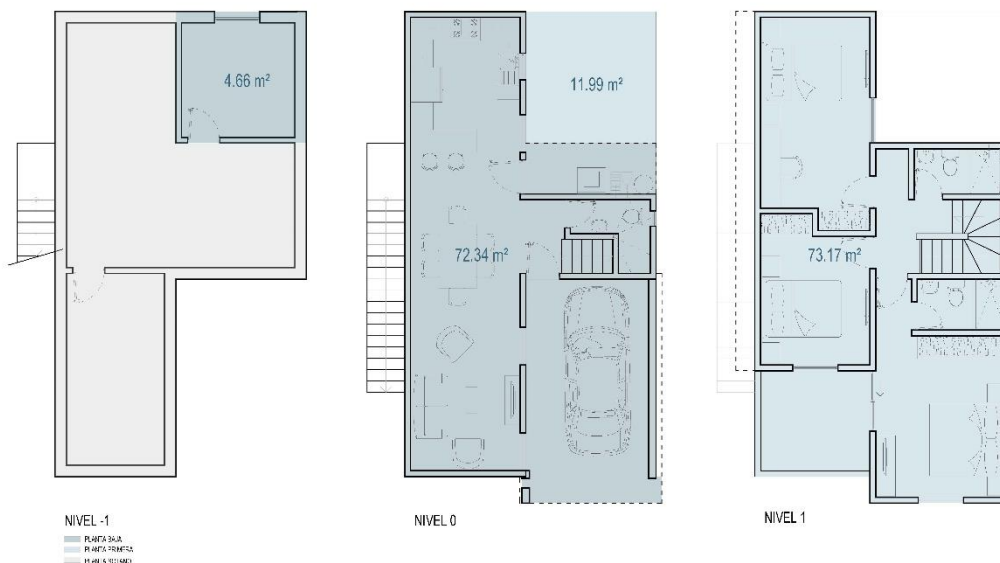


[Clic para agrandar](#)

Fecha de redacción: 13/03/2024

Plano de justificación de número de plantas

- Contenido:**
- En caso de edificación escalonada, aportar plano de cada nivel de la edificación, donde se delimite el contorno de las zonas de edificación consideradas como sótano, planta baja, planta primera, etc, según el art. 160 de las NNUU.



Clic para agrandar

Plano de definición de vallado, justificando el cumplimiento del art. 157 bis.

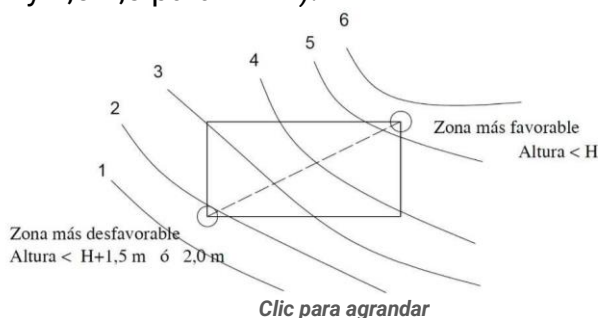
- Contenido:**
- Acotar la altura de parte opaca y parte diáfana.
 - Justificar un porcentaje de diafinidad de al menos el 50%.
 - Acotar el ancho de portadas de acceso y la separación entre portadas de vehículos.
 - Acotar el ancho de las cubiertas de las portadas y el vuelo de estas sobre el viario público.
 - Identificar el vallado preexistente que se prevea mantener inalterado y definirlo mediante planos o fotografías

Fecha de redacción: 13/03/2024

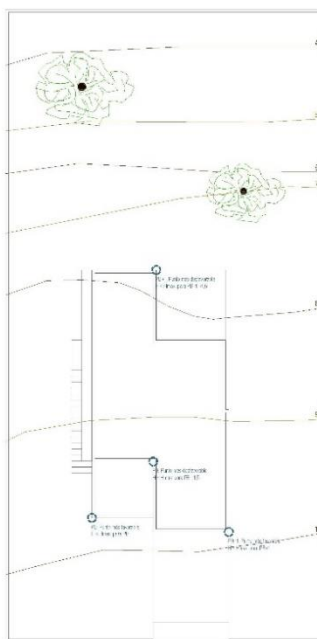
Plano de justificación de altura máxima de la edificación

Contenido:

- En el plano de cubiertas, debe rotularse la cota de la cara inferior de cada forjado, indicando a qué planta cubre, es decir, si cubre a una planta baja o PB+1, PB+2, etc.
- Superponer en este plano las curvas del terreno originario (con cotas topográficas en cada curva) y, distinguiéndolas de estas, las curvas y cotas del terreno modificado.
- Para cada uno de los niveles se identificarán dos puntos de justificación: el más favorable (o donde la rasante de referencia quede más alta) y el más desfavorable (o donde la rasante de referencia quede más baja), justificando que no se supera la altura máxima para cada uno de ellos (4,5-6,0 para PB y 7,5-9,0 para PB+1).



* En el punto más desfavorable, la altura máxima podrá superarse en 2,00 m solo en el caso de que la pendiente de la línea que une el punto más favorable con el más desfavorable, tenga una pendiente superior al 50%. En caso contrario, solo podrá superarse en 1,50 m



Fecha de redacción: 13/03/2024

Plano de justificación de movimientos de tierra. Rellenos y desmontes

- Contenido:*
- Plano topográfico del terreno en su estado originario, superpuesto con el plano de estado modificado, justificando el cumplimiento del art.157.
 - Plano topográfico del terreno en su estado actual, superpuesto con el plano de estado modificado por el proyecto, justificando los movimientos del terreno en los linderos, justificando el cumplimiento del art.157.
 - En caso de no modificar el terreno en la franja de 3m paralela a los linderos privados, indicarlo con un rótulo.
 - Acotar la altura de los muros de contención, e indicar la cota de coronación. Acotar la separación de la edificación a los muros de contención, y la separación entre ellos, para justificar el ajuste al artículo 157.

LEGISLACIÓN SECTORIAL

Plano de justificación de afecciones sectoriales

Plano de ubicación de la parcela sobre plano de afecciones sectoriales

- Contenido:*
- Patrimonio o arqueológicas
 - Ley de Costas
 - Ley de Aguas (Dominio Público Hidráulico)
 - Riesgos por Zonas Inundables Fluviales T500
 - Ley de Carreteras
 - Normativa o legislación portuaria
 - Vías Pecuarias

La presente nota técnica ha sido elaborada con la colaboración de **Enrique Arrabal Sánchez**, Arquitecto, Jefe de Servicio de Disciplina Urbanística del Ayto. de Marbella.

REFERENCIAS

Normativa Urbanística. Aprobación definitiva del expediente denominado segunda modificación de las normas urbanísticas del pgou de 1986

<https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/304-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-con-afeccion-de-cultura-expte-help-2020-8712-pendient>

Afecciones. Aprobación inicial del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de marbella

<https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/235-aprobacion-inicial-pgom.html>