

La gran apuesta del Plan General en la configuración de un Área de Centralidad en el entorno del Hospital se centra en proporcionar un significativo volumen de actividades no residenciales en un ámbito territorial, como la Costa Oriental, caracterizado por su acusado monofuncionalismo residencial. Por ello y, con el objetivo de conseguir los fines del Plan de Ordenación del Territorio garantizando, al tiempo, la viabilidad económica de la actuación, se ha considerado oportuno y necesario mantener la reserva de vivienda protegida en los niveles mínimos establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como puede comprobarse del total de la edificabilidad, se establece:

- Un 35% con destino a usos productivos.
- Un 50% con destino a usos residenciales
- Un 15% usos hoteleros

4. OTRAS ÁREAS DE CENTRALIDAD PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se trata de una serie de pequeñas operaciones estratégicas vinculadas a la localización cercana de Estaciones previstas en el proyecto del corredor ferroviario de la Costa del Sol en la Costa Oriental. El objetivo fundamental de estas actuaciones, en concordancia con las directrices de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa, es configurar áreas de microcentralidad caracterizadas por la calidad del espacio urbano y la presencia dominante de usos terciarios, de servicios avanzados y hoteleros. En el apartado de esta Memoria de Incidencia Territorial relativo a la Estación de Las Dunas y de Calohonda se expusieron las intervenciones estratégicas vinculadas.

OBJETIVO 6: POTENCIAR Y CUALIFICAR LAS INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES LIGADAS AL SECTOR TURÍSTICO.

Este objetivo se centra en dos tipos de acciones:

1. La autorización de Equipamientos deportivos en Suelo No Urbanizable, que queda regulada en el artículo 13.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística.
2. La identificación de actuaciones portuarias que refuercen el carácter de equipamiento turístico de primer nivel de estas infraestructuras. Entre estas actuaciones se encuentra la ampliación de los Puertos de la Bajadilla y Banús localizados en el término municipal de Marbella.

El Plan General prevé específicamente la ampliación del Puerto de la Marina de la Bajadilla para convertirlo en un gran puerto deportivo a partir de las instalaciones actuales, con una capacidad aproximada de 2.500 amarres e, incluso, con capacidad para el atraque de cruceros, todo ello de acuerdo con los planes y programas que para dicho puerto tiene la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía a través de la Empresa Pública de Puertos e Andalucía. La ordenación de su integración se remite a un Plan Especial.

De la misma forma, se prevé por el Plan la realización de los estudios necesarios para valorar, técnica y ambientalmente, la iniciativa de ampliación de las instalaciones portuarias de Puerto Banús y la realización de una nueva instalación portuaria, de carácter fundamentalmente deportivo, en el frente litoral del núcleo de San Pedro de Alcántara. Unos estudios de viabilidad que además de lo dispuesto en la legislación de Puertos y Costas, tenga en cuenta los siguientes criterios:

- a. Las afecciones a ecosistemas naturales litorales.
- b. Los efectos en otras instalaciones portuarias.
- c. El estudio de dinámica litoral para evitar perjuicios a las playas próximas.
- d. La disponibilidad de accesos públicos y aparcamientos suficientes.
- e. La prohibición del uso residencial.

OBJETIVO 7: PRESERVAR LOS ESPACIOS DE INTERÉS AMBIENTAL CULTURAL Y PAISAJÍSTICOS DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con los objetivos y directrices el POT de la Costa del Sol Occidental, se establecen por el nuevo Plan General aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

De la misma forma, se clasifican y categorizan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los suelos que el POT de la Costa del Sol Occidental denomina Zonas de Protección Ambiental (I y II) y Zonas de Interés Territorial, haciendo el nuevo Plan General una distinción entre "especial protección integral" y "especial protección compatible", precisamente para dar cabida a otra directriz el POT, cuál es las denominadas por éste como Actuaciones Singulares de Excelencia Turística.

No obstante lo anterior, es conveniente volver a señalar, que el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella establece tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

- a. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, que son aquellos suelos que merecen un régimen especial de protección otorgado por:
 - Su condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - Los sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general, reconocidos e identificados con esa condición, además, por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como Suelos de Protección Ambiental I
- b. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística, son aquellos terrenos que merecen un

régimen de especial protección por contar con relevantes valores ambientales, naturales, paisajísticos o territoriales, y que, en el presente caso, han sido puestos de manifiesto en el propio Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol occidental, concretamente los suelos categorizados como de Protección Ambiental II, de Interés Territorial y los yacimientos arqueológicos en esta clase de suelo.

Y ello sin perjuicio de que el presente Plan General también haya procedido a constatar la relevancia de dichos valores en los mencionados terrenos, incluso en aquellos otros colindantes a bienes de dominio público natural, o a espacios de Protección Ambiental I, y que son necesarios para asegurar la integridad de éstos, al tiempo que representan valores ambientales propios, e incluso adecuados para el uso público recreativo-natural

En este sentido merece destacar la zona de contacto de las Dunas de Artola (que cuenta con declaración administrativa de espacio protegido) sobre la que el anterior PGOU clasificaba como suelo urbanizable no programado. Se trata de terrenos no transformados y que el Plan Subregional los incorpora en la calificación de Protección Ambiental II. Estos terrenos suponen un colchón protector del espacio protegido por legislación específica, con valores ambientales dignos igualmente de conservación, evitando la presión urbanizadora sobre las Dunas de Artola. De igual forma, merecen la categoría de especial protección en la categoría de planificación (o incluso, vinculado a la legislación sectorial) los terrenos de servidumbre de protección cuando conforman un tramo importante del litoral que no ha sido transformado. Es el caso, del tramo de de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre en el área de El Pinar que tiene aproximadamente un Km lineal en el frente litoral (Playa Pinillo- Río Real), y que se encuentra sin transformación de ninguna clase, y que debe ser protegido para conservar sus valores naturales.

Todos los ámbitos descritos anteriormente (ya sea por legislación específica, ya sea por planificación) tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Ahora bien, a los efectos de atribución de un régimen urbanístico pormenorizado, el Plan diferencia dentro de las categorías de especial protección, dos subrégimenes, el especial protección integral y el de especial protección compatibles, y ello por así exigirlo una correcta armonización y engarce con el régimen establecido por el POT de la Costa del Sol Occidental que diferencia entre suelos de Protección Ambiental I y II y, de otra parte, en Zonas de Interés Territorial. En concreto, en estas zonas de interés territorial aun siendo considerados por el citado POT de la Costa del Sol Occidental como terrenos merecedores de protección (y por ello, derivarse la exigencia vinculada a

la LOUA que esta Revisión le atribuya la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial) posibilita dicho POT una implantación de usos en los mismo que se aleja de lo que pudiera ser entendido un régimen ordinario de suelos no urbanizable de especial protección . De igual forma esta diferenciación es aconsejable por que algunos de los regímenes derivados de la legislación sectorial cuenta con particularidades propias que impiden una generalización de todos los terrenos pertenecientes a la categoría de especial protección por legislación.

Así, pertenece al Suelo No Urbanizable de Especial Protección en el sub-régimen de Integral aquellas suelos en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y la potenciación de los usos medioambientales. Se adscriben por el Plan a este régimen:

- a. Los bienes de dominio público marítimo-terrestre e hidráulico (por legislación específica).
- b. El resto de terrenos caracterizados en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como Protección Ambiental I, en concreto los espacios que cuentan con un régimen específico de protección derivado de una declaración administrativa de interés vinculada a la legislación medioambiental (espacios naturales o lugares de interés comunitario), excepto las vías pecuarias, que se caracterizan por este Plan como de Especial Protección Compatible.
- c. Los Yacimientos en suelo no urbanizable incluidos en el Catálogo con el Nivel de Protección Integral y que son los que pertenecen al Patrimonio Histórico Andaluz.

Al Suelo No Urbanizable de Especial Protección en el sub-régimen Compatible, se adscriben los siguientes terrenos:

- a. Las vías pecuarias, conforme a la propuesta de nuevos trazado realizada por el Plan.
- b. Los suelos categorizados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como de Protección Ambiental II.
- c. Los yacimientos arqueológicos localizados en suelo no urbanizable catalogados como Nivel de Protección Preferente, y los de protección cautelar que se encuentren en suelo no urbanizable en esta categoría de especial protección compatible, por otro motivo.

- d. Los terrenos colindantes a los bienes del dominio público-marítimo-terrestre o/y de Protección Ambiental I del Plan territorial, sean calificados como Parques Litorales en suelo no urbanizable (salvo que pertenezcan evidentemente al subrégimen integral).

Se corresponden con:

- 1º. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable del Parques Litorales PL 7. Dunas de Artola (en la zona que no tiene la consideración de especial protección integral).
- 2º. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable del Parque Litoral 6 (Playa del Pinillo y Río Real) en su tramo 6.3, al estar incluido en la zona de servidumbre de protección del dominio público-marítimo terrestre en un frente litoral de aproximadamente un Km, y que representa una reserva en el municipio de un importante tramo de playa sin presión urbanizadora.

- e. Los suelos categorizados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como de Interés Territorial.

En el Informe de Incidencia Territorial emitido por la Secretaría General de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, tras el trámite de información pública al que fue sometido la presente Revisión del Plan General tras el acuerdo inicial, se puso de relieve un desajuste en la clasificación de los terrenos, en lo concerniente a la propuesta de clasificación como urbanizable no sectorizado del ámbito de Nagueles SUNS-NG-2 en la parte norte del mismo, por considerar que se incluía en Zona de Interés Territorial por parte del Plan Subregional.

Sin perjuicio de que la escala utilizada en el planeamiento territorial podría justificar esta pequeña incidencia, debe ponerse de relevancia que en los ámbitos calificados de Zonas de Interés Territorial por parte del Plan Subregional, éste establece un régimen de usos que no es el propio del régimen ordinario del suelo no urbanizable de especial protección (al posibilitar actuaciones de excelencia turística), e incluso no son terrenos con una clasificación de suelo no urbanizable inmutable, pues el propio Plan de Ordenación del Territorio posibilita su alteración.

Por ello, en ejercicio de la capacidad de ajuste que se reconoce en el propio Plan Subregional (artículo 7) a los Planes Generales sobre la delimitación precisa de las diversas zonificaciones incluidas en el planeamiento territorial(capacidad de ajuste que es connatural al desarrollo secuenciado del proceso de concreción de las decisiones de planificación en función de la escala de ordenación), este documento de

Plan General elaborado para la fase de aprobación provisional considera, que resulta conveniente precisar la delimitación del ámbito del SUNS NG-2, excluyendo de la misma aquella parte afectada por el monte público de conformidad con la Declaración Previa del Estudio de Impacto Ambiental, y así se ha realizado, y propone en el resto mantener su delimitación, conforme a esa capacidad de ajuste que otorga la normativa del POT subregional. Y de forma complementaria, y con la finalidad de asegurar la preservación de las características naturales del ámbito de esa zona de Nagueles incluida en la zona de interés territorial, establecer la siguiente cautela en su artículo 12.2.8 de las Normas:

"En el ámbito SUNS NG-2: ... El Plan de Sectorización será único para el ámbito, si bien podrá excluir motivadamente de su sectorización la parte norte del mismo incluida en Zona de Interés Territorial en el POT de la Costa del Sol Occidental; en caso de proponer su inclusión en la delimitación del sector, la misma será destinada al Sistema General de Espacios Libres".

Para los suelos no urbanizables de especial protección el nuevo Plan establece como suyos los objetivos del POT de la Costa del Sol Occidental, es decir:

- a. Preservar los espacios de mayor valor ambiental de cualquier proceso de urbanización y de usos inadecuados y asegurar su integridad y adecuada conservación.
- b. Contribuir a mejorar las condiciones ambientales el término municipal, y fomentar el uso naturalístico y recreativo de estos espacios.
- c. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual, mejorándolo por incremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

Es necesario reseñar aquí que el nuevo Plan General de Marbella aclara que la excepcionalidad a la que se refiere el artículo 65 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, requiere una expresa declaración de la Consejería competente, y que dicha declaración debe implicar, necesariamente, una innovación del presente Plan, aunque no sea causa de revisión total.

En lo que se refiere a los usos, los característicos, autorizables y prohibidos, se ajustan a las previsiones del Plan Subregional vigente.

Respecto al denominado por el POT de la Costa el Sol Occidental como "corredor marítimo-terrestre", que comprende para el nuevo Plan General tanto los terrenos del dominio público marítimo-terrestre, tránsito y de servidumbre en los términos establecidos en la vigente Ley de Costas, así como la zona de influencia del litoral en los términos establecidos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y para el que se pretende, principalmente, proteger todos los espacios todavía no ocupados, promover la generación de suelos destinados al sistema de espacios libres públicos y equipamientos, recuperar las zonas degradadas, potenciar su capacidad como recurso turístico del territorio de la aglomeración y alcanzar un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar. Igualmente, el nuevo Plan prevé la implantación e equipamientos en el corredor marítimo-terrestre, que han sido descritos en otro punto de este capítulo.

Porque en la Memoria de Ordenación del POT de la Costa del Sol Occidental se establece que las vías pecuarias son susceptibles de asumir diversos usos según que tramos, es por lo que se asignan a la categoría de especial protección compatible. El nuevo Plan contempla la previsión de trazados alternativos, concretamente dos posibles soluciones, para crear, de acuerdo con los objetivos el POT, una red de itinerarios ambientales sin discontinuidades. El nuevo Plan General establece como uso característico de las vías pecuarias el medioambiental y paso de ganado, y como usos autorizables sólo los establecidos en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

En relación con el patrimonio cultural, y de acuerdo con los criterios y directrices del Plan Territorial, los objetivos el nuevo Plan General se centran la homogeneización de las políticas de ordenación, gestión, y el impulso a las mismas, centrando las determinaciones en el inventariado, conservación y puesta en uso social del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico. Para ello, el Plan establece una serie de determinaciones encaminadas a que la ejecución de las previsiones de la ordenación se realice en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

El nuevo Plan General procede a constituir el Catálogo General de Protección de Patrimonio Arquitectónico, Urbano y Arqueológico de Marbella. En este Catálogo se integrarán los siguientes documentos:

- a. Catálogo Cautelar de Elementos Protegidos en la subzona de ordenanzas CH-1. Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional.
- b. Catálogo de Elementos Protegidos del Patrimonio Arquitectónico, Urbano y Arqueológico del resto de zonas de Marbella y San Pedro de Alcántara, donde se incluye una catalogación, también, de espacios libres de interés.

Sobre el patrimonio arqueológico de Marbella, el presente Plan, a los efectos de su adecuada conservación y protección, incorpora los inmuebles pertenecientes al Patrimonio Arqueológico y las Zonas de Protección Cautelar Arqueológica, estableciendo una serie de disposiciones generales de protección del patrimonio arqueológico y articulando un procedimiento que condiciona cualquier acto de uso del suelo y subsuelo a la realización de la intervención arqueológica propuesta, que podrá dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones.

Y por último, y en lo que se refiere al paisaje, además de establecer, de acuerdo con la directriz el POT, la necesidad de "Estudios de Ordenación Paisajística" para los instrumentos de desarrollo del presente Plan, se incardinan una serie de medidas concretas para la protección del paisaje urbano y natural, sobre los principios de reconocer el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales. En congruencia con estos principios, el Plan establece el mandato de que en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del Plan General, una Ordenanza de Paisaje Urbano, al tiempo que establece una serie de normas directas a fin de que se asegure en todo caso el respeto al paisaje. Estas normas son las siguientes:

- Normas relativas a la obligación de adaptación de toda edificación al ambiente e imagen urbana.
- Normas de prohibición de instalaciones aéreas de suministros de servicios.
- Normas limitativas de la publicidad exterior.
- Normas de control de impactos paisajísticos.
- Normas para asegurar la integración en el paisaje urbano edificado.

- Normas para asegurar la integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.
- Normas de integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas.

OBJETIVO 8: REDUCIR LA INCIDENCIA DE RIESGOS

En Marbella, tal como indica el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, los riesgos de mayor repercusión provienen del peligro de inundaciones. La particular orografía y régimen de lluvias de la Costa del Sol, convierten a Marbella en una zona especialmente vulnerable en caso de fuertes lluvias y las inundaciones consiguientes. Las características de los ríos de la Costa del Sol, con perfil longitudinal de torrente, con grandes pendientes en las cuencas altas y llanuras de inundación planas en las zonas bajas, aumentan los problemas de inundaciones en estas últimas, debido a la fuerte ocupación urbana que presentan la mayor parte de las llanuras de inundación, fuertemente transformadas por los procesos de expansión urbanística y urbanización, sin atender a las posibles consecuencias del régimen extremo de riesgo potencial de inundaciones y riadas.

De acuerdo con las directrices el POT un aspecto fundamental del nuevo Plan es que ha incorporado una visión integral y unitaria del sistema fluvial, evaluando el modelo territorial propuesto desde la consideración de protección integral del mismo, y proponiendo las medidas particulares para, desde criterios ambiciosos pero realistas, asegurar: la protección y/o la recuperación del régimen hidrológico y de la calidad de las aguas del sistema fluvial, la protección y/o la recuperación del espacio de libertad fluvial y de la morfología de los sistemas fluviales y la protección y/o recuperación de la vegetación.

De la misma forma, y de acuerdo con el contenido y propuestas del Decreto 189/2.002, de 2 de Julio, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, y con el contenido y determinaciones del Estudio Hidráulico para la ordenación de las cuencas de la Costa del Sol Occidental, elaborado por la Agencia Andaluza del Agua de la Conserjería de Medio Ambiente, el nuevo Plan General de Marbella incluye una propuesta de actuaciones sobre los 16 cauces de ríos y arroyos del termino municipal, potencialmente afectados por puntos de riesgo de inundación, para garantizar la defensa contra las inundaciones sobre los suelos urbanos consolidados producidas por la avenida de periodo de retorno 500 años. Al mismo tiempo, las actuaciones servirán para diseñar las soluciones del mínimo impacto ambiental que resuelvan

la integración urbanística y ambiental de los ríos junto con la presencia de los usos urbanos consolidados por el planeamiento municipal y supramunicipal anterior. Estas actuaciones servirán también para realizar la reforestación de los entornos de los cauces, todo ello enmarcado dentro del mayor respeto a la filosofía de la Nueva Cultura del Agua.

En cada uno de los 16 ríos y arroyos del termino municipal de Marbella se han definido y cuantificado cada una de las actuaciones necesarias que evitarían la inundabilidad de los suelos urbanos, actualmente afectados por la avenida de los 500 años según el estudio realizado. Así mismo se han incluido la demolición de todas las obras de fabrica de carreteras y obstáculos al paso del agua por las afecciones de los viales, puentes de anchura y galibo insuficientes, reposición de caminos de paso, etc, que impiden el normal desagüe de los ríos y arroyos hacia el mar.

Las soluciones adoptadas se corresponden con actuaciones lo mas blando e integrado posible con los espacios fluviales, y aplicando los conceptos asociados a la filosofía de la nueva cultura del agua, para garantizar la biodiversidad geomorfológica, ambiental y paisajística.

En relación con la protección del litoral, además de las medidas de ordenación específicas (relacionados con los parques litorales propuestos) en las normas del Nuevo Plan General se garantiza con suficiencia la protección del litoral.

En primer lugar se recuerda que la utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como los usos en la zona de servidumbre de protección se regulan por lo dispuesto en la Ley de Costas.

En segundo lugar, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, la servidumbre de tránsito será hasta 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar en terrenos clasificados como suelos urbanizables y no urbanizables a la entrada en vigor del citado Plan Territorial, para facilitar la implantación de accesos, paseos marítimos de tránsito peatonal y senderos.

En tercer lugar, se establecen las siguientes medidas de protección de la zona de influencia.

A. Se garantiza el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas sobre la zona de influencia, al no permitir el establecimiento de volúmenes edificatorios en este ámbito, superiores a los ya existentes, disponer una densidad superior a la media del suelo urbanizable.

B. De forma complementaria el Plan General establece las siguientes medidas de protección de la zona de influencia del litoral:

- En los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado, los terrenos localizados dentro de la zona de influencia que además tengan la consideración de zona de servidumbre de protección se califican como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, de forma preferente dispondrá fuera de la zona de servidumbre de protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.
- Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, están obligados a distribuir adecuadamente la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.
- A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia se limita de tal forma que minimice su impacto paisajístico. En suelos urbanizables y urbanos no consolidados, en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.

En cuarto lugar, se garantiza el aparcamiento para los usuarios de la playa, disponiendo que los instrumentos de desarrollo deban prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan. Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del dominio público-marítimo terrestre y de la zona de tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

En quinto lugar, establece una red de equipamientos para los usuarios de la playa en el corredor marítimo-terrestre. En efecto, y dando cumplimiento a la directriz del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, el presente Plan General reserva al servicio de los usuarios de las playas siete unidades de equipamiento del Corredor Marítimo que se identifican en los planos de ordenación y que se localizan fuera de la ribera del mar, de la servidumbre de tránsito e incluso de la de protección.

Y en sexto lugar, se establecen medidas de protección de las dunas. Así se dispone que con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización de:

- Cortes o allanamientos.
- Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
- Extracciones de árido.
- Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.

El Plan también establece una serie de medidas cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.

OBJETIVO 9: PREVER LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS Y ENERGÉTICAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

Coincidiendo con el diagnóstico efectuado en el POT de la Costa del Sol Occidental, Marbella es un ejemplo paradigmático de cómo las infraestructuras básicas, verdaderos sistemas orgánicos de la ciudad, han estado apartadas de las decisiones planificadoras, teniendo que acudir en numerosas ocasiones a resolver conflictos que podrían haberse evitado mediante la consideración de los condicionantes de primer orden que comportan estos servicios básicos.

A. LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En relación con el abastecimiento de agua, el Plan y como primera medida propone la ampliación de los recursos existentes, sobre la base de incrementar los recursos de aguas superficiales, actuaciones sobre los recursos de aguas subterráneas y el incremento de los recursos no convencionales.

De acuerdo con las previsiones del vigente Plan Hidrológico de la Cuenca del Sur la propuesta para aumentar los recursos hidráulicos existentes consiste, básicamente, en el recrecimiento de la Presa de La Concepción, que permitiría albergar un volumen de agua de 100 Hm³ (aportaciones+trasvases; actualmente con 56 Hm³ y con una aportación media de 75 Hm³/año). De este modo, los excedentes suministrados durante las avenidas pueden ser utilizados como reserva en años de sequía, regulando totalmente el caudal del Río Verde y optimizando los trasvases que actualmente se producen desde los ríos Guadalmanza, Guadalmina y Guadaiza al embalse. El problema que presenta la construcción de la presa, surge de la imposibilidad de vaciar el embalse durante la construcción del recrecimiento, ya que no existen alternativas para suprimir los recursos del embalse durante dos años de plazo, plazo mínimo para la construcción. Por ello el Plan apuesta por que el proyecto de la nueva presa se construya aguas debajo de la posición de la presa existente, de modo que la presa antigua quedara inundada por la nueva. La localización de esta nueva presa se concentraría entre el embalse actual y la autopista AP-7.

Otra de las actuaciones propuestas para incrementar los recursos consiste en realizar actuaciones sobre las aguas subterráneas, racionalizando su explotación. Se impone reorganizar las extracciones de los sondeos para adecuarlas a los recursos renovables de cada unidad hidrogeológica, de manera que se exploten los caudales excedentarios y se evite su drenaje natural al mar. La solución propuesta consiste en el sellado de las captaciones subterráneas con riesgo de salinización, para la conservación de sus recursos para situaciones de sequía, en los que el abastecimiento no sea suficiente con los recursos superficiales de que dispone el sistema ni con la utilización de los recursos subterráneos renovables. Así, el Plan considera que los recursos utilizables para el suministro a la población, en períodos de pluviometría media, pueden situarse entre los 6 y 7 Hm³/año, mientras que en períodos de sequía prolongada los recursos y/o reservas que podrían ser utilizados alcanzarían los 10 Hm³/año. Además, estos volúmenes son susceptibles de incrementarse si se realizara una recarga artificial de los acuíferos con excedentes de aguas superficiales, que suelen ser relativamente importantes en períodos invernales y que no tienen uso alguno.

Y, por último, y en relación al incremento de los recursos, dos son las actuaciones propuestas por el Plan: una de ellas, la puesta en servicio de la capacidad máxima en la desaladora de Marbella, que tiene una capacidad de desalación de 56.000 m³/día, frente a los 7.500 m³/día que produce hoy día por insuficiencia de suministro de energía. Esta puesta en servicio supondría una capacidad de 20,4 Hm³/año.

En segundo lugar, se propone con el Plan para el abastecimiento de agua potable, la mejora del sistema de regulación hidráulica del río Verde mediante la construcción de los depósitos de regulación del sistema de alimentación en alta, de los que en la actualidad carece. De igual forma, se hace necesario la sustitución completa de los dos ramales de distribución en alta, dado que se encuentran en mal estado de conservación, lo que provoca frecuentes roturas, que suelen producirse cuando las condiciones de explotación son más severas, circunstancia que coincide con las puntas de consumo estivales.

También se propone desde el Plan la mejora de las instalaciones de potabilización. Las instalaciones actuales de la ETAP tienen capacidad para tratar un caudal continuo de 2.300 litros/segundo, resultando ser insuficiente en los periodos punta de suministro en la época estival. Está en tramitación la duplicación de las instalaciones actuales para dotar a la estación de tratamiento de una capacidad para 4.600 m³/día. Por parte de ACOSOL se encuentra realizado este proyecto, estando a falta de la disposición de los terrenos necesarios mediante la correspondiente expropiación. No obstante, se considera desde el Plan General que es posible que una vez finalizadas estas instalaciones se queden insuficientes a corto plazo, ya que el objetivo para el año 2025, según el proyecto de "Conducciones Principales para Abastecimiento de la Costa del Sol Occidental. Ramal Este", realizado por GIASA para la Consejería de Obras Públicas Y Transportes, consistía en la ampliación de la ETAP hasta 5.600 litros/segundo, por lo que se propone realizar la ampliación de la ETAP hasta los citados 5.600 litros/segundo, siendo 3.960 litros/segundo para el tratamiento de la Costa del Sol Occidental y el resto, es decir 1.640 litros/segundo, para la Costa del Sol Oriental.

Para mejorar la explotación general del sistema abastecimiento de agua potable y garantizar el suministro de agua en condiciones optimas, el Plan General propone la construcción varios depósitos de regulación, así como mejorar las infraestructuras de abastecimiento en los diferentes sectores y núcleos urbanos.

Y, por último, no olvida el nuevo Plan General la realización de actuaciones para conseguir la estabilización de la demanda de agua entre la población, fomentando una utilización más eficiente del agua, tratando de conseguir disminuciones en el consumo consecuencia voluntaria del cambio de hábitos y el consumo responsable entre la población Marbella; así como reducir las pérdidas de la red de distribución, para lo que se propone desarrollar programas concretos y planes de actuación sobre las redes en servicio para reducir las fugas de las canalizaciones principales.

B. LAS REDES DE SANEAMIENTO Y SU RECICLAJE.

Respecto a las actuaciones para la mejora de la red general de saneamiento, y dado que el saneamiento de Marbella posee una divisoria Norte-Sur formada por el Río Verde, tal que hacia el Oeste las aguas fecales son depuradas en la EDAR de Estepona, y hacia el Este las aguas fecales son depuradas en la EDAR de La Víbora, en el Arroyo Las Cañas, las propuestas se realizan de forma independiente para ambas vertientes.

1. En la vertiente de la EDAR de La Víbora se proponen como actuaciones más importantes:
 - La ampliación de las instalaciones de la EDAR de La Víbora.
 - La ampliación de la capacidad del emisario costero.
2. Para la vertiente de la EDAR de Estepona, el Plan propone, como más importantes, las siguientes actuaciones:
 - En la infraestructura existente de saneamiento que da servicio al conjunto de urbanizaciones y asentamientos urbanos en la zona occidental de Nueva Andalucía, se debe sustituir el colector que discurre por el cauce del río Guadaiza y ampliar el aliviadero.
 - La ampliación de la capacidad del emisario costero.

La otra actuación propuesta consiste en la total reutilización de las aguas depuradas. En la actualidad, solo se aprovechan del orden la reutilización de agua de las depuradoras para riego de los campos de golf, existente y futuros, y las zonas verdes de 4 Hm³/año del total de los recursos existentes, aunque existe capacidad para que las aguas residuales recicladas sean aprovechadas por todos los consumos de riego agrícola y de los campos de golf. El Plan General considera imprescindible establecer el objetivo del vertido cero en todo el sistema del ciclo integral del agua, a partir de las aportaciones del sistema que serian todos los caudales que llegan hasta las depuradoras de la Costa del Sol Occidental, que supone una cifra por encima de los 52 Hm³/año. Por tanto, es necesaria la construcción de nuevas instalaciones para el tratamiento terciario para la reutilización de las depuradoras de La Víbora y Guadalmansa, de forma que toda el agua depurada sea utilizada para riego agrícola, espacios libres y de los campos de golf. Dicha reutilización se realizara fundamentalmente a través de la filtración y la desinfección de las aguas residuales depuradas, después de recibir un tratamiento terciario por vía biológica.

Se propone, también, para dar cumplimiento a la Directiva Europea Marco del Agua, la construcción de depósitos de tormenta en los aliviaderos de vertido a las playas y cauces públicos.

C. LAS REDES ENERGÉTICAS

Como no podía ser de otra manera, el Plan asume como fundamento propio, además de los criterios y directrices del Plan de Ordenación el Territorio de la Costa del Sol Occidental, la posición institucional de Andalucía respecto a la producción y consumo de energía, expresados en el Plan de Infraestructuras Energéticas de Andalucía, coincidente con los criterios manifestados por la Unión Europea en defensa de establecer políticas de reducción de emisiones, apostando por el aprovechamiento de recursos renovables e impulsando actuaciones a favor del ahorro y la eficiencia energética, destacando la apuesta por el gas natural como recurso de mayor eficiencia energética.

La infraestructura eléctrica en Marbella presenta un serio déficit estructural en cuanto a recuperar el ritmo de modernización de instalaciones y construcción de nuevas subestaciones eléctricas y nuevas líneas de alta tensión para garantizar los nuevos desarrollos territoriales, de ahí la necesidad del gran esfuerzo inversor que propone el nuevo Plan General.

Las actuaciones fundamentales a desarrollar en las redes eléctricas de Alta Tensión serían sobre los siguientes apartados:

- Actuaciones para la construcción de nuevas subestaciones eléctricas para garantizar el suministro a los nuevos crecimientos urbanos del municipio, y para repotenciar las zonas urbanas consolidadas.
- Actuaciones para el soterramiento integral de todas las líneas aéreas de Alta y Media Tensión dentro del suelo urbano consolidado de Marbella, así como en el interior de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos por el nuevo Plan General de Marbella.
- Planificación de los trazados aéreos para concentrar las líneas de Alta Tensión en pasillos eléctricos, de acuerdo con el POT, para evitar la dispersión de los trazados por el municipio sin mantener criterio de las posibles afecciones a zonas de futuro desarrollo o al medioambiente y al paisaje.
- Para garantizar la funcionalidad de este sistema de infraestructuras eléctrica, se propone reforzar la capacidad de transporte en Alta Tensión para la Costa del Sol Occidental, mediante una nueva línea aérea de 66KV, y de acuerdo con las previsiones del POT.

La apuesta por el gas natural como combustible de mayor eficiencia energética y menor contaminación ambiental frente a la utilización de los combustibles líquidos derivados del petróleo, y respecto al gas licuado, se propone incorporar a las propuestas de infraestructura básica del Plan General en los nuevos desarrollos urbanísticos. Una vez finalizada la construcción del nuevo gaseoducto general de la Costa del Sol dentro del término de Marbella, y en coordinación con los planes de desarrollo progresivo por la empresa Gas Andalucía, el Plan General propone la dotación de canalizaciones para suministro de gas natural a todos los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos. Por tanto, todos los proyectos de urbanización deberán incluir dotación de gas natural en sus propuestas como una red adicional de suministro.

A partir de la construcción de los ramales principales de conexión con los núcleos urbanos de San Pedro de Alcántara y Marbella desde el gasoducto general, la red de distribución principal se repartirá en una primera fase comenzando por dar servicio a los núcleos urbanos de Marbella y San Pedro de Alcántara, construyendo las canalizaciones generales desde donde se conectarán los nuevos sectores urbanizables propuestos por el Plan General. A partir de esta distribución primera se extenderán las redes hacia los nuevos desarrollos urbanísticos en función de la programación de fases de ejecución de los planeamientos de desarrollo.

Respecto a los residuos sólidos urbanos, el nuevo Plan General respeta el actual sistema mancomunado de tratamiento, y que tiene como referente la planta de tratamiento de Ojén.

OBJETIVO 10: EL CONTROL DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

El Plan General adoptada una adecuada regulación para el control de las actividades extractivas, que se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Se prohíben en suelo no urbanizable de especial protección.

Se dispone igualmente, que para el ejercicio de toda actividad extractiva es indispensable la formulación del Plan de Restauración previsto en el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre y el cumplimiento de las Normas del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

6.2. LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

6.2.1. EL MODELO DE CIUDAD INDUCIDO POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

El núcleo central y más desarrollado de las propuestas del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en la medida que contiene las líneas de actuación necesarias para la consecución del Modelo Territorial de Andalucía son, sin duda, las **Estrategias de Desarrollo Territorial y Zonificación**, las cuales se agrupan en cuatro capítulos: Sistema de Ciudades, Sistemas de Articulación Regional, Sistema Regional de Protección del Territorio e Integración Exterior.

Especial relevancia adquieren las determinaciones establecidas sobre la Orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana ya que van a tener una vital incidencia en los procesos de Revisión de Planeamiento General que se encuentran en marcha.

El Plan establece cuatro dimensiones básicas de orientación y control:

- En relación con las dinámicas de urbanización que comprometan o alteren el orden territorial regional, los procesos de urbanización a impulsar deben contribuir a reforzar un modelo territorial basado en la existencia de una matriz urbana, de un sistema de ciudades, equilibrado y coherente.
- En relación con las dinámicas de urbanización que repercuten en la pérdida de cohesión social, las medidas a impulsar tienen que ver con la exigencia de altos niveles de calidad en la formalización de los espacios urbanizados, y de dotaciones de servicios públicos, en cuanto marco físico de la vida cotidiana de todos los ciudadanos.
- En relación con la competitividad de las ciudades, las condiciones actuales de desarrollo de las actividades económicas sólo pueden sostenerse en un marco urbanístico de sólidas bases infraestructurales y de ordenación física adecuada.
- En relación con la sostenibilidad de los procesos de urbanización, la base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y en la conservación del capital natural (agua, energía y materiales y espacios rurales y naturales) y en la creación de condiciones internas de adecuada habitabilidad y buena calidad ambiental.

Dentro de la regulación contemplada acerca de la orientación y control de los procesos de urbanización y de calidad urbana, la determinación que, si duda, va a repercutir de manera directa en la formulación de los modelos urbano-territoriales a prever desde las escalas de la planificación subregional y urbanística, es la recogida en el Artículo 45 "Modelo de Ciudad" no solamente por la profundidad y alcance de su contenido sustantivo sino por que, al tratarse de una determinación con el carácter de "Norma" implica, según el Artículo 2, que "vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en sus objetivos como en los instrumentos a aplicar, para los cuales se establecen criterios, plazos y orientaciones específicas para su aplicación".

En relación con el contenido de las determinaciones relativas al Modelo de Ciudad destacamos las siguientes, dada su significativa incidencia en el planeamiento urbanístico y subregional:

1. El Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activa de nuestra cultura en toda su diversidad.
2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.
3. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.
4. En las áreas turísticas litorales especializadas (en las que se encuentra incluida Marbella) debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

5. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía los siguientes:
 - a. La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.
 - b. El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención en la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
 - c. La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos.
 - d. Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
 - e. La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

6.2.2. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LA DIMENSIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO PROPUESTO.

A. ANÁLISIS DE LAS TENDENCIAS DE CRECIMIENTO EN MARBELLA.

Uno de los principios inspiradores de este Plan General es garantizar la disponibilidad de suelo urbanizado suficiente para posibilitar el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

El presente Plan General, realiza el dimensionamiento del suelo necesario así como las necesidades de nuevas viviendas sobre la base del análisis de la evolución de las variables socioeconómicas y demográficas (teniendo en cuenta los posibles flujos migratorios), la dinámica edificatoria observada en los períodos anteriores, así como valorando los plazos normales de gestión urbanística.

De los estudios de población y vivienda explicitados en la Memoria de Información, el Censo arrojaba en el año 2006, una población de 125.519 habitantes.

Evidentemente este dato censal no está actualizado para el momento de elaborarse este documento.

No obstante, el Padrón de habitantes del municipio de Marbella según datos correspondientes al mes de septiembre de 2008, arroja una cifra de 137.210 habitantes.

Este crecimiento supone algo más de un 3% anual en los dos últimos años, y supone un parámetro similar a la tasa anual del quinquenio anterior, que se situaba en el 2,9%.

Como consecuencia, se parte del dato cierto de que en la actualidad (Octubre de 2008) Marbella existente 137.210 habitantes.

Este dato de partida, es preciso actualizarlo al momento en el que se presume entrará en vigor este Plan General (segundo trimestre de 2009), conforme a lo dispuesto en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía.

En efecto, el Decreto 11/ 2008 de la Junta de Andalucía, habilita actualizar el dato de la población al momento en el que acontezca la aprobación definitiva del Nuevo Plan (estimación segundo trimestre de 2009), se procede a aplicar una actualización de crecimiento del 1,45%, que representa un 1/2 de la tasa anual del 2,95% mantenida en la última década)), dando como resultado que en el momento de aprobación definitiva del Nuevo Plan, Marbella contará previsiblemente con una población de: 139.199 habitantes

Pues bien, a partir del año 2009, y a los efectos del cálculo de vivienda, se estima que la población alcanzará en los 8 años siguientes un el 30% de incremento conforme a las previsiones del Decreto 11/2008 y la Norma 45 del POTA, y que se situará en la cifra de 180.958 habitantes.

Es cierto que la tasa anual de aplicación (3,375%) de la Norma 45 del POTA se sitúa algo superior a la tasa anual que presenta la evolución de la población marbellí en la última década (2,95%).

No obstante este margen de seguridad debe entenderse como consecuencia de que la Norma 45 establece de modo indirecto esa tasa anual del 3,375% a fin de asegurar la problemática que pueda plantearse en el proceso de gestión urbanística. Es decir que no todas las viviendas que se programan en los Planes Generales para un período de 8 años representan una oferta cierta de suelo apto para urbanizar en ese período, pues la problemática en la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de ejecución pueden hacer que parte de esa oferta no entre de forma efectiva en el mercado de suelo y vivienda.

En consecuencia, este Plan General tiene que dar satisfacción, a través de las actuaciones previstas en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado con destino a uso residencial con capacidad para acoger el crecimiento razonable de la población marbellí en los ocho años de vigencia del Plan, y que asciende a la cifra de 41.759 habitantes conforme a las previsiones de la Norma 45 del POTA.

B. CÁLCULO DEL RATIO POBLACIÓN/VIVIENDA APLICABLE AL CÁLCULO DEL TECHO POBLACIONAL PREVISTO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Para analizar cuál es el número de viviendas necesarias para facilitar el acceso residencial a esta nueva población, se hace necesario adoptar un ratio de personas por vivienda o lo que es lo mismo el número de personas que residen o habitan en una vivienda determinada.

El ratio población por vivienda, teóricamente es el resultado de una sencilla fórmula:

Número de habitantes / Número de viviendas

La primera aproximación para establecer esta ratio, la proporciona el Informe sobre Población y Vivienda. El estudio particularizado de este Informe se incorpora en la Memoria de Información de este documento.

Los datos disponibles son del Censo de 2001 publicado 4 años más tarde. Por tanto, no es un censo actualizado.

En cualquier caso, según los resultados del mencionado Censo de Población y Vivienda del 2001, en Marbella en aquella fecha tenía un parque total de 80.172 viviendas. Y la población en esa fecha, año 2001, era de 100.036 habitantes

Por tanto, una simple aplicación de estos datos censales para el caso de Marbella correspondiente al año 2001, daría un ratio de:

$$100.036 / 80.172 = 1,2 \text{ personas por vivienda}$$

Una simplista aplicación de esta ratio inicial, a la población de crecimiento que se va a producir durante los ocho años de vigencia del Plan daría las siguientes necesidades de nuevas viviendas:

Partiendo de la cifra de 139.199 habitantes en el momento de aprobación definitiva del Plan General:

Con el crecimiento poblacional calculado conforme a la Norma 45 (3,37% de crecimiento anual):

$$41.759 \text{ habitantes} / 1,2 \text{ ratio persona por vivienda} = 34.799 \text{ nuevas viviendas.}$$

Con el crecimiento poblacional en 8 años (26.67%) calculado conforme a la tendencia poblacional de los últimos años (3% anual):

$$37.134 \text{ habitantes} / 1.2 \text{ persona por vivienda} = 30.945 \text{ viviendas}$$

Pero es evidente, que en el caso de Marbella la ratio habitante/vivienda que se deduce del censo de población y vivienda de 2001, no puede adoptarse de forma tan simplista.

En el cálculo de las necesidades de viviendas, no puede olvidarse la singularidad de Marbella, una de las ciudades turística por excelencia del litoral Mediterráneo. Y esta singularidad se expresa en la fuerte presencia que en comparación con otros municipios no turísticos representan las viviendas secundarias en Marbella. En concreto, la distribución del censo de viviendas es la siguiente:

Año 2001	Número
Viviendas totales	80.172
Viviendas principales	35.252
Viviendas secundarias	25.895
Viviendas vacías	16.418

De las 80.171 viviendas totales existentes en 2.001, 25.895 son viviendas secundarias y 35.252 serían las principales; el resto, serían las vacías.

Si se excluyeran del censo de las viviendas secundarias, daría la siguiente proporción:

$$100.036 / 54.276 = 1,84 \text{ personas por viviendas}$$

Pues bien, para realizar una nueva aproximación al ratio razonable de personas/vivienda a los efectos de realizar una estimación acertada del número de nuevas viviendas que debe adoptar este Plan General para satisfacer el crecimiento poblacional previsible, resulta oportuno valorar los resultados que se deducirían de la aplicación de una fórmula equivalente a que la utiliza el Instituto Nacional de Estadística para obtener el resultado de la variable denominada Tamaño Medio del Hogar:

$$\text{Número de habitantes} / \text{Número de viviendas principales}$$

Lo que daría como resultado para Marbella (en el año 2001):

$$100.036 / 35.252 = 2,8 \text{ personas por vivienda principal}$$

Pero a la aplicación de este índice tampoco (como la primera) es adecuada a las características singulares de la localidad de Marbella y las nuevas pautas sociales y económicas detectadas en los últimos años.

El primero porque incorpora en el número total de viviendas, las correspondientes a las viviendas secundarias. Y este ratio segunda porque excluiría el total de viviendas secundarias, sin tener presente, que esa misma singularidad de Marbella, también pone de relieve la presencia de una población semi-residente que habita en Marbella en las denominadas viviendas secundarias durante un plazo superior a las vacaciones estivales.

En este sentido no puede obviarse el importante proceso que se detecta en los últimos cinco años del aumento del tiempo medio de ocupación de las viviendas secundarias, que vinculan al turista-usuario de vivienda secundaria cada vez más en el municipio, y que se transforma en

una población flotante que empieza a tener necesidades cercanas a la población residente al aumentar cada vez más su tiempo de estancia en la ciudad. En efecto, debido a la revolución experimentada por los medios de transporte -y su abaratamiento- y por las tecnologías de la información, se va generalizando la presencia en Marbella de lo que algunos autores denominan turistas-laborales, o turistas-residentes: Personas o grupos familiares que no utilizan exclusivamente sus viviendas secundarias en épocas estivales como hace unas décadas, sino que cada vez permanecen más tiempo en las mismas de manera menos estacional a lo largo del año -pudiendo por ejemplo teletrabajar desde el litoral marbellí varios días por semana o simplemente fijar como residencia compartida con su hogar tradicional, especialmente en grupos de personas mayores ya jubiladas-. La llegada de la alta velocidad, el aumento de la capacidad del aeropuerto de Málaga y la generalización y multiplicación de las compañías de bajo coste, auguran que además el número de estos individuos se incrementará constante y progresivamente en los próximos años.

Estos grupos forman así una población "flotante" o semiresidente que se ha estimado para el año 2001, en 72.506 personas con la plena ocupación de las viviendas secundarias contabilizadas: 2,8 personas en cada una de ellas en función del ratio general de la localidad. Es decir:

$$2,8 \text{ personas} \times 25.895 \text{ viviendas secundarias} = 72.506 \text{ personas}$$

Esta cifra respondería al número teórico máximo de turistas residentes, que es obvio no es extrapolable a todo el año. Algunas fuentes consultadas -por citar por ejemplo dos de ellas, el Observatorio del Patronato Turístico de la Costa del Sol, o cuadernos del Instituto de Caja Mar- ofrecen estimaciones sobre la generalización de la ocupación de las segundas residencias a lo largo del año, apuntando que en temporada baja se registra hasta el 40 %. Por ello se ha considerado para este nuevo escenario que hay una permanencia media en las viviendas secundarias de unos cuatro meses al año para estimar una cifra final anual de turistas residentes ponderada.

$$72.506 \text{ personas} / \text{periodo de 4 meses al año} = 24.169 \text{ personas}$$

Por tanto, se obtiene así una nueva variable que incorporar para el cálculo del ratio personas/viviendas de Marbella, y que responde fielmente a la singularidad de Marbella:

$$\text{Habitantes censados} + \text{turistas residentes 4 meses} / \text{viviendas principales} + \text{secundarias}$$

El resultado de esta fórmula sería, referenciados al año 2.001 los siguientes:

$$124.205 \text{ personas} / 61.147 = 2 \text{ personas por vivienda}$$

Esta cifra empieza a arrojar un resultado más ajustado a las características socioeconómicas del municipio marbellí. Pues por un lado toma en consideración un mayor número de variables más acordes con el diagnóstico socio económico realizado del municipio, y por otro se aproxima más a las hipótesis esperadas y previsibles de evolución de Marbella, y que en cierta medida se ponían de relieve en las previsiones demográficas del POT de la Costa del Sol Occidental, si bien adoptando un criterio más prudente.

Pero para alcanzar una ratio real debe realizarse una última aproximación incorporando un último factor de mínima corrección de algunos de los datos parciales del censo, debido precisamente a la singularidad turística del municipio.

En efecto, el resultado obtenido sin embargo no considera un importante número del total del parque residencial de la localidad, las 16.481 viviendas vacías según los datos del Censo. Con relación a ellas se debe apuntar que la toma de los datos censales se produce en invierno por lo que algunas de ellas no son estrictamente viviendas vacías, sino que lo están circunstancialmente en el momento de las visitas del agente censal, y que por ello existe un porcentaje de las viviendas imputadas como vacías que son en realidad segundas residencias que no llegan a comunicar a los agentes censales, porque sus usuarios son propietarios extranjeros.

Pues bien, este porcentaje de corrección de los datos de la vivienda vacía, debe resultar prudente. Y por ello, la cifra estimada de viviendas vacías que resultan afectadas por esta hipótesis -con previsiones a la baja- se establece en el 10 por ciento de ellas, es decir, que 1.642 viviendas de las imputadas como vacías encubrirían en realidad viviendas secundarias.

Incorporando esta corrección, procede multiplicar el ratio general de la localidad y se obtiene un nuevo valor medio para un periodo de cuatro meses al año, con el que incrementar la población censada.

$$\begin{aligned} &10 \% \text{ de viviendas vacías} * 2,8 \text{ personas vivienda} \\ &1.642 \text{ viviendas vacías} * 2,8 \text{ personas vivienda} = 4.597 \text{ personas} \\ &4.597 \text{ personas} / \text{ periodo de 4 meses al año} = 1.532 \end{aligned}$$

Así se obtienen, un perfeccionamiento del estudio del censo de vivienda y población referido al año 2001, que permite calcular de modo

ajustado a las características demográficas del municipio, el ratio de personas por vivienda.

El método aplicado, por tanto es el siguiente:

Habitantes censados + turistas residentes 4 meses / viviendas principales + secundarias + 10 % de las viviendas vacías

$$125.753 / 62.789 = 2 \text{ personas por vivienda}$$

En consecuencia, se considera que un adecuado estudio de los componentes del censo de viviendas en atención a las características demográficas y socioeconómicas del municipio, da como resultado válido un ratio de 2 personas por vivienda.

De otra parte, este ratio coincide con la tendencia generalizada a la disminución progresiva del tamaño medio de los hogares de primera residencia en los ámbitos de las aglomeraciones urbanas, y, presumiblemente, seguirá haciéndolo en la siguiente década.

No obstante, en el Informe de Incidencia Territorial se estima que el Plan General de Marbella, debe adoptarse al criterio general aplicado por la Consejería para toda Andalucía en el parámetro de número de persona por vivienda, y que conforme a las instrucciones derivadas del Decreto 11/2008, se sitúan en el parámetro universal de 2,4 personas por vivienda.

Este parámetro es el aplicado por este Plan General así mismo, la asunción de este parámetro por este Plan General, le habilita para adoptar la tasa de crecimiento anual que se deduce de la Norma 45 del POTA.

C. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y TECHO POBLACIONAL PREVISTO EN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA.

En efecto, la Norma 45 del PTA establece como límite de la capacidad residencial máxima de los Planes Generales en un número de viviendas capaz de acoger un crecimiento del 30% de la población. Para el cálculo del número de viviendas se aplica una ratio de 2,4 habitantes por vivienda siguiendo las instrucciones que al respecto a establecido la Junta de Andalucía recientemente.

Por tanto, aplicando la ratio de 2,4 de personas por vivienda establecida por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en el análisis de cumplimiento de la Norma 45 del POTA con carácter

universal para todos los municipios andaluces a la población de crecimiento que se va a producir durante los ocho años de vigencia del Plan conforme a la dispuesto en la Norma 45 del POTA daría las siguientes necesidades de nuevas viviendas:

Población momento de aprobación definitiva Plan General: 139.199 habitantes (Disposición Adicional segunda apartado 4 del Decreto 11/2008)

Incremento del 30% población (139.199) 8 años = 41.759 habitante

41.759 habitantes / 2.4 = 17.400 nuevas viviendas máximo según Norma 45 POTA.

No obstante, de conformidad con la capacidad de ajuste de los límites de crecimiento que se reconoce a los Planes Subregionales por la Norma 45, deben quedar excluidos del cómputo a los efectos de la evaluación, aquellas viviendas correspondientes a los desarrollos estratégicos que habilitan los citados Planes Subregionales.

Y es que en caso contrario, la programación exclusivamente del número de nuevas viviendas que se deduciría del 30% de crecimiento poblacional aplicado directamente sin ajuste derivado de las previsiones de los Planes Subregionales, no permitiría cumplir en el plazo temporal de 8 años las necesidades que demandan los requerimientos territoriales estratégicos que derivan del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental ni permitirían satisfacer con suficiencia las necesidades de vivienda protegidas que Marbella precisa en los próximos años tal como se ha acreditado en el del epígrafe de la presente Memoria de Ordenación relativo a las "Bases para un Plan de Vivienda". Y es que las necesidades de VPO se cifran en más de 10.000 viviendas protegidas. Lo que obligaría a que más del 50% del total de esas nuevas viviendas se destinasen a algún régimen de vivienda protegida, siendo este porcentaje excesivo para asegurar la viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos en la medida que la vivienda libre es la única que tiene capacidad real de soportar el coste de nuevas infraestructuras que precisa la ciudad. La imposición del citado porcentaje podría llegar a suponer una auténtica paralización de la actividad productora de vivienda, teniendo presente de la base de la que se parte, y es que en la última década el porcentaje de vivienda protegida no alcanza el 0,6% del total de las viviendas construidas en el municipio.

En consecuencia, es preciso que el Nuevo Plan General establezca un número suplementario de viviendas exigidas por los requerimientos del Plan de Ordenación del Territorio en las actuaciones estratégicas definidas en el apartado anterior del presente Capítulo. Es evidente que no todas las viviendas previstas en el Plan General para los desarrollos estratégicos pueden estimarse para necesidades exteriores al propio municipio, pero sí que estas actuaciones pretenden incorporar unas dinámicas a Marbella desde una perspectiva territorial del territorio de la aglomeración de toda la Costa del Sol, y principalmente van a ir dirigidas a actuaciones que posibiliten una mayor aportación de viviendas protegidas.

En este sentido, cabe recordar que la Norma 45 del POTA no establece como límite de crecimiento necesario para todos los municipios el 30% de crecimiento poblacional, pues en dicha regulación se reconoce que los Planes Subregionales pueden establecer criterios específicos. En el presente caso, es lo cierto que el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental es un instrumento previo al POTA, y si bien este Plan General no ha optado por asumir las proyecciones de crecimiento poblacional realizadas por el POT de la Costa del Sol Occidental para los próximos 10 años por considerarlas separadas de los límites más prudentes que provienen de los propios estudios realizados en este Plan y que resultan más acordes con las reglas generales del POTA, ello no obsta para que determinados desarrollos estratégicos que de modo necesario este Plan General está obligado a cumplimentar por exigencias del propio Plan Subregional, puedan contabilizarse íntegramente como perteneciente al límite de crecimiento del 30%.

Pues bien, para satisfacer las necesidades de viviendas totales, este Plan General contiene la siguiente propuesta de número máximo de viviendas y techo poblacional en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado (excluido el transitorio)

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES	2.071.570,74 M2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,4142 M2/M2
DENSIDAD MEDIA	24,21 VIV/HA
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	5.016,00
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE.	864.205,16 M2
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	558.759,27 M2
TECHO EDIFICABLE ST/SA	287.113,89 M2
TECHO EDIFICABLE HOTELERO	14.132 M2
TECHO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA	178.893,64 M2
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	1.783,00
SUPERAVIT VIVIENDA PROTEGIDAS.	11265,8571 M2 de techo

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR.

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	3.133.115,46 M2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,361 M2/M2.
DENSIDAD MEDIA	18,86 VIV/HA
Nº MÁXIMO DE NUEVAS VIVIENDAS	8.241
VIVIENDAS EXISTENTES	823
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE.	1.370.267,24 M2
NUEVO TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	1.041.904,83 M2
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL EXISTENTE	197.265,29 M2
TECHO EDIFICABLE ST/SA	262.131,65 M2
TECHO EDIFICABLE HOTELERO	58.256,41 M2
TECHO EDIFICABLE INDUSTRIAL	7.974,35 M2
TECHO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA	251.685,78 M2
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	2.505
SUPERÁVIT DE VIVIENDA PROTEGIDAS.	41066,9806 M2 de techo

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SUPERFICIE TOTAL	5.710.072,41 M2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,28 M2/M2
DENSIDAD MEDIA	21,81 VIV/HA
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	12.465
TECHO EDIFICABLE TOTAL	1.621.425,07 M2
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	1.370.728,35 M2
TECHO EDIFICABLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	196.761,94 M2
TECHO EDIFICABLE HOTELERO	53.934,78 M2
TECHO EDIFICABLE DE VIVIENDA LIBRE	829935,27M2
TECHO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA	540.793,08 M2
SUPERÁVIT TECHO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA	129.574,5786 M2
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	5.405

En la propuesta de crecimiento, obviamente no se incorporan las actuaciones previstas por el presente Plan General en el Suelo Urbano No Consolidado cuya finalidad es la normalización de situaciones irregulares (por lo tanto ya existentes y consolidadas), como los ámbitos delimitados como Áreas de Regularización y los Ámbitos de Incremento de Aprovechamientos con fines de Normalización.

En cambio, sí se incorpora tanto el suelo urbanizable como las actuaciones del suelo urbano no consolidado correspondientes a Sectores, ARI y AIA con fines de renovación

En consecuencia a las 25.722 que resultan de los cuadrados anteriores (sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado) habría que aumentar el número de vivienda que aportan los ámbitos de AIA con fines de renovación, que totalizan 47 nuevas viviendas.

Por tanto, el total de viviendas en estos ámbitos (sectores de suelo urbanizable, sectores del suelo urbano no consolidado, así como las áreas de reforma interior y AIA con fines de renovación en el suelo urbano no consolidado) es de: 25.769 viviendas

Pero no puede desconocerse que en algunas de las áreas de reforma interior propuestas, también cuentan con un grado importante de finalidad normalizadora, en la medida que existen edificaciones en ellas implantadas que se respetan dotándolas de la infraestructura y dotación adecuada, aun cuando existan otras parcelas vacantes donde puede implantarse nueva edificación. Por en el cómputo de la capacidad de nuevas viviendas, se procede a deducir las viviendas existentes en determinadas áreas de reforma interior.

El número total de viviendas existentes en ámbitos de ARI es de 823 viviendas. Estas se encuentran en las siguientes actuaciones:

ARI-SP-1:	82 viviendas
ARI-SP-4	43 viviendas
ARI-NA-25	46 viviendas
ARI-NA-3	23 viviendas
ARI-MB-6	21 viviendas
ARI-MB-10	36 viviendas
ARI-RR-1	14 viviendas
ARI-RR-3	10 viviendas
ARI-RR-4	18 viviendas
ARI-RR-5	30 viviendas

En consecuencia, el número real resultante de la capacidad de crecimiento en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y en los ámbitos del suelo urbano no consolidado (sectores; áreas de reforma interior y AIA) es de 24.946 nuevas viviendas

Pero a la capacidad de producción de nuevas viviendas que resultan de las nuevas propuestas de esta Revisión del Plan, habrá que sumar las viviendas pendientes de edificar en sectores de suelo urbanizable transitorio y que se corresponden con los ámbitos de sectores del PGOU 1986 que contando con Plan Parcial aprobado en el momento de la formulación de esta Revisión su proceso de ejecución está en los albores y no ha permitido su plena materialización como suelo urbano, y por tanto contienen una capacidad de viviendas que también se va a ser efectiva durante la vigencia del Nuevo Plan General, y por ello, hay que sumar este volumen edificable residencial proveniente del Plan anterior a las nuevas propuestas de la Revisión a los efectos de evaluar la capacidad de crecimiento amparado por la Normas 45 del POTA. En concreto, en los

ámbitos delimitados como suelo urbanizable ordenado transitorio: 2.139 nuevas viviendas, que se corresponden con:

- SUOT- SP-1 (URP-SP-8 "Ensanche Este II". PGOU 1986) : 299
- SUOT-SP-2 (URP-SP-19 "Ensanche Este III". PGOU 1986): 473
- SUOT-SP-3 (URP-SP-17 "Cuatro Vientos", PGOU 1986): 180 viviendas.
- SUOT-NG-1 (URP-NG-11 bis "Arroyo Palomera". PGOU 1986) : 103
- SUOT- NG-2 (URP-NG-16 "El Ancón". PGOU 1986): 105
- SUOT-RR-1 (URP-RR-7 bis "El Pinar II". PGOU 1986): 187
- SUOT-RR-2 (URP-RR-5 "Altos de Marbella Sur"): 494 viviendas.
- SUOT-AL-1 (URP-AL-1 "El Barronal de la Morera", PGOU 1986): 152
- SUOT-VB-1 (URP-VB-3 "Arroyo de la Víbora". PGOU 1986). 146

Si la capacidad residencial del suelo urbanizable ordenado transitorio (2.139 viviendas), se añade a la capacidad de crecimiento real de los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y del suelo urbano no consolidado (sectores; áreas de reforma interior y AIA) del Nuevo Plan (24.946 nuevas viviendas); el resultado final de la capacidad de crecimiento en los próximos ocho años vigencia del Nuevo Plan, es de 27.085 nuevas viviendas.

No obstante, de estas 27.085 nuevas viviendas, es preciso descontar conforme al criterio adoptado por la Norma 45 del POTA aquellas nuevas viviendas que se corresponden con actuaciones que tienen su origen en el cumplimiento de mandatos del Plan Subregional de Ordenación del Territorio (POTCSO)) sobre generación de centralidades. En efecto, 9.709 viviendas de las propuestas por el Nuevo Plan General de Marbella están vinculadas a desarrollos estratégicos del Plan de Ordenación del Territorio.

En concreto, se corresponde con las actuaciones descritas en el apartado donde se describe la adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella al Objetivo 5 "Generar Nuevas Centralidades en el Territorio" del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, las cuales, incuestionablemente, **tendrán la**

consideración de actuaciones de carácter estratégico por lo que no computan a efectos de valorar la dimensión del crecimiento urbano previsto para dar respuestas a las demandas endógenas del municipio. Estas actuaciones son:

a. En el Área de Centralidad de Estación Ferroviaria de San Pedro:

ARI-SP-10	88 viviendas
ARI-SP-11	174 viviendas
ARI-SP-12	145 viviendas
SUNC-SP-2	1.042 viviendas
SUNC-SP-3	540 viviendas
SUNC-SP-4	636 viviendas

b. En el Área de Oportunidad Guadaíza:

SUS-NA-1	2.027 viviendas
----------	-----------------

c. En el Área de Oportunidad Marbella y Área de Centralidad Estación Marbella Este:

SUS-MB-4	1.581 viviendas
ARI-MB-8	2.204 viviendas
ARI-MB-9	324 viviendas

d. En el Área de Centralidad Estación Las Dunas (Río Real):

SUS-RR-2	948 viviendas
----------	---------------

En definitiva, el volumen contabilizable de la capacidad residencial (nuevas viviendas) que se deduce del Nuevo Plan de Marbella para los próximos 8 contabilizables, a los efectos de la limitación de crecimiento de la Norma 45 del POTA, es de:

27.085 total nuevas viviendas
- 9.709 viviendas desarrollos estratégicos POT
17.376 viviendas contabilizables

Estas 17.376 viviendas contabilizables, sería la oferta correspondiente a satisfacer directamente la demanda de viviendas para consumo dirigido principalmente a procesos internos del municipio.

Y es una oferta que cubre, desde el punto de vista teórico plenamente las necesidades de crecimiento poblacional del municipio para los próximos 8 años. Pero no cuenta con margen de maniobra para

las contingencias que los procesos de gestión puedan aparecer. No obstante, es una cifra aceptable pensando que esta oferta será completada con las viviendas dirigidas a satisfacer prioritariamente la demanda derivada de procesos exógenos (metropolitanos o subregional), pero que indudablemente también van a cubrir tanto el déficit histórico del municipio (principalmente vinculado a la vivienda protegida) como las contingencias de la oferta dirigida a las nuevas viviendas endógenas.

Pues bien, a modo de resumen, hay que señalar que el límite de la Norma 45 del POTA aplicada al municipio de Marbella, que resultaba:

Incremento del 30% población (139.199) 8 años = 41.759 habitante

41.759 habitantes / 2.4 = 17.400 nuevas viviendas máximo según Norma 45 POTA.

Y esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella posibilita un techo máximo de 17.376 nuevas viviendas contabilizables a dichos efectos. En consecuencia, se cumple suficientemente el requerimiento de la Norma 45 del POTA sobre previsión de nuevas viviendas en el plazo de ocho años en los desarrollos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado.

De otra parte, en cuanto a la segunda limitación que impone la Norma 45 del POTA a los Planes Generales en cuanto a consumo de suelo en los 8 años de programación inicial, en concreto de suelo urbanizable sectorizado y que no puede superar el 40% de suelo urbano.

El Plan General de Marbella cumple con suficiente esta limitación:

a. Suelo urbanizable Sectorizado.

- Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sectores (incluido Sistemas Generales interiores)	5.710.072 m2
Sistemas Generales adscritos al SUS	1.325.996 m2
Total suelo urbanizable sectorizado	7.063.068 m2.
 - Suelo Urbanizable Sectorizado Transitorio. 1.141.539 m2.
- Total Suelo Urbanizable Sectorizado 8.204.607 M2.**

b. Superficie total del suelo urbano. 51.546.525 m2

La superficie total del suelo urbanizable sectorizado supone un 15,91% del total del suelo clasificado como urbano.

En consecuencia, se cumple suficientemente el requerimiento de la Norma 45 del POTA sobre previsión superficial del crecimiento urbanístico propuesto en los próximos 8 años (el suelo urbanizable sectorizado) en relación a la superficie del suelo urbano existente.

Si se tiene en consideración todo el suelo urbanizable (es decir, el suelo urbanizable sectorizado, incluido el transitorio, así como el suelo urbanizable no sectorizado, que asciende a 6.553.099 m2), la superficie total es de 14.757.706 m2 y representaría en proporción al suelo urbano un 28.62%.

Lo que significaría que en parámetros de consumo de suelo, todo el suelo urbanizable no sectorizado estaría dentro de la limitación establecido en la Norma 45 del POTA. Evidentemente, la limitación segunda de la Norma 45 (la relativa al umbral máximo de capacidad residencial) imposibilitaría la sectorización de aquellos ámbitos del urbanizable no sectorizado con usos residenciales en ese plazo temporal (8 años) siempre que no tuvieran la consideración de estratégicos.

De otra parte, aun cuando la limitación de la Norma 45 del POTA no alcanza a este apartado, hay que decir que si se realizara simplemente la comparación entre el suelo urbano consolidado y todo el suelo urbanizable (incluido el no sectorizado) resultaría:

- Superficie Suelo Urbano Total: **51.546.525 m2**
- Superficie suelo urbano no consolidado: 10.078.037 m2, resultante de:

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES	2.071.570,74 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	3.133.115,46 M2
SUPERFICIE ÁREAS DE REGULARIZACIÓN	3.533.880
SUPERFICIE ÁREAS DE INCREMENTO NORMALIZACIÓN.	451.351,5 m2
SUPERFICIE AIA REVITALIZACIÓN	38.992,2 M2
SUPERFICIE ORDENACIÓN MANTENIMIENTO	368.525
ACTUACIONES AISLADAS SUNC	480.602

Suelo Urbano Consolidado: 41.468.487 m2.

Todo el suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado) representa un 34,8% del suelo urbano consolidado.

