

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Orden de 14 de noviembre de 2024, por la que se dispone la publicación de la Orden, de 10 de junio de 2024, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación de elementos del PGOU 86 de Marbella del Sector URP-AL-6 «Las Dunas Club».

ANTECEDENTES

1. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispuso, mediante Orden, de 10 de junio de 2024, aprobar definitivamente, conforme al artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la «Modificación del PGOU de Marbella: creación del Sistema General SG-AL-26 y reordenación del sector URP-AL-6 y de los sistemas generales SG-AL-21 y SG-E-43» según los documentos técnicos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella en sesiones de 28 de enero y 24 de junio de 2022, 27 de enero y 28 de diciembre de 2023 y 23 de febrero de 2024, debiendo no obstante realizarse las subsanaciones técnicas en el documento señaladas en el informe, de 11 de abril de 2024, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de esta Consejería y en el Dictamen núm. 469/2024, de 23 de mayo de 2024, del Consejo Consultivo de Andalucía.

2. El Pleno de dicho Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 28 de junio de 2024, acordó «Tomar conocimiento del documento técnico único y completo de la Modificación Puntual de Elementos que nos ocupa, expediente HELP 13/2019, GESTIONA 39206/2024, para su presentación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que resolverá sobre las deficiencias señaladas, con carácter previo a su registro y publicación, conforme a los arts. 33.2.b), 40 y 41 de la LOUA», acordando su remisión a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana para su verificación.

3. Dicha Dirección General, mediante Resolución, de 2 de agosto de 2024, resolvió tomar conocimiento del documento técnico sometido a acuerdo municipal de 28 de junio de 2024 y «considerar que el mismo no da debido cumplimiento a la Orden de 10 de junio de 2024 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se dispuso aprobar definitivamente la Modificación del PGOU de Marbella denominada “Creación del Sistema General SG-AL-26 y reordenación del sector URP-AL-6 y de los sistemas generales SG-AL-21 y SG-E- 43”, al no subsanar completamente las deficiencias señaladas en la misma e introducir algunas modificaciones en los distintos apartados del documento técnico único y completo que no tienen relación con el cumplimiento de la citada Orden, todo ello conforme a lo expresado en los puntos 2.3 y 2.4 del informe, de 31 de julio de 2024, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Dirección General».

4. El Pleno de dicho Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 19 de septiembre de 2024, acordó tomar conocimiento de un nuevo «documento técnico único y completo» al objeto del cumplimiento de la Orden, de 10 de junio de 2024, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, acordando su remisión a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana para su verificación.

5. Dicha Dirección General, mediante Resolución de 17 de octubre de 2024, ha tomado conocimiento del documento técnico sometido a toma de conocimiento del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 19 de septiembre de 2024 y ha resuelto tener por

subsanaadas, a la vista del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la citada Dirección General, de 16 de octubre de 2024, las deficiencias señaladas en la Orden de 10 de junio de 2024 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

6. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

7. De conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 23 de octubre de 2024, la Delegación Territorial de esta Consejería en Málaga ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados, asignándole el número de registro 10.237 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Marbella de la Unidad Registral de Málaga.

Igualmente, de conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 25 de octubre de 2024 el Ayuntamiento de Marbella ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados de dicho Ayuntamiento, asignándole el número de registro 2024INS0004 en el Tomo 1, Subsección de Instrumentos de Ordenación Urbanística.

Según el artículo 21 del citado Decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la propuesta de 29 de octubre de 2024 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de Junta de Andalucía la Orden, de 10 de junio de 2024, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Marbella denominada «Creación del Sistema General SG-AL-26 y reordenación del sector URP-AL-6 y de los sistemas generales SG-AL-21 y SG-E-43» como Anexo I y la normativa urbanística aprobada por la Orden, de 10 de junio de 2024, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y por la Resolución, de 17 de octubre de 2024, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana como Anexo II.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:
(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>)

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de Marbella y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Málaga.

Sevilla, 14 de noviembre de 2024

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio
y Vivienda

00311288

ANEXO I**ORDEN DE 10 DE JUNIO DE 2024 POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA «MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU 86 DE MARBELLA DEL SECTOR URP-AL-6 “LAS DUNAS CLUB”»****ANTECEDENTES**

Primero. El planeamiento general vigente en el municipio de Marbella es el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (en adelante PGOU 1986), aprobado definitivamente mediante Resolución de 3 de junio de 1986 de la Consejería de Política Territorial (BOJA núm. 62, de 26 de junio de 1986). Con fecha de 12 de marzo de 1990 (BOJA núm. 27, de 30 de marzo de 1990), el citado órgano aprobó el expediente de cumplimiento de dicha resolución, publicándose la normativa urbanística del PGOU 1986 en el BOJA núm. 228, de 28 de noviembre de 2000.

La Adaptación Parcial de dicho PGOU a la LOUA ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella en sesión de 27 de julio de 2018, de conformidad con la Disposición Transitoria 2.ª de la citada ley, y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas; sus normas urbanísticas se publicaron en el BOP núm. 197, de 11 de octubre de 2018.

Segundo. Con fecha de 28 de junio de 2022 tuvo entrada en el registro de la extinta Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación de Elementos del PGOU 86 del Sector URP-AL-6 «Las Dunas Club» del PGOU de Marbella, tras su aprobación provisional por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de junio de 2022, solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Con fecha de 24 de octubre de 2023, el Consejo Consultivo de Andalucía emitió Dictamen núm. 843/2023, por el que «se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado (...) no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante», todo ello «sin perjuicio de la corrección del documento elaborado y su remisión a este Órgano para la elaboración de un nuevo dictamen».

La Orden, de 7 de noviembre de 2023, de esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda establecía en su disposición primera la suspensión de la aprobación definitiva de la «Modificación del PGOU de Marbella: creación del Sistema General SG-AL-26 y reordenación del sector URP-AL-6 y de los sistemas generales SG-AL-21 y SG-E-43» según los documentos técnicos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella en sesiones de 28 de enero y 24 de junio de 2022 y 27 de enero de 2023, de acuerdo con el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por contener una serie de deficiencias sustanciales que debían ser convenientemente subsanadas.

Tercero. Con fecha de 4 de enero de 2024 tuvo entrada en el registro de esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación de Elementos del PGOU 86 del Sector URP-AL-6 «Las Dunas Club» del PGOU de Marbella, tras su aprobación por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de diciembre de 2023 al objeto del cumplimiento de la Orden de 7 de noviembre de 2023, solicitándose el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva acordada por dicha orden.

Cuarto. Analizado el expediente por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, mediante oficio de 29 de enero de 2024, se requirió al Ayuntamiento la subsanación del expediente. Posteriormente, con fechas de 1 y 5 de marzo de 2024, tuvieron entrada en los registros electrónico y postal de esta Consejería, oficios remitidos por el Ayuntamiento de Marbella en respuesta al citado oficio del Servicio de Planeamiento Urbanístico remitiendo diversa documentación técnica y administrativa relativa al expediente de referencia.

Quinto. El objeto de la innovación es la reordenación de los ámbitos existentes en el PGOU de Marbella denominados sector URP-AL-6 y de los sistemas generales de espacios libres SG-AL-21 y de equipamientos SG-E-43 para la creación de un nuevo sector URP-AL-6, excluyendo del mismo los terrenos de dominio público existente; la creación del nuevo sistema general de espacios libres SG-AL-26 sobre unos suelos clasificados en el PGOU como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), en el entorno del Monumento Natural Dunas de Artola; y el establecimiento de la ordenación detallada completa del sector resultante para permitir su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo posterior.

Sexto. Con fecha de 11 de abril de 2024, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana ha emitido informe favorable a la aprobación definitiva de la presente modificación, señalando no obstante una serie de deficiencias contenidas en el documento sometido a aprobación definitiva que deben ser subsanadas por el Ayuntamiento.

Séptimo. Al tener por objeto la modificación una diferente zonificación o uso urbanístico de parcelas destinadas a parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos para viviendas protegidas, se requirió el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía para su aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 36.2.c)2.ª) de la LOUA.

Con fecha de 23 de mayo de 2024, el Consejo Consultivo de Andalucía ha emitido Dictamen núm. 469/2024, por el que «Se dictamina favorablemente el expediente tramitado por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en relación con la modificación de elementos del PGOU 86 de Marbella del Sector URP-AL-6 “Las Dunas”, debiéndose cumplimentar lo indicado en el fundamento jurídico único, apartado A, con arreglo a lo que en él se ha razonado, que es condición indispensable para que se entienda emitido con carácter favorable el dictamen de este Consejo Consultivo».

En el citado fundamento único, apartado A) En relación con la exención de reserva de vivienda protegida, del dictamen se establece que «Esta posibilidad real, que no meramente hipotética, de convertir o consumir mayoritariamente la edificabilidad del sector para uso hotelero, dejando en residual el residencial de vivienda al albur del propietario y desvirtuando así el uso urbanístico predominante del sector y la inicial obligación de reservar vivienda protegida, justifica que deba ser corregida o motivada en la ficha urbanística».

Octavo. En base al informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico y al Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, con fecha de 4 de junio de 2024, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de esta Consejería propuso la aprobación definitiva de la modificación a reserva de la simple subsanación de las deficiencias técnicas señaladas en el informe, de 11 de abril de 2024, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana y en el Dictamen núm. 469/2024, de 23 de mayo de 2024, del Consejo Consultivo de Andalucía.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Segundo. La persona titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B. a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3 a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías y el artículo 1 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Tercero. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Al suponer la innovación una diferente zonificación o uso urbanístico de parcelas destinadas a parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos para viviendas protegidas, se requiere el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, en virtud del artículo 36.2.c) 2.ª) de la LOUA.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo al artículo 63.3 del Decreto 89/1994, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de Andalucía y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Aprobar definitivamente, conforme al artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la «Modificación del PGOU de Marbella: creación del Sistema General SG-AL-26 y reordenación del sector URP-AL-6 y de los sistemas generales SG-AL-21 y SG-E-43» según los documentos técnicos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella en sesiones de 28 de enero y 24 de junio de 2022, 27 de enero y 28 de diciembre de 2023 y 23 de febrero del 2024, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias técnicas señaladas en el informe, de 11 de abril de 2024, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana y en el Dictamen núm. 469/2024, de 23 de mayo de 2024, del Consejo Consultivo de Andalucía.

Segundo. Notificar la presente orden al Ayuntamiento de Marbella y al Consejo Consultivo de Andalucía.

Tercero. El Ayuntamiento deberá elaborar un documento técnico único y completo de la modificación que incorpore la propuesta definitiva del mismo, comprensivo de la propuesta aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella en sesión de 28 de enero de 2022 con las modificaciones introducidas por los distintos documentos aprobados por el citado Pleno en sesiones de 24 de junio de 2022, 27 de enero y 28 de diciembre de 2023 y 23 de febrero del 2024, así como con las derivadas de la presente orden y del dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía. El Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento técnico único y completo para su presentación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias señaladas, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 33.2.b), 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer, recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, de conformidad con los artículos 112.1, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 20.4 del Decreto 36/2014, o recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme a lo establecido en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

Sevilla, 10 de junio de 2024

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio
y Vivienda

ANEXO II

NORMATIVA

DOCUMENTO I.- MODIFICACIÓN

CAPÍTULO Nº 3.- DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTES Y MODIFICADAS

SUBCAPÍTULO Nº 3.2.- DETERMINACIONES DEL PGOU MODIFICADAS

Fichas de los Sistemas Generales

Identificación	Inclusión/Adscripción	Denominación	Superficie m2s	Uso y condiciones de ordenación
SG-AL-21	Incluido en el sector URP-AL-6	Parque de Las Dunas	31.642,00	<ul style="list-style-type: none"> - Parque suburbano de protección de la naturaleza, destinado a la protección y regeneración de las dunas existentes. Estas actuaciones se incluyen en el plano III-13. - Los usos en esta zona quedarán afectados por lo dispuesto en el art. 25 de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas
SG-AL-26	Adscrito al suelo urbanizable sectorizado	Parque Entorno Dunas de Artola	38.669,45	<ul style="list-style-type: none"> - Parque suburbano de protección de la naturaleza destinado a proteger el entorno del Monumento Natural de las Dunas de Artola. - Esta actuación se encuentra afectada por el entorno del Bien de Interés Cultural (BIC) "Torre Ladrones" por lo que su ordenación no podrá afectar a los valores propios del BIC, ni a su contemplación, apreciación o estudio. A tales efectos se deberá obtener autorización del organismo competente en materia de patrimonio histórico para cualquier actuación que se realice, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía. - Se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas en la Ley de Costas que resulten de aplicación.
SGE-E-43	Incluido en el sector URP-AL-6	Cuartel de la Guardia Civil	8.500,00	Social

Ficha del sector URP-AL-6

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN	LAS DUNAS CLUB	URP-AL-6								
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE ORDENADO									
SUPERFICIE DEL SECTOR	161.305,00 m ² (1)									
USO GLOBAL	Residencial - Vivienda									
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada									
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	Compensación									
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<p>Las establecidas en la ordenación pormenorizada y, en todo caso, las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La edificabilidad propuesta se materializará obligatoriamente mediante varias edificaciones que estarán separadas por zonas ajardinadas. • Las edificaciones se dispondrán en su mayor parte de forma perpendicular a la ribera del mar. • Ninguna edificación podrá tener una longitud superior a 70 m. en la fachada que resulte paralela a la ribera del mar. • La longitud de la edificación respecto al frente litoral del sector de planeamiento, medido en la línea de contacto de la parcela residencial con el SG-AL21, cuya longitud es de 365 m., será como máximo del 50%. • Se elaborará un Plan de Autoprotección contra incendios forestales y una actividad preventiva de control arqueológico de movimiento de tierras durante la fase de ejecución. 									
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y NIVEL DE DENSIDAD:	<p>- Índice de edificabilidad bruta: 0,281 m²t/m²s - Edificabilidad total: 45.364,48 m²t (2) - NUMERO MAX DE VIV: 206 SUPERF. MIN VIVIENDA 150,00 m² - Densidad baja: max 13 viv/ ha</p> <p>ORDENANZA: Plurifamiliar exenta B-6</p> <table> <tr> <td>- Tipología característica</td> <td>Residencial Plurifamiliar en edificación exenta</td> </tr> <tr> <td>- Número máximo de viviendas</td> <td>206 Viviendas</td> </tr> <tr> <td>- Superficie mínima por vivienda</td> <td>150 m² (en cualquier caso)</td> </tr> <tr> <td>- Condiciones de uso</td> <td>Uso dominante Residencial de Viviendas en edificación plurifamiliar</td> </tr> </table> <p>Edificabilidad mínima Residencial-Vivienda 51% Uso compatible Hotelero (Edificabilidad min. 14.000,00 m²t) Equipamiento Comercial (Edificabilidad min. 502,00 m²t)</p>		- Tipología característica	Residencial Plurifamiliar en edificación exenta	- Número máximo de viviendas	206 Viviendas	- Superficie mínima por vivienda	150 m ² (en cualquier caso)	- Condiciones de uso	Uso dominante Residencial de Viviendas en edificación plurifamiliar
- Tipología característica	Residencial Plurifamiliar en edificación exenta									
- Número máximo de viviendas	206 Viviendas									
- Superficie mínima por vivienda	150 m ² (en cualquier caso)									
- Condiciones de uso	Uso dominante Residencial de Viviendas en edificación plurifamiliar									
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	Las establecidas en la ordenación pormenorizada adjunta conforme a lo establecido en la LOUA, en el Reglamento de Planeamiento y en el PGOU									
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Las señaladas en el Capítulo de "Aprovechamiento Medio" del PGOU, en la LOUA y en esta Memoria (5)									
<p>(1) En la superficie total del sector quedan incluidos el SG-AL-21 con una superficie de 31.642 m²s y el SG-E-43, con una superficie de 8.500 m²s, que en total suman 40.142 m².</p> <p>(2) Obligatoria se destinará un mínimo de 14.000 m²t a uso hotelero de la máxima categoría. Asimismo, se destinarán 502 m²t para equipamiento comercial.</p> <p>(3) A efectos del cómputo del número máximo de viviendas se establece una equivalencia de una vivienda por cada apartamento turístico.</p> <p>(4) La edificabilidad consumida para uso hotelero que sobrepase los mencionados 14.000 m²t obligatorios a efectos del cómputo de número máximo de viviendas se establece una equivalencia de una vivienda cada 3 habitaciones. La edificabilidad consumida para uso comercial que sobrepese los mencionados 502 m²t obligatorios, a efectos del cómputo de número máximo de viviendas se establece la equivalencia de una vivienda cada 150 m²t construidos de equipamiento comercial adicional.</p> <p>(5) La cesión de aprovechamiento municipal se incrementará hasta el 20% a efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención de la reserva de terrenos para Vivienda Protegida, de conformidad con lo establecido en el art. 10.1.A).b) de la LOUA..</p>										

Documento II. Ordenación Pormenorizada del Sector URP-AL-6 «Las Dunas Club».

Capítulo núm. 3. Ordenanzas reguladoras.

Subcapítulo 3.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante de la Memoria de Ordenación del Plan de Ordenación del URP-AL-6 «Las Dunas Club» del PGOU. Su ámbito de aplicación es el nuevo sector de igual denominación sobre el que se redacta la presente ordenación, afectando a los usos, tipos y características de las edificaciones que en el mismo se realicen.

La ordenanza que se pretende aplicar en el sector es la «Plurifamiliar Exenta. Subzona B.6» por considerarse que es la más apropiada para acoger el futuro diseño del hotel que pretende ejecutarse en el sector.

Subcapítulo 3.2. Normas Particulares de la Ordenación.

3.2.1. Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Plurifamiliar Exenta. Subzona B.6».

1. Unidad mínima de actuación.

La superficie mínima de parcela es 1.000 m².

2. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida es 0,9089 m²t/m²s.

3. Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela neta es el 25%.

4. Altura máxima y número de plantas

El número de plantas y la altura máxima permitida será la siguiente:

- Núm. de plantas: PB+4.

- Altura: 17 m.

5. Distancia a linderos.

La distancia mínima a linderos públicos o privados será la mitad de la altura total excluida la planta de ático, en su caso.

6. Separación entre edificios.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela se fija en la altura del mayor.

7. Vallas y muros de contención.

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts compuestas por muros de obra, hasta un máximo de 1.80 m de altura en linderos privados, y hasta 1,30 mts de altura en linderos públicos, pudiendo alcanzar en la zona más desfavorable hasta 1,80 mts de altura en viales con pendiente, y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de aquellas, por setos de especies arbóreas adosados a dicho cerramiento.

Estos cerramientos serán obligatorios en suelo urbano y en general en aquellas parcelas colindantes a otras en las que ya existan.

En los casos en que el perfil del terreno en la parcela, obligue a la construcción de muros de contención, estos se regirán por lo establecido al respecto en las normas generales de edificación.

8. Limitaciones relativas a la posición y tamaño de los edificios.

La edificabilidad propuesta se materializará obligatoriamente mediante varias edificaciones que estarán separadas por zonas ajardinadas. Ninguna edificación podrá tener una longitud superior a 70 m. en la fachada que resulte paralela a la ribera del mar.

9. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2. Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de la Normativa del PGOU con los números 3, 4, 5 industria en 1.ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de la Normativa del PGOU con los números 12 a 16, 18, 19, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan los palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) sólo se permiten los identificados como actividades deportivas.

3.2.2. Dotaciones.

Las zonas de Equipamiento y Áreas Libres Públicas, Parques y Jardines y Sistemas Generales Incluidos se regirán por las especificaciones del Plan General y las determinadas de forma específica, en su caso, en la presente Modificación.

Capítulo núm.4. Condiciones Derivadas de la Legislación Sectorial de Costas y de Carreteras, de la Evaluación Ambiental Estratégica y del Estudio Acústico.

Sin perjuicio de las determinaciones ya incluidas en otros apartados por aplicación de la legislación sectorial, de la declaración ambiental estratégica y del estudio acústico realizado, se tendrán en cuenta con carácter normativo además las siguientes condiciones para la ejecución de las propuestas contenidas en la presente Modificación del PGOU:

- Derivadas de la legislación sectorial en materia de costas:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

- Derivadas de la legislación sectorial en materia de carreteras.

Para la ejecución de las propuestas contenidas en la presente Modificación del PGOU se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones en materia de carreteras, recogidas en el informe emitido por la Dirección General de Carreteras con fecha 21 de septiembre de 2021:

En virtud del artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

De igual modo, en el resto de zonas de protección de la carretera definidas en el capítulo III: Uso y defensa de las carreteras de la mencionada Ley de carreteras, no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

En todo caso se tendrán en cuenta las determinaciones de los artículos 28 y siguientes del capítulo III de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras, donde

se recogen las limitaciones a la propiedad en las zonas de protección de la carretera, y que serán de total aplicación en el tramo afectado de la A-7, con especial consideración de la línea límite de edificación, y expresamente lo dispuesto en el art. 33 de la Ley de Carreteras, en cuanto a que dentro de la misma queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Al margen de lo anterior, de acuerdo con el artículo 33.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, la edificación residencial estará sometida, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

En materia de ruido cabe señalar lo siguiente:

a) De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

b) De conformidad con la vigente normativa de ruido, el planeamiento deberá incluir entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas e incluir la correspondiente zonificación acústica de la superficie de actuación.

c) Por lo anterior, los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los diferentes ámbitos deberán contener los oportunos estudios acústicos y disponer los medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales establecidos en la legislación de ruido vigente.

d) En este caso, dado que resultan necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, las mismas serán ejecutadas a cargo de los promotores urbanísticos del ámbito, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, si así procede en cumplimiento de la Ley 37/2015, de carreteras.

No obstante, si en estudios posteriores se evidenciara la necesidad de medidas de protección acústica adicionales a las propuestas en el estudio presentado, las mismas se realizarían igualmente a cargo del promotor de la actuación.

e) Para instalar dichas estructuras de protección acústica, y dada su envergadura prevista, se deberá justificar adecuadamente su viabilidad. Para dicha justificación se deberá analizar:

- La viabilidad técnica de la cimentación necesaria para soportar las pantallas en condiciones de seguridad.

- La adecuada integración de las pantallas con el tronco de la autovía A-7, estudiando la posible afección estructural de las cimentaciones propuestas, así como la afección al drenaje longitudinal y transversal de la vía y su entorno.

- Ubicación exacta de la pantalla representándola a escala adecuada.

- La no afección de una posible cimentación profunda de esa longitud al drenaje natural de la zona.

- Las posibles afecciones a otros servicios existentes.

En todo caso, en relación a los elementos de protección acústica, será preciso contar con todos los informes favorables de los organismos competentes.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) El proyecto de urbanización, en tanto en cuanto se trata de un instrumento de desarrollo urbanístico, deberá ser objeto de informe vinculante del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en virtud del artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Para poder ser informado favorablemente el proyecto de urbanización por esta Administración, y poder dar licencias de ejecución, será requisito indispensable que previamente haya sido autorizado el proyecto constructivo de reordenación de accesos conforme al artículo 104 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, (no basta con respuesta favorable a la consulta de viabilidad).

b) Por otro lado, no se podrá poner en servicio el desarrollo previsto, ni concederse licencias de ocupación o actividad en tanto en cuanto las obras de la reordenación de accesos mencionadas anteriormente no estén concluidas con la conformidad de esta Administración.

c) De forma análoga, con respecto a las medidas de protección acústica, y en lo que respecta a las carreteras del Estado, para poder ser informado favorablemente el proyecto de urbanización será requisito indispensable que previamente haya sido autorizado el proyecto de ejecución de dichas medidas. De igual modo, no se podrá poner en servicio el desarrollo previsto, ni concederse licencias de ocupación o actividad en tanto en cuanto las obras de las medidas de protección acústica no estén concluidas con la conformidad de esta Administración.

d) Por otro lado, dado que tal y como se recoge en el estudio acústico aportado, las medidas de protección acústica incluyen actuaciones de cambio de firme sobre el tronco de la autovía A-7, el proyecto de dichas medidas se podrá incluir, si así se estima conveniente, en el proyecto de la reordenación de accesos cuyo anteproyecto fue informado favorablemente.

• Derivadas de la evaluación ambiental estratégica:

- Se cumplirán las condiciones expuestas en la autorización de la limpieza de los terrenos y la eliminación de las especies invasoras existentes otorgada por la Delegación Territorial de Málaga de Medio Ambiente con fecha 7-11-2017, para mejorar, preservar y dar continuidad al espacio Reserva Ecológica Dunas de Marbella y al HIC 2260 «Dunas con vegetación esclerófila de Cisto-Lavanduletalia.

- Las edificaciones e instalaciones que se ubiquen en las zonas colindantes con los ecosistemas dunares deberán contar con el preceptivo Plan de Autoprotección contra incendios forestales.

- En el caso que se generen residuos cuyo destino sea su depósito en vertedero, este debe estar adaptado a lo dispuesto en la Ley 22/2011 de 28 de julio, de Residuos, y el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

- En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria en el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI – Actuaciones Especiales, Capítulo I – Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 63 y 64 del vigente Decreto 29/2015, de 27 de enero por el que se aprueba el Reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

- En el caso de que se generen residuos de construcción y demolición se promoverá un tratamiento acorde con el Capítulo I del Título V del Decreto 73/2012 y con el R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción de residuos de construcción y demolición.

- El R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas

Complementarias EA-01 a EA-07 le será de aplicación en el caso de que posea una potencia eléctrica instalada superior a 1 kW en las instalaciones de alumbrado exterior (vial, de seguridad y vigilancia nocturna, específicas de áreas de trabajo exteriores...) a las que se refiere la ITC-BT 09 perteneciente al Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

- En el supuesto de que la instalación de alumbrado exterior posea una potencia eléctrica instalada superior a 1 kW y con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, así como de preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, se deberá cumplir lo siguiente:

a) Los niveles de iluminación y el resto de parámetros luminotécnicos se ajustarán a los límites establecidos para cada tipo de alumbrado en el Real Decreto 1890/2008, en sus ITC-EA-02 e ITDEA-03.

b) El factor de mantenimiento y el factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITCEA-04, garantizándose el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITC-EA-01.

c) Las instalaciones con más de 5 kW de potencia instalada deberán estar dotadas con sistemas de regulación que permitan reducir el flujo luminoso al 50 % a determinada hora, manteniendo la uniformidad de la iluminación.

- Prescripciones adicionales vinculadas al área lumínica.

Teniendo en cuenta la clasificación establecida en el Real Decreto 1890/2008 las diferentes zonas según el tipo de actividad y considerando que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3 se observarán las siguientes prescripciones según la ITC-EA-02.

a) El flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) deberá ser inferior a los valores de su Tabla 2.

b) Las limitaciones de luz molesta procedente de instalaciones de alumbrado exterior establecidas en su Tabla 3.

- Prescripciones adicionales sobre el medio hídrico.

Se limitará la superficie pavimentada, maximizando las áreas permeables y evitando el sellado masivo, con el objeto de interferir lo menos posible en el ciclo natural del agua. Se mantendrá, además, el terreno en sus condiciones naturales con los acondicionamientos que resulten precisos en la pavimentación de las zonas impermeables. A tal efecto, se respetarán los siguientes límites:

- En las aceras de ancho superior a 1,5 m habrá un mínimo del 20% de superficie permeable.

- En los bulevares y medianas se respetará un mínimo del 50% de superficie permeable.

- Las plazas y zonas verdes urbanas albergarán un mínimo del 35% de superficie permeable.

- Prescripciones adicionales sobre la biodiversidad.

Preferentemente se limitarán las afecciones a la vegetación a las zonas donde anteriormente se emplazaban terrenos de uso agrícola, evitándose, en la medida en que no resulte estrictamente indispensable, cualquier desbroce o alteración de la vegetación tanto en las zonas riparias como en las superficies del ámbito de actuación que presenten una vegetación silvestre de mayor porte.

- Prescripciones adicionales sobre la mitigación del cambio climático.

Como medida de mitigación, se deberán forestar las áreas libres –con la salvedad única de aquéllos terrenos donde existan dunas costeras, en donde se acometerán las tareas pertinentes para potenciar y mejorar la vegetación propia de las mismas– mediante la plantación de algarrobos (*Ceratonia siliqua*), almencinos (*Celtis australis*) y fresnos (*Fraxinus angustifolia*), todos ellos de pequeño porte y procedentes de vivero, a partes iguales en una densidad que, en conjunto, alcanzará los 1.000 plántulas/ha, de manera que se forme un dosel arbolado que, conforme vaya creciendo, incremente de manera notoria la capacidad de sumidero del ámbito de actuación. En la zona de pinar, se incrementará mediante la plantación entremezclada de ejemplares de dichos taxones la densidad hasta que se alcance la señalada anteriormente. El promotor deberá

responder de que se lleve a cabo dicha plantación, y posteriormente, el promotor, o en su defecto, los titulares de manera solidaria, tendrán la obligación de mantener— mediante riegos que se realizarán periódicamente, al menos, una vez a la semana durante los tres primeros veranos y en las épocas de sequía — más de un mes sin precipitaciones — que tengan lugar durante los tres primeros años, así como la obligación de reponer todos los pies que, por cualquier causa, se pierdan, durante la fase de funcionamiento de las actuaciones a que habilite la innovación.

Asimismo, se debe establecer una contribución mínima procedente de las energías renovables del 30%.

- Derivadas del estudio acústico:

En el estudio acústico se plantean medidas correctoras para disminuir la incidencia sobre los usos previstos, entre ellas la mejora de la envolvente de los edificios ubicados en zonas donde prevea un rebase de los niveles y el seguimiento de los niveles acústicos.

Además, se implantarán dos pantallas acústicas, una de 6 m. de altura anexa al nuevo vial de servicio y otra de 4 m. de altura en el perímetro de la parcela dotacional, que aislen el ámbito de actuación de los ruidos procedentes de la autovía A-7. Asimismo, se sustituirá el actual asfalto del tramo de dicha autovía que colinda con el ámbito de actuación por otro con características fonoabsorbentes.

Estas medidas se contemplarán en el Proyecto de Urbanización en el que se justificará la viabilidad técnica de las pantallas acústicas y la no afección de estas a la funcionalidad de las parcelas de aparcamiento y zona libre pública donde se prevé su instalación. Asimismo, dichas pantallas cumplirán la altura máxima de muro de obra establecida en el PGOU siendo el resto de elementos diáfanos. A continuación, se incluyen un detalle del plano de ordenación con la localización de las pantallas acústicas previstas y una imagen del tipo de pantallas a implantar, de acuerdo con otras ya instaladas en las márgenes de la autovía A-7.