

Alfonso Peralta de las Heras
Arquitecto
Avda. Pintor Sorolla, 107
29017 Málaga



D. Javier García-Mamely
Secretario General del M.I.
Ayuntamiento de Marbella
MARBELLA (MALAGA)

Málaga, 19 de Noviembre de 1.990

Muy Sr. mio:

Adjunto le remito nota explicativa respecto a las determinaciones relativas a edificabilidad bruta y neta en los distintos polígonos de actuación contemplados en el Plan General de Marbella, conforme a lo acordado en la reunión celebrada en Marbella el 17 de Septiembre pasado.

Por el equipo redactor del PGOU

Fdo.: Alfonso Peralta de las Heras

NOTA EXPLICATIVA

Conforme a lo acordado en la reunión celebrada en Marbella el 17 de Septiembre de 1.990 entre el Delegado de la Conserjería de Obras Publicas, el Arquitecto Jefe de Servicio de la Dirección de Urbanismo y los miembros de la Comisión de Urbanismo Municipal, adjunto le remito una relación de los Polígonos de Actuación en suelo urbano previstos en el PGOU, divididos en dos listados independientes.

En el primero de ellos ("A") se recogen aquellos polígonos en los cuales la edificabilidad de las parcelas netas se determinarán en el Estudio de Detalle o Plan Especial que debe redactarse para desarrollar el polígono. Dicho planeamiento distribuirá la edificabilidad total del polígono que es la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad bruta señalado en la ficha correspondiente por la superficie real del polígono. De forma análoga el número máximo de viviendas resulta de multiplicar la densidad asignada en la ficha por la superficie real del polígono.

En el segundo listado ("B") se recogen aquellos polígonos en los cuales el índice de edificabilidad bruta tiene carácter indicativo de tal manera que la edificabilidad bruta real del polígono será la que resulte de dividir la suma de las edificabilidades de las parcelas netas, en función de la ordenanza asignada a cada una de ellas, por la superficie real del polígono. Análogamente la densidad indicada en la ficha es indicativa puesto que su valor resulta de dividir el número máximo de viviendas que es posible edificar sobre las parcelas netas, en función de las ordenanzas asignadas, por la superficie real del polígono.

Los criterios generales considerados para incluir un determinado polígono en una u otra relación a los efectos de las aclaraciones precedentes son los siguientes:

- a) Los polígonos incluidos en la relación "A" se desarrollan, en general, mediante alguna figura de planeamiento que permite la distribución de la edificabilidad bruta asignada por el PGOU.

- b) Los incluidos en la relación "B" proceden generalmente de Planes Parciales aprobados, total o parcialmente ejecutados, y han sido objeto de zonificación pormenorizada en el PGOU por lo que no requieren planeamiento adicional para su desarrollo y, consiguientemente, no es necesario distribuir una edificabilidad global resultante de asignar el índice bruto a la superficie del polígono sino que a cada parcela se aplican directamente los parámetros correspondientes a la ordenanza asignada.
- c) Análogos criterios se han considerado en relación con la densidad.

En los polígonos incluidos en la relación "B", la densidad recogida en las fichas resultan de dividir por la superficie real del polígono el número máximo de viviendas que puede edificarse sobre las parcelas netas en función de la densidad que cada ordenanza fija. Cuando este parámetro no estaba limitado expresamente en ordenanza, en la redacción del PGOU se utilizó un módulo de superficie media de vivienda variable en función de la localización y características del polígono de que se tratase.

RELACION "A"

En los polígonos que se indican en el listado adjunto el índice de edificabilidad tiene carácter indicativo, ya que la edificabilidad bruta del polígono será la que resulte de dividir la suma de las edificabilidades de las parcelas netas, en función de la ordenanza asignada a cada una de ellas, por la superficie real de aquél.

Asimismo es indicativo la densidad ya que su valor resulta de dividir el número máximo de viviendas que es posible edificar sobre las parcelas netas, en función de las ordenanzas asignadas, por la superficie real del polígono.

EL ALICATE

PA-AL-2	/	LAS CHAPAS DE MARBELLA
PA-AL-3	/	PLAYAS ANDALUZAS
PA-AL-5	/	EL ROSARIO
PA-AL-7	/	LAS PALMAS
PA-AL-10	/	ANDASOL
PA-AL-11	/	PINOMAR

NAGÜELLES

PA-NG-4	/	RIO VERDE 3
PA-NG-5	/	RIO VERDE - MARGEN IZQUIERDA
PA-NG-7	/	CORAL BEACH - HOTEL
PA-NG-8	/	VILLA PARRA - PALOMERAS
PA-NG-11	/	VIÑA DEL MARFIL
PA-NG-12	/	EL ANCON (ZONA OESTE)
PA-NG-13	/	HUERTA DEL ALMENDRAL
PA-NG-14	/	LA CAPELLANIA
PA-NG-15	/	ARROYO DE LAS PIEDRAS
PA-NG-16	/	EL ROCIO
PA-NG-20	/	LA CAÑADA
PA-NG-21	/	LA CAROLINA (ZONA NORTE)
PA-NG-22	/	PUENTE ROMANO
PA-NG-23	/	LOS VERDIALES

NAGÜELLES

PA-NG-24	/	LOS VERDIALES 2
PA-NG-26	/	MARBELLA CLUB
PA-NG-27	/	SANTA MARGARITA
PA-NG-28	/	CORTIJO NAGÜELLES
PA-NG-30	/	HAZA DE LA PLAYA
PA-NG-31	/	CASABLANCA
PA-NG-32	/	LA HERMITA
PA-NG-33	/	SEÑORIO DE MARBELLA

ARROYO DE LA VIBORA

PA-VB-1	/	ELVIRIA - LAS CUMBRES
PA-VB-2	/	CERRADO DE ELVIRIA
PA-VB-3	/	ELVIRIA - POLIGONO V
PA-VB-4	/	ELVIRIA I
PA-VB-4a	/	ELVIRIA II
PA-VB-6	/	ARROYO MILLAN
PA-VB-7	/	REAL DE ZAMORA
PA-VB-9	/	MARBELLA DEL ESTE
PA-VB-10	/	HACIENDA DE LAS CHAPAS
PA-VB-11	/	RESERVA DE MARBELLA
PA-VB-13	/	MARBESA

ARROYO DE LA VIBORA

PA-VB-15 / ARTOLA BAJA
PA-VB-16 / CALAHONDA
PA-VB-18 / RANCHOTEL II

RIO REAL

PA-RR-1 / ARROYO SEGUNDO
PA-RR-2 / HACIENDA CORTEZ
PA-RR-6 / CN-340-3
PA-RR-9 / LOMAS DEL POZUELO
PA-RR-10 / EL CARMEN
PA-RR-11 / GOLF RIO REAL
PA-RR-13 / LOS MONTEROS

EL ANGEL

PA-AN-4 / NUEVA ANDALUCIA "C" - NOROESTE
PA-AN-7 / LAS MIMOSAS
PA-AN-8 / NUEVA ANDALUCIA "F"
PA-AN-9 / NUEVA ANDALUCIA "B" - NORTE
PA-AN-10 / NUEVA ANDALUCIA "B"
PA-AN-11 / NUEVA ANDALUCIA "G"
PA-AN-12 / NUEVA ANDALUCIA "H"
PA-AN-13 / NUEVA ANDALUCIA "D"

EL ANGEL

PA-AN-14 / ALOHA
PA-AN-15 / COMUNIDAD DEL RODEO
PA-AN-17-bis / SEGREGADO DE NUEVA ANDALUCIA "A" - CENTRO
PA-AN-18 / NUEVA ANDALUCIA "A" - ESTE
PA-AN-19 / ATAYALA DEL RIO VERDE
PA-AN-21 / PUERTO BANUS
PA-AN-24 / LA CAMPANA-POLIGONO INDUSTRIAL

SAN PEDRO DE ALCANTARA

PA-SP-1 / VALLE DEL SOL
PA-SP-3 / CARRETERA DE ESTEPONA
PA-SP-4 / TELVA
PA-SP-5 / BALCON DE SAN PEDRO
PA-SP-6 / CENTRO COMERCIAL
PA-SP-7 / LINDA VISTA PLAYA
PA-SP-8 / LAS MEDRANAS
PA-SP-9 / EL ARQUILLO CANTERO
PA-SP-10 / CUATRO VIENTOS
PA-SP-11 / CALLE CASTILLA
PA-SP-12 / EL ARQUILLO
PA-SP-14 / CALLE CHAMBEL
PA-SP-17 / FUENTE NUEVA
PA-SP-19 / LINDA VISTA ALTA

SAN PEDRO DE ALCANTARA

PA-SP-20	/	SAN PEDRO - SUROESTE
PA-SP-22	/	MONTECARLO
PA-SP-23	/	PORQUEROLES
PA-SP-24	/	MARQUES DEL DUERO
PA-SP-25	/	LOS ANGELES
PA-SP-26	/	LAS PETUNIAS
PA-SP-27	/	CORTIJO BLANCO
PA-SP-29	/	VILLA SAN LUIS

MARBELLA

PA-LH-10	/	LAS PALMERAS
PA-ZE-1	/	DIVINA PASTORA
PA-ZE-2	/	SAN CRISTOBAL
PA-M-1	/	MIRAFLORES
PA-NO-1	/	EL HIGUERAL
PA-NO-6	/	LA VAGUADA
PA-NO-9	/	XARBLANCA
PA-NO-10	/	EL HIGUERAL
PA-LE-1	/	PASEO MARITIMO
PA-LE-3	/	AVDA. SEVERO OCHOA
PA-LE-4	/	LA BAJADILLA
PA-LE-8	/	INDUSTRIAL I
PA-A-1	/	ALBARIZAS I

MARBELLA

PA-MV-1	/	MOLINO DE VIENTO
PA-PT-2	/	POLIGONO INDUSTRIAL
PA-CS-1	/	SIETE PUERTAS
PA-CS-2	/	PARQUE DE LA CONSTITUCION
PA-CS-4	/	CALLE FINLANDIA

RELACION "B"

En los polígonos que se indican en el listado adjunto, el índice de edificabilidad aplicable a las parcelas netas según las ordenanzas señaladas se determinará en el Estudio de Detalle / Plan Especial, el cual distribuirá la edificabilidad total del polígono resultante de multiplicar el índice de edificabilidad bruta por la superficie real del mismo.

- . Análogo criterio se aplicará en relación con la densidad y número máximo de viviendas.

EL ALICATE

PA-AL-2	/	LAS CHAPAS DE MARBELLA
PA-AL-3	/	PLAYAS ANDALUZAS
PA-AL-5	/	EL ROSARIO
PA-AL-7	/	LAS PALMAS
PA-AL-10	/	ANDASOL
PA-AL-11	/	PINOMAR

NAGÜELLES

PA-NG-4	/	RIO VERDE 3
PA-NG-5	/	RIO VERDE - MARGEN IZQUIERDA
PA-NG-7	/	CORAL BEACH - HOTEL
PA-NG-8	/	VILLA PARRA - PALOMERAS
PA-NG-11	/	VIÑA DEL MARFIL
PA-NG-12	/	EL ANCON (ZONA OESTE)
PA-NG-13	/	HUERTA DEL ALMENDRAL
PA-NG-14	/	LA CAPELLANIA
PA-NG-15	/	ARROYO DE LAS PIEDRAS
PA-NG-16	/	EL ROCIO
PA-NG-20	/	LA CAÑADA
PA-NG-21	/	LA CAROLINA (ZONA NORTE)
PA-NG-22	/	PUENTE ROMANO
PA-NG-23	/	LOS VERDIALES

NAGÜELLES

PA-NG-24	/	LOS VERDIALES 2
PA-NG-26	/	MARBELLA CLUB
PA-NG-27	/	SANTA MARGARITA
PA-NG-28	/	CORTIJO NAGÜELLES
PA-NG-30	/	HAZA DE LA PLAYA
PA-NG-31	/	CASABLANCA
PA-NG-32	/	LA HERMITA
PA-NG-33	/	SEÑORIO DE MARBELLA

ARROYO DE LA VIBORA

PA-VB-1	/	ELVIRIA - LAS CUMBRES
PA-VB-2	/	CERRADO DE ELVIRIA
PA-VB-3	/	ELVIRIA - POLIGONO V
PA-VB-4	/	ELVIRIA I
PA-VB-4a	/	ELVIRIA II
PA-VB-6	/	ARROYO MILLAN
PA-VB-7	/	REAL DE ZAMORA
PA-VB-9	/	MARBELLA DEL ESTE
PA-VB-10	/	HACIENDA DE LAS CHAPAS
PA-VB-11	/	RESERVA DE MARBELLA
PA-VB-13	/	MARBESA

ARROYO DE LA VIBORA

PA-VB-15 / ARTOLA BAJA
PA-VB-16 / CALAHONDA
PA-VB-18 / RANCHOTEL II

RIO REAL

PA-RR-1 / ARROYO SEGUNDO
PA-RR-2 / HACIENDA CORTEZ
PA-RR-6 / CN-340-3
PA-RR-9 / LOMAS DEL POZUELO
PA-RR-10 / EL CARMEN
PA-RR-11 / GOLF RIO REAL
PA-RR-13 / LOS MONTEROS

EL ANGEL

PA-AN-4 / NUEVA ANDALUCIA "C" - NOROESTE
PA-AN-7 / LAS MIMOSAS
PA-AN-8 / NUEVA ANDALUCIA "F"
PA-AN-9 / NUEVA ANDALUCIA "B" - NORTE
PA-AN-10 / NUEVA ANDALUCIA "B"
PA-AN-11 / NUEVA ANDALUCIA "G"
PA-AN-12 / NUEVA ANDALUCIA "H"
PA-AN-13 / NUEVA ANDALUCIA "D"

EL ANGEL

PA-AN-14 / ALOHA
PA-AN-15 / COMUNIDAD DEL RODEO
PA-AN-17-bis / SEGREGADO DE NUEVA ANDALUCIA "A" - CENTRO
PA-AN-18 / NUEVA ANDALUCIA "A" - ESTE
PA-AN-19 / ATAYALA DEL RIO VERDE
PA-AN-21 / PUERTO BANUS
PA-AN-24 / LA CAMPANA-POLIGONO INDUSTRIAL

SAN PEDRO DE ALCANTARA

PA-SP-1 / VALLE DEL SOL
PA-SP-3 / CARRETERA DE ESTEPONA
PA-SP-4 / TELVA
PA-SP-5 / BALCON DE SAN PEDRO
PA-SP-6 / CENTRO COMERCIAL
PA-SP-7 / LINDA VISTA PLAYA
PA-SP-8 / LAS MEDRANAS
PA-SP-9 / EL ARQUILLO CANTERO
PA-SP-10 / CUATRO VIENTOS
PA-SP-11 / CALLE CASTILLA
PA-SP-12 / EL ARQUILLO
PA-SP-14 / CALLE CHAMBEL
PA-SP-17 / FUENTE NUEVA
PA-SP-19 / LINDA VISTA ALTA

SAN PEDRO DE ALCANTARA

PA-SP-20	/	SAN PEDRO - SUROESTE
PA-SP-22	/	MONTECARLO
PA-SP-23	/	PORQUEROLES
PA-SP-24	/	MARQUES DEL DUERO
PA-SP-25	/	LOS ANGELES
PA-SP-26	/	LAS PETUNIAS
PA-SP-27	/	CORTIJO BLANCO
PA-SP-29	/	VILLA SAN LUIS

MARBELLA

PA-LN-10	/	LAS PALMERAS
PA-ZE-1	/	DIVINA PASTORA
PA-ZE-2	/	SAN CRISTOBAL
PA-M-1	/	MIRAFLORES
PA-NO-1	/	EL HIGUERAL
PA-NO-6	/	LA VAGUADA
PA-NO-9	/	XARBLANCA
PA-NO-10	/	EL HIGUERAL
PA-LE-1	/	PASEO MARITIMO
PA-LE-3	/	AVDA. SEVERO OCHOA
PA-LE-4	/	LA BAJADILLA
PA-LE-8	/	INDUSTRIAL I
PA-A-1	/	ALBARIZAS I

MARBELLA

PA-MV-1	/	MOLINO DE VIENTO
PA-PT-2	/	POLIGONO INDUSTRIAL
PA-CS-1	/	SIETE PUERTAS
PA-CS-2	/	PARQUE DE LA CONSTITUCION
PA-CS-4	/	CALLE FINLANDIA