

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MARBELLA

*Delegación de Urbanismo
Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística*

APROBACIÓN DEFINITIVA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PPO) DEL SECTOR URP-RR-5 "RÍO REAL 2.ª FASE" (EXPEDIENTE HELP 2020/14565).

Por el presente anuncio se hace público para general conocimiento que, por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2023, se procedió a la aprobación definitiva de Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-RR-5 "Río Real 2.ª fase", en el término municipal de Marbella (Málaga) promovido por Harri Hegoalde 2, SAU, habiendo procedido a su inscripción con el número de asiento 2023INS0012 en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número de registro 9916, siendo la normativa de dicho instrumento de planeamiento la siguiente:

1. Determinaciones generales y terminologías de conceptos

Las ordenanzas del TR PPO que han de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada se atenderán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU 1986-TR 2017, publicadas en el *Boletín Oficial de la Provincia* de fecha 30 de abril de 2018, y su modificación aprobada definitivamente el 27 de julio de 2018 y publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia*, número 197, de 11 de octubre de 2018.

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Normas particulares de edificación.

Las ordenanzas de aplicación serán unifamiliares exentas UE-4, poblado mediterráneo PM-3, comercial CO-2 y las infraestructuras y servicios técnicos de uso público.

Solamente se exceptúan los índices de edificabilidad a aplicar a cada parcela, que responderán de lo dispuesto en la memoria y planos de este plan parcial, en cumplimiento de lo dispuesto en las NN. UU. del PGOU de Marbella para cada ordenanza particular de aplicación.

2. Régimen urbanístico del suelo

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Serán aquellos terrenos destinados a:

- DOMINIO Y USO PÚBLICO
 - Sistema espacios libres: ZVP.
 - Equipamiento docente: EE.
 - Equipamiento deportivo: ED.
 - Equipamiento social: ES.
 - Servicios Técnicos: Depósito, CT.
 - Red Viaria.

- DOMINIO Y USO PRIVADO

- Residencial: UE-4
- Residencial: PM-3
- Comercial: CO-2

2.2. ESTUDIOS DE DETALLE

Las zonas podrán ser desarrolladas mediante estudios de detalle siguiendo las determinaciones fijadas para el instrumento en la LOUA y en las NN. UU. del plan general vigente.

Asimismo, mediante estudio de detalle podrá transferirse edificabilidad y densidad de viviendas de unas parcelas a otras, siempre que dispongan de la misma ordenanza y cumplan los parámetros urbanísticos que las NNUU del plan general fijen para la misma.

2.3. RESERVA DE APARCAMIENTOS

2.3.1. RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTOS

La reserva mínima de plazas de aparcamiento será como mínimo de 0,5 plazas por cada 100 m² lucrativo (357 plazas) anejas a la red viaria pública en situación al “aire libre” y 619 plazas a ordenar en las parcelas lucrativas, en cumplimiento de lo dispuesto en el título V, capítulo 9, artículos 197 a 207 de las NN. UU. del PGOU de Marbella y los artículos 198, 199, 200, 204 y 206 de la modificación de las NN. UU.

Las 25 plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos se proyectan anejas a la red viaria en situación al aire libre todas ellas.

2.3.2. PREVISIÓN DE ACCESO RODADO A LAS PARCELAS

Las zonas del presente TR PPO 1, 2, 5, 7, 9 y 13, deberán cumplir las limitaciones que a continuación se establecen en cuanto a la ejecución de las plazas de aparcamiento públicas anejas a la red viaria, para dar cumplimiento a la reserva mínima exigida por la legislación específica.

- Zona número 1 (UE) deberá ejecutar un mínimo de 11 plazas de aparcamiento de las 14 que hay previstas en el tramo correspondiente del vial calle A (total vial calle a norte 161 aparcamientos), sin afectar a las 2 plazas de minusválidos planteadas en el extremo del mismo.
- Zona número 2 (UE) deberá ejecutar un mínimo de 76 plazas de aparcamiento de las 96 que hay previstas en el tramo correspondiente del vial calle A, sin afectar a las 12 plazas de minusválidos planteadas.
- Zona número 5 (UE). deberá ejecutar un mínimo de 23 plazas de aparcamiento de las 26 que hay previstas, en el correspondiente tramo del vial calle A.
- Zona número 7 (PM) deberá ejecutar un mínimo de 9 plazas de aparcamiento de las 12 que hay previstas en el tramo correspondiente del vial calle B (total vial calle B 34 aparcamientos), sin afectar a la plaza de minusválido planteada en el extremo del mismo.
- Zona número 9 (PM) deberá ejecutar un mínimo de 50 plazas de aparcamiento de las 56 que hay previstas en el correspondiente tramo del vial calle A (total vial calle a sur 76 aparcamientos), sin afectar a las 5 plazas de minusválidos planteadas.
- Zona Comercial deberá ejecutar un mínimo de 8 plazas de aparcamiento de las 10 plazas proyectadas en el tramo correspondiente del vial calle D (total vial calle D 77 aparcamientos), sin afectar a las 2 plazas de minusválidos planteadas.

En base a lo anterior, se ordenan 408 plazas de aparcamiento público anejo a la red viaria en situación al aire libre pudiéndose sustituir algunas plazas de aparcamiento, de forma justificada, por los accesos rodados a las parcelas, estimadas en un máximo de 37 plazas, cumpliendo siempre las limitaciones establecidas en el presente apartado.



2.4. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las que determine la normativa urbanística del plan general en vigor.

1. Tipos de edificación.
2. Disposición relativa a la edificabilidad.
3. Normas relativas a la posición de la edificación.
4. Normas generales relativas al diseño de los edificios.
5. Normas particulares relativas al diseño de los alojamientos.
6. Normas particulares relativas al diseño de los aparcamientos.

2.5. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Serán las que determine la normativa urbanística del plan general en vigor y para la zona de servicios técnicos éstas serán complementadas con la normativa específica fijada por las compañías suministradoras.

1. Unifamiliar UE-4.
2. Plurifamiliar PM-3.
3. Comercial CO-2.
4. Equipamiento Docente EE.
5. Equipamiento Deportivo ED.
6. Equipamiento Social ES.
7. Servicios Técnicos Depósito y CT.

Cuadros de parámetros

SUELO DE USO PÚBLICO								
ORDENANZAS		SUPERFICIE DE SUELO			EDIFICABILIDAD		VIV.	PLAZAS AP.
		m ²	%		m ² TECHO/ m ² SUELO	m ² TECHO	UD.	UD.
EQUIPAMIENTOS	E. DOCENTE	6.001,19	1,26 %	2,19 %	2,00	12.002,38		
	E. SOCIAL	1.416,26	0,30 %		2,00	2.832,52		
	E. DEPORTIVO	3.008,97	0,63 %		2,00	6.017,94		
ZONAS VERDES	COMPUTABLE	191.562,14	40,27 %	41,33 %				
	NO COMPUTABLE	5.035,04	1,06 %					
SERVICIOS TÉCNICOS		3.412,55	0,72 %	0,72 %				
RED VIARIA		38.929,58	8,18 %	8,18 %				408
TOTAL USO Y DOMINIO PÚBLICO		249.365,73	52,42%			20.852,85		408
SUELO DE USO PRIVADO								
ORDENANZAS		SUPERFICIE DE SUELO			EDIFICABILIDAD		VIV.	PLAZAS AP.
		m ²	%		m ² TECHO/ m ² SUELO	m ² TECHO	UD.	UD.
RESIDENCIAL	UE 4	83.760,35	17,61 %	17,61 %	0,235	19.716,96	64	192
	PM-3	135.621,28	28,51 %	29,44 %	0,350	47.467,45	387	387
	PM-3 (P 10)	4.421,65	0,93 %		0,660	2.918,29	24	24
COMERCIAL	COMERCIAL	2.493,29	0,52 %	0,52 %	0,500	1.246,64		16
TOTAL USO Y DOMINIO PRIVADO		226.296,56	47,58 %			71.349,34	475	619
TOTAL SECTOR COMPUTABLE		475.662,29	100,00 %		0,15	71.349,34	475	
DOMINIOS PÚBLICOS		89.532,19						
TOTAL DEL SECTOR		565.194,48						



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARCELAS PÚBLICAS						
ORDENANZAS		PARCELA	SUPERFICIE		%	
			m ²	TOTAL	%	% TOTAL
ZONAS VERDES	COMPUTABLE	14	22.334,02	191.562,14	4,70 %	40,27 %
		15	30.421,19		6,40 %	
		16	21.503,38		4,52 %	
		17	1.698,94		0,36 %	
		18	10.882,37		2,29 %	
		19	27.303,19		5,74 %	
		20	10.093,87		2,12 %	
		21	2.879,33		0,61 %	
		22	8.244,53		1,73 %	
		23	3.603,56		0,76 %	
		24	9.321,29		1,96 %	
		25	15.838,52		3,33 %	
		26	27.437,97		5,77 %	
		NO COMPUTABLE	27		2.188,22	
28	1.292,87					
29	1.553,95					
EQUIPAMIENTO	E. ESCOLAR	30	6.001,19	6.001,19	1,26 %	1,26 %
	E. DEPORTIVO	31	3.008,97	3.008,97	0,63 %	0,63 %
	E. SOCIAL	32	1.416,26	1.416,26	0,30 %	0,30 %
	DEPÓSITO	33	3.291,14		0,69 %	
SERVICIOS TÉCNICOS	CT	34	31,77	3.412,55	0,01 %	0,72 %
		35	29,95		0,01 %	
		36	30,05		0,01 %	
		37	29,64		0,01 %	
RED VIARIA			38.878,50		8,17 %	8,17 %
RESERVA RED VIARIA PARA CONEXIÓN CON EL REALEJO			51,08	38.929,58	0,01 %	0,01 %
TOTAL USO Y DOMINIO PÚBLICO			249.365,73	249.365,73	52,42 %	52,42 %



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS PRIVADAS											
ORDENANZA	PARCELA	m ² s		m ² /m ² s	m ² t		N.º VIVIENDAS		m ² s/VIV.	m ² t/VIV.	PLAZAS AP.
UE-4 ZONA NORTE	1	3.303,81	83.760,35	0,2354	777,71	19.716,96	3	64	1.101,27	259,24	192
	2	25.702,60			6.050,33		20		1.285,13	302,52	
	3	27.785,24			6.540,57		21		1.323,11	311,46	
	4	22.831,77			5.374,54		17		1.343,05	316,15	
	5	4.136,93			973,82		3		1.378,98	324,61	
PM-3 ZONA NORTE	6	19.483,08	19.483,08		6.819,08	6.819,08	56	56	347,91	121,77	56
PM-3 ZONA SUR	7	53.459,09	116.138,19	0,3500	18.710,68	40.648,37	152	331	351,70	123,10	152
	8	18.082,25			6.328,79		52		347,74	121,71	52
	9	14.998,32			5.249,41		43		348,80	122,08	43
	10	21.108,62			7.388,02		60		351,81	123,13	60
	11	8.489,92			2.971,47		24		353,75	123,81	24
PM-3 (CONSOLIDADO)	12	4.421,65	4.421,65	0,6600	2.918,29	2.918,29	24	24	184,24	121,60	24
COMERCIAL	13	2.493,29	2.493,29	0,5000	1.246,64	1.246,64					16
TOTAL USO Y DOMINIO PRIVADO		226.296,56			71.349,34	71.349,34	475,00	475,00			619

DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE
VÍA PECUARIA	44.181,38
CAUCES ARROYOS	45.350,81
TOTAL	89.532,19

Podrá consultarse la documentación del expediente en la página web del Ayuntamiento de Marbella, a través del siguiente enlace: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia.html>

Contra el presente acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, no cabe recurso en vía administrativa, por lo que, de conformidad con los artículos 10.1.b), 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

Marbella, 19 de enero de 2024.

La Alcaldesa, Maria de los Ángeles Muñoz Uriol.

364/2024