



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

RESUMEN EJECUTIVO

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.



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.

Motivación y Justificación de la Innovación

En relación a la motivación y justificación de la modificación según la citada Propuesta:

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 vertebrará 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.

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.

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.

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.

Transcribiendo la Propuesta del Director General de Urbanismo:

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.

En Marbella, a 28 de noviembre de 2018

Juan Muñoz Ruz

Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión