



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MARBELLA
DELEGACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión

INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 143 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE MARBELLA PARA LA REHABILITACIÓN, MODERNIZACIÓN, MEJORA Y PUESTA EN VALOR DE EDIFICIOS EXISTENTES CON USOS PRODUCTIVOS.



INDICE

MEMORIA	2
1.- MEMORIA EXPOSITIVA	2
1.1.- Antecedentes	2
1.2.- Planeamiento General Vigente	2
1.3.- Objeto de la Innovación.....	2
1.4.- Motivación de la Innovación.....	3
2.- MEMORIA INFORMATIVA	4
2.1.- Ámbito de aplicación	4
2.2.- Análisis del Planeamiento urbanístico vigente.....	4
3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.	6
3.1.- Descripción de la propuesta.....	6
3.2.- Justificación de la modificación.....	6
3.3.- Conveniencia, oportunidad e interés público de la innovación.....	7
3.4.- En relación al régimen, contenido y alcance de la innovación.....	8
3.5.- Documentos del Plan Modificado.....	9



I.- MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- Antecedentes

El Ayuntamiento de Marbella formula la Innovación con carácter de Modificación de las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOU de Marbella, que obedece a la Propuesta del Director General de Urbanismo de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 28/11/2018.

A la vista de dicha propuesta este Servicio Técnico redacta la presente Modificación de las NNUU del PGOU.

1.2.- Planeamiento General Vigente

Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de 1986 (PGOU 1986), aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Política Territorial de fecha 3 de junio de 1986, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) nº 62 de 26 de junio de 1986. Dicho documento es completado por el "Expediente de Cumplimiento", fruto de la anterior Resolución, que se elaboró por parte del Ayuntamiento, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de fecha 12 de marzo de 1990, publicada en el BOJA nº 37, de 30 de marzo de 1990, elaborándose asimismo un documento de cumplimiento de esta última resolución que se aprueba por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 24 de febrero de 2017, que se eleva a la Consejería como dación de cuenta y toma de conocimiento. La normativa del PGOU de 1986 fue publicada en el B.O.P. nº 228 de 28 de noviembre de 2000.

Asimismo, el Ayuntamiento de Marbella ha redactado un Texto Refundido (en lo que sigue TR 2017) de la normativa y de las determinaciones gráficas de la ordenación estructural del PGOU 1986, aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 29 de septiembre de 2017 (B.O.P. nº 14 de 19 de enero de 2018, normativa publicada en B.O.P. nº 82, de 30 de abril de 2018), normativa que ha sido modificada por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 16/05/2018 (BOP nº 127, de fecha 03/07/2018).

Posteriormente, en sesión celebrada el 27.07.2018 el Pleno del Ayuntamiento aprobó el documento de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, normativa publicada en el BOP de Málaga nº 197 de fecha 11 de octubre de 2018.

1.3.- Objeto de la Innovación

Esta innovación tiene por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU, concretándose en la siguiente determinación:

Modificación del artículo 143 de las disposiciones relativas a la edificabilidad de las normas reguladoras de la edificación y usos, en concreto, el cómputo del parámetro de edificabilidad y condiciones de implantación de las entreplantas en los edificios existentes destinados a uso productivo.



1.4.- Motivación y competencia para la formulación de la Innovación

De conformidad con el apartado 3 del artículo 38 de la LOUA, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Según el apartado 1 de la citada Propuesta del Director General de Urbanismo, que se transcribe:

1. "HACIA UN NUEVO MODELO URBANO.

Como recordaba la ley de suelo de 2007, la legislación y el planeamiento urbanístico se forjó en el siglo XIX en torno a dos grandes tipos de operaciones urbanísticas: **la reforma interior y el ensanche**. Sin embargo, las políticas **desarrollistas** de la segunda mitad del siglo XX pusieron el acento en los **nuevos desarrollos** urbanos con olvido de la problemática de la ciudad consolidada y el patrimonio edificado heredado. En ese sentido, el Preámbulo de la Ley del Suelo de 2013 (Ley de las "3R") recordaba que *"La tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de **nueva ciudad**, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los **tejidos urbanos existentes**, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes"*.

Hoy la tendencia ha cambiado, en parte por la inversión del **ciclo económico** y, en parte, por una mayor **sensibilidad** de la ciudadanía hacia los problemas que genera el desarrollo no controlado. Un cambio de tendencia, reflejo de una nueva sensibilidad donde la **sostenibilidad ambiental, económica y social** se convierten en principios rectores de toda la política urbana.

En ese contexto, en nuestros días se impone la **gestión de la ciudad consolidada** o existente y como necesario corolario, la protección y mantenimiento y, sobre todo, **la puesta en valor del patrimonio edificado**, eje que vertebra nuestro nuevo urbanismo.

Es indudable que el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece también bastante claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando los impactos que provoquen o puedan provocar esos crecimientos y **apostando por la regeneración** de la ciudad y del patrimonio edificado existentes.

Una cuestión que está bastante clara a nivel europeo. Así la **Estrategia Territorial Europea** o, más recientemente, **la Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano**, documentos en los que propone un modelo de ciudad compacta y advierten de los graves inconvenientes de los crecimientos dispersos o desordenados. Problemas como los impactos ambientales, la segregación social y la ineficiencia económica por los elevados costes de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos en esos modelos urbanos.

Como indicaba con acierto la Ley del Suelo de 2007, *"el suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado (...) Y el suelo urbano -la ciudad ya hecha-tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso".*



Por otra parte, conviene recordar que Marbella ha orientado y centrado su actividad en torno al **turismo**. Como indicaba la Memoria del vigente PGOU de 1986, era indiscutible la "*predominancia turística evidente*" del municipio en aquellos días, hasta el punto que el 6% de la población activa se dedicaba en aquellas fechas al sector primario, algo más del 30% al sector industrial, del cual, casi el 80% se dedicaba a la construcción que a su vez "depende en gran medida de la actividad turístico-inmobiliaria" Finalmente, "más del 60% de la población activa corresponde al sector terciario, especialmente a la hostelería y al comercio" (Memoria del PGOU86. Páginas 787 y 788).

30 años después, la situación se **mantiene** en líneas generales. En la Costa del Sol occidental, el empleo en el sector terciario se acerca al 75% del total. Dicho sector sigue aumentando, seguido por el sector de la construcción, que se convierte en el segundo en importancia. De hecho, en 2010, el sector industrial seguía siendo totalmente **residual** e incluso presentaba valores inferiores a los provinciales, al igual que el sector primario.

Resulta evidente que el enorme **potencial turístico** del municipio (playas, climas, recintos históricos, paisajes pintorescos, así como numerosos centros recreativos y comerciales que funcionan como polos de atracción, tales como campos de golf, puertos deportivos, etc.) constituye tanto su principal **atractivo** pero también podría convertirse en una de sus **debilidades**, por el menor peso relativo que, respecto a dicho sector turístico, presentan los restantes usos y, en particular, los relacionados con el tejido productivo.

Potenciar y afianzar un modelo turístico no estacionario, estable y atractivo internacionalmente es necesario, pero no menos que **potenciar y desarrollar** al mismo tiempo el **tejido productivo** de la ciudad hoy día supeditado y dependiente en exceso del turismo."

La formulación de la Innovación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Marbella, en base a lo dispuesto en el artículo 31 de la LOUA ya que el objeto, naturaleza o entidad de la misma está dentro del ámbito municipal y no tiene incidencia o interés supramunicipal.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Ámbito de aplicación

La Innovación afecta a los edificios existentes destinados a usos productivos, amparados en su correspondiente licencia de edificación y uso.

2.2.- Análisis del Planeamiento urbanístico vigente

Según el PGOU vigente, el artículo 143 de las NNUU es el siguiente:

Art. 143.- Superficie construida a efectos de edificabilidad.

Es la suma de las superficies cubiertas y cerradas en todas las plantas sobre rasante de la edificación, y bajo rasante, en los casos que se estipulan en el presente artículo. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie edificable. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo).

Para el conjunto de la superficie construida se tendrán en cuenta las siguientes normas:



1.- Computarán en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensores, escaleras, bajantes, etc. y las plantas bajo cubierta.

Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada las áreas construidas con una altura libre inferior a 1,50 metros, y los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

2.- Las dobles alturas no computarán a efectos de edificabilidad siempre y cuando la superficie del hueco practicado no supere más del 25% de la planta a la que pertenece. En caso de que se supere este porcentaje, dicho exceso contabilizará a efectos de edificabilidad al 50%.

3.- Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanas:

a) Los porches y terrazas cubiertas totalmente computarán el 50% de su superficie si están cerradas por tres lados, y no si lo están por uno o dos de ellos.

Las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de la superficie construida.

b) Los balcones y cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60 cmts de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.

c) Los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

4.- Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida a efectos de edificabilidad aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

a. Garaje-Aparcamiento.

b. Trastero o almacén, aseos y vestuarios vinculados a la edificación sobre rasante.

c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.

d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

e. - Usos recreativos en las condiciones que se definen el artículo 183.bis.

f. Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles, y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad- establecido en el Plan General vigente.

En los casos en los que se permita compatibilizar la extensión del uso de planta baja a la primera planta sótano, en los términos descritos en el artículo 183.bis de estas Normas, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%).



La actual redacción del artículo 143 de las Normas Urbanísticas vigente regula el cómputo a los efectos de edificabilidad de la superficie construida, modulando el cómputo de los porches, terrazas y plantas diáfnas, de los sótanos en función de los usos de garaje, recreativo, hotelero, etc.

En lo relativo a los usos productivos no se hace referencia expresa por lo que su regulación queda indicada de forma general con el resto de usos permitidos por el PGOU.

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1.- Descripción de la propuesta.

La innovación del PGOU desarrolla una nueva redacción del artículo 143 de las NNUU, que introduce un nuevo apartado 5 que regula el cómputo en el parámetro de edificabilidad y las condiciones de implantación de nuevos forjados a modo de entreplantas en el interior de los locales, con independencia de la planta en la que se sitúe el local, en edificios existentes destinados a usos productivos y sin alterar la configuración externa del mismo.

3.2.- Justificación de la modificación.

Según el apartado 2 de la Propuesta del Director General de Urbanismo, que se transcribe:

2. "LA ADECUADA REGULACIÓN DEL USO PRODUCTIVO EN EDIFICACIONES EISTENTES.

A la vista de lo anterior, parece necesario apostar decididamente por la **reforma, rehabilitación, renovación y modernización** de los usos existentes, especialmente de los **usos productivos**. Parece conveniente, en consecuencia, potenciar el mejor uso posible de las **edificaciones y edificios productivos** (industriales, comerciales, restaurantes, etc.) susceptibles de rehabilitación, renovación, mejora y modernización, valorando su accesibilidad, peatonalización, aparcamientos y mobiliario urbano, programando y posibilitando las necesarias intervenciones de reforma y mejora en ellos.

La obsolescencia de algunas de estas edificaciones actualmente existentes y la mejora de todas ellas exige promover aquellas **iniciativas normativas** que posibiliten y faciliten la regeneración y renovación de dichos establecimientos, su **puesta en valor**, permitiendo **incrementos de su superficie construida** que, sin alterar la configuración arquitectónica exterior de los inmuebles, permitan o faciliten su **mejor aprovechamiento** y, en su caso, la modernización de las actuales instalaciones.

Por tanto, se propone admitir, mediante la oportuna modificación de la normativa urbanística, aquellos incrementos de la superficie construida de las edificaciones existentes de usos productivos, que permitan la rehabilitación y puesta en valor de sus actuales instalaciones y, en su caso, su mejora y modernización. Dado que no se altera la configuración arquitectónica, la posibilidad que se propone **no debe computarse** a efectos de edificabilidad."



3.3.- Conveniencia, oportunidad e interés público de la Innovación

En base a lo dispuesto en el artículo 36.2.a)1ª) de la LOUA la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley.

Según el apartado 4 de la Propuesta del Director General de Urbanismo, que se transcribe:

4. "UNA DEMANDA SOCIAL Y UNA NECESIDAD A RESOLVER

Con independencia de los motivos y justificación de la propuesta expresados en los apartados anteriores, hay que señalar que la nueva regulación normativa responde a una demanda social y empresarial generalizada.

A título de ejemplo, baste citar que, durante el periodo de alegaciones a la **modificación de la normativa urbanística** (aprobada definitivamente y publicada en el BOPMA de 3 de julio de 2018), se presentaron diversos escritos de alegaciones al artículo 143 de la normativa (artículo cuya modificación se propone ahora) tanto por colectivos profesionales y empresariales como por grupos políticos de este Ayuntamiento (tales el Grupo Municipal PSOE, Grupo Municipal CSSP –en escrito conjunto- y Grupo Municipal Popular).

Algunas de las citadas alegaciones solicitaban la modificación de los criterios de cómputo de la edificabilidad establecidos en el artículo 143 por considerarlos restrictivos. En otros casos, se solicitaba que se tratase de manera igualitaria a todos los usos tanto residencial, comercial, como recreativo y hotelero. Una de las alegaciones argumentaba que no es aceptable la aplicación de determinados criterios de cómputo de edificabilidad solo para el uso hotelero de determinada categoría.

Lo cierto es que la norma actual ya contempla un **trato diferenciado** potenciador de las **instalaciones hoteleras**, aunque solo para aquellas existentes antes de la entrada en vigor del vigente Plan de 1986.

De modo similar, la nueva norma que ahora se propone regula un **trato potenciador** de las edificaciones con **uso productivo** existentes antes de la entrada en vigor del último cambio normativo de 3 de julio de 2018, lo que responde a un criterio más **generalista** que el de la norma hotelera comentada.

La limitación, de la normativa que se propone, a las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de la última modificación normativa responde a que, las edificaciones que se proyecten o hayan proyectado con la nueva norma publicada 3 de julio de 2018, lo hacen bajo una regulación normativa mucho **más flexible** que la hasta entonces vigente.

En consecuencia, con la presente propuesta se da respuesta a esas **demandas sociales** posibilitando un trato adecuado al **uso productivo en edificaciones existentes**, propiciando mediante la regulación que se propone un tratamiento normativo de dicho uso productivo que sea favorecedor de la **reforma y rehabilitación** y, en su caso, **mejora y modernización** de esas instalaciones productivas, cuestión que entendemos prioritaria en aras a la **regeneración, rehabilitación y renovación** y, por consiguiente, del **mantenimiento y puesta en valor** del actual tejido productivo."



En este sentido, y reiterando la citada Propuesta, la nueva ordenación que se propone en esta innovación supone una utilización más racional y sostenible del suelo, de acuerdo con el interés general.

En efecto, la nueva regulación del cómputo de la edificabilidad en edificios existentes con usos productivos, por un lado, permitirá dar una mejor y mayor cobertura de estos servicios complementarios a los residenciales, mejorando y modernizando sus instalaciones, y por otro, aboga por la recualificación y el reequipamiento productivo de la edificación consolidada optimizando los recursos existentes, sin que ello suponga la puesta en carga de nuevos suelos, y siempre dentro del modelo establecido por la ciudad existente.

3.4.- En relación al régimen, contenido y alcance de la Innovación.

Esta Innovación se ajusta a lo dispuesto en el artículo 36.1 de la LOUA que determina que *Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.*

Los criterios de ordenación adoptados siguen las reglas establecidas en el artículo 36.2.a) de la LOUA, y su objeto no está contemplado en los supuestos del citado artículo que conlleve medidas adicionales.

La Innovación propuesta afecta a las ordenanzas de edificación establecida por el PGOU, por lo que en base al artículo del artículo 10.2.A).a) de la LOUA, afectaría a la **ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU**.

En base a lo dispuesto por el artículo 38.1 de la LOUA, esta Innovación supone una modificación del Plan (y no una revisión), dado que no supone la alteración integral de la ordenación establecida por éste o una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU.

El contenido documental de esta Innovación es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de la naturaleza y alcance de la innovación, atendiendo así a lo dispuesto en el artículo 36.2.b) de la LOUA.

Así mismo, cabe añadirse, que dado el alcance y la naturaleza privada de las determinaciones que se modifican no implica afección de actuaciones públicas y no se estima necesario la incorporación al documento de un estudio económico-financiero ni de un informe de sostenibilidad económica que analice el impacto de lo previsto en esta Modificación en la Hacienda pública.

Por otra parte y en base al artículo 17.10.e) de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, en relación con el artículo 36.2.c).2ª de la LOUA, la Innovación no requiere para su aprobación de un informe preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía, dado que las modificaciones propuestas no tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de dotaciones o equipamientos.

Respecto a la necesidad de someter el presente expediente a Evaluación Ambiental Estratégica, se informa que este Documento es una modificación puntual del PGOU —no se trata de una revisión del mismo— la cual no afecta a la ordenación estructural ni tiene por objeto los recogidos en el art. 40. 3.b que afecten a la ordenación pormenorizada. Por tanto, no se considera dentro de los supuestos recogidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de innovación de planeamiento general sometida a Evaluación Ambiental Estratégica.



9Y respecto a la necesidad de requerir el informe comercial regulado en el artículo 33 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, que recoge:

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y sus innovaciones que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior.
2. Igualmente, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada de grandes superficies minoristas.

Vista la regulación, y las nuevas determinaciones de esta Modificación, no se requiere informe comercial dado que no se establece nueva ordenación pormenorizada ni se prevén o permiten nuevas instalaciones de gran superficie minorista, dado que:

- Para el supuesto del "*Diez (10) por ciento para edificios de superficie construida inferior a quinientos (500) metros cuadrados*", esta norma no posibilita superficies construidas mayores de 550 m², siendo en todo caso la superficie útil menor a ésta última.
- Para el supuesto del "*Cinco (5) por ciento para edificios de superficie construida igual a quinientos (500) e inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, con un mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados, y siempre que no supere la superficie útil para la exposición y venta al público de dos mil quinientos 2.500 metros cuadrados salvo que la instalación ya esté autorizada como gran superficie minorista*", se limita al máximo de superficie útil regulado en el artículo 22 de la Ley del Comercio para la consideración de Grandes superficies minoristas:

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

- Para el último de los supuestos del "*Dos (2) por ciento para edificios de superficie construida superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, con un mínimo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados*", son edificios con actividades ya implantadas que no alteran la consideración ya alcanzada de gran superficie minorista.

3.5.- Documentos del Plan Modificado

El artículo 143 modificado de las NNUU es el siguiente:

Art. 143.- Superficie construida a efectos de edificabilidad.

Es la suma de las superficies cubiertas y cerradas en todas las plantas sobre rasante de la edificación, y bajo rasante, en los casos que se estipulan en el presente artículo. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie edificable. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo).



Para el conjunto de la superficie construida se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1.- Computarán en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensores, escaleras, bajantes, etc. y las plantas bajo cubierta.

Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada las áreas construidas con una altura libre inferior a 1,50 metros, y los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

2.- Las dobles alturas no computarán a efectos de edificabilidad siempre y cuando la superficie del hueco practicado no supere más del 25% de la planta a la que pertenece. En caso de que se supere este porcentaje, dicho exceso contabilizará a efectos de edificabilidad al 50%.

3.- Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanas:

a) Los porches y terrazas cubiertas totalmente computarán el 50% de su superficie si están cerradas por tres lados, y no si lo están por uno o dos de ellos.

Las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de la superficie construida.

b) Los balcones y cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60 cmts de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.

c) Los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

4.- Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida a efectos de edificabilidad aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

a. Garaje-Aparcamiento.

b. Trastero o almacén, aseos y vestuarios vinculados a la edificación sobre rasante.

c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.

d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

e. - Usos recreativos en las condiciones que se definen el artículo 183.bis.

f. Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles, y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad- establecido en el Plan General vigente.

En los casos en los que se permita compatibilizar la extensión del uso de planta baja a la primera planta sótano, en los términos descritos en el artículo 183.bis de estas Normas, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%).



5.- En los edificios existentes destinados a usos productivos, amparados en su correspondiente licencia de edificación y uso, con objeto de la rehabilitación, modernización y puesta en valor de sus instalaciones o mejora de la actividad, se admite la construcción de una estructura en el interior del local sin alterar la configuración externa del edificio, consistente en un forjado intermedio similar a una entreplanta, para instalaciones o ampliación de la superficie de la actividad autorizada, sujeta a las siguientes condiciones:

- La altura libre mínima resultante deberá cumplir lo regulado en el artículo 161 de estas normas, permitiéndose un mínimo de 2,25 m en el nivel superior si la altura libre existente es igual o inferior a 5,00 m.
- El uso productivo al que se destine la nueva construcción quedará vinculado al local existente, sin acceso independiente.
- La ocupación máxima será del 40 por ciento de la planta del local en que se ubique.

Esta nueva superficie construida no computará a efectos de edificabilidad y no podrá ser superior al siguiente porcentaje, en función de la superficie existente, en el edificio destinada a usos productivos:

- Diez (10) por ciento para edificios de superficie construida inferior a quinientos (500) metros cuadrados.
- Cinco (5) por ciento para edificios de superficie construida igual a quinientos (500) e inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, con un mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados, y siempre que no supere la superficie útil para la exposición y venta al público de dos mil quinientos 2.500 metros cuadrados salvo que la instalación ya esté autorizada como gran superficie minorista.
- Dos (2) por ciento para edificios de superficie construida superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, con un mínimo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

A los efectos de esta norma se entenderá por edificio a la edificación o parte de ella que cuente con acceso público independiente desde el exterior, y por edificio existe aquel que se encuentre edificado y en uso con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación de estas normas urbanísticas publicadas en el BOP de Málaga nº 127 de 03 de julio de 2018.

Se exceptúa la aplicación de este apartado en los supuestos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, o norma que lo sustituya.

En Marbella, a 28 de noviembre de 2018

Juan Muñoz Ruz
Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión