

INSTRUCCIÓN 03/2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, SOBRE CONTENIDOS DE INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIO Y MOVILIDAD EN LOS PLANES PARCIALES

1. INTRODUCCIÓN

El contenido de los Planes Parciales viene regulado por su correspondiente legislación urbanística (LOUA y RPU o LISTA y RGLISTA, según se tramiten los citados instrumentos de ordenación en el anterior o en el nuevo marco legal).

Si bien el contenido y alcance de las determinaciones de infraestructuras, redes de servicio y movilidad en dichos instrumentos de ordenación queda claramente definido en ambos marcos normativos, lo cierto es que su aplicación práctica en nuestro municipio es causa de frecuentes conflictos interpretativos por la necesidad de garantizar desde el Plan Parcial que el ajuste de las determinaciones del posterior Proyecto de urbanización a la realidad del terreno o a la normativa sectorial aplicable no impliquen o provoquen la modificación del instrumento de planeamiento del que traen causa. Ello conlleva la sobrecarga de determinaciones de los planes parciales lo que redundará en un significativo retraso en su tramitación.

Por consiguiente, este Centro Directivo considera conveniente establecer y acotar, mediante la presente Instrucción, el contenido y alcance de las determinaciones que, por lo que respecta a la movilidad y a las redes de infraestructuras y servicios, deben incluirse en los Planes Parciales, tanto en el marco normativo de la LOUA como en el marco de la nueva legislación urbanística andaluza.

2. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES PARCIALES REFERENTE A MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIO

El contenido documental de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en la legislación que fuese de aplicación LOUA y RPU o LISTA y RGLISTA. A estos efectos, se incluye en Anexo un **esquema** del contenido de los Planes Parciales referente a infraestructuras, redes de servicio y movilidad.

En cualquier caso, el contenido de los Planes Parciales se ajustará a los siguientes criterios:

1º Simplificación documental

En todos los casos, en lo que respecta al contenido de los Planes Parciales, se propiciará una aplicación **simple y flexible** de la normativa evitando determinaciones superfluas o innecesarias e incorporando entre los contenidos del instrumento de planeamiento solo aquellas determinaciones que le son **propias**.

2º Determinaciones propias del Plan Parcial

El instrumento de planeamiento **no incluirá determinaciones propias de los Proyectos de Urbanización** o que correspondan establecer a dichos instrumentos cuando legalmente no sea preceptivo que se incluyan en el Plan Parcial.

No obstante, en los informes técnicos municipales se podrán establecer o incluir **recomendaciones o directrices** dirigidas a orientar los contenidos del futuro proyecto de urbanización, pero debiendo quedar claro en el informe municipal su carácter de recomendaciones o directrices.

3º Red viaria. Trazado

De conformidad a lo previsto en la legislación urbanística, el Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla. A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal y ciclista, definiéndose geométricamente su trazado en planta y sus rasantes.

Por lo que respecta a las rasantes, estas se definirán al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la alfitimetría de la red de comunicaciones. Aunque no sea exigible, en terrenos de cierta complejidad topográfica resulta aconsejable incluir perfiles longitudinales y, cuando proceda en los puntos conflictivos, perfiles transversales de la red viaria.

4º Movimiento de tierras.

Dado que corresponde al Plan Parcial establecer las **rasantes** del viario, se deberá prestar especial atención en la propuesta del instrumento de ordenación a la implantación del viario sobre el terreno, minimizando en lo posible los movimientos de tierra, pero garantizando un adecuado acceso a las parcelas resultantes y una adecuada implantación de las futuras edificaciones respecto a los nuevos viales.

En ese sentido, se podrán proponer, en el instrumento de ordenación, las modificaciones de la topografía actual que fuesen pertinentes para garantizar la mejor integración del viario y de las edificaciones futuras en su entorno. La topografía modificada (definida en la forma establecida en la normativa urbanística aplicable) será la que sirva de referencia para la concesión de las futuras licencias de obras.

5º Ajustes de trazado en el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización podrá proponer los ajustes que fuesen necesarios tanto en los perfiles longitudinales como, en su caso, transversales de la red viaria prevista en el Plan Parcial para conseguir los objetivos indicados en el apartado anterior.

6º Redes de servicios.

El Plan Parcial establecerá las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

Los trazados tendrán carácter de esquema y no serán vinculantes sino orientativos para los Proyectos de Urbanización, a los que corresponderá su definitivo ajuste mediante la definición de los perfiles longitudinales de dichas redes y su dimensionado. A efectos del dimensionado de las redes, corresponde al Plan Parcial establecer los criterios de cálculo

Esas determinaciones deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

7º Corresponde al Proyecto de Urbanización, la definición de las infraestructuras y redes de servicio de las zonas verdes y bolsas de aparcamiento (alumbrado, riego, recorridos peatonales y ciclistas propios de estas zona, etc.), aunque el Plan Parcial, en el caso de las zonas verdes, deberá incluir la definición de las superficies destinados a juegos infantiles.

8º Conexiones exteriores a las infraestructuras y redes de servicios.

Las conexiones exteriores (cargas externas) a las infraestructuras y redes generales de servicios se podrán resolver mediante proyecto independiente que se tramitará juntamente con el Proyecto de urbanización, bastando que el Plan Parcial recoja con carácter indicativo el trazado previsto hasta el punto de conexión o enganche propuesto en el propio instrumento o que hubiera facilitado, en su caso, la compañía responsable del servicio.

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: José María Morente del Monte
Director General de Urbanismo y Vivienda

Hash: a13e7110ef70dc6b67385af71e9306fe9b67d812b96e32efe811ee00d131ef9c1a260d5f0968aed10fa2490e02eec3f8ace94a92eb2d3594a34b2ba214b55a | PÁG. 3 DE 10

ANEXO. CONTENIDO DE INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

| LOUA Y RPU | LISTA Y RGLISTA |
|---|---|
| DOCUMENTACIÓN | |
| <p>Artículo 57 RPU. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:</p> <ol style="list-style-type: none"> Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones. Planos de información. Planos de proyecto. Ordenanzas reguladoras. Plan de etapas. Estudio económico financiero | <p>Artículo 85 RGLISTA</p> <ol style="list-style-type: none"> (...) los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: <ol style="list-style-type: none"> Memoria (...) Normativa Urbanística (...) Cartografía (...) Anexos (...) Resumen Ejecutivo (...) Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica (...) los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán: <ol style="list-style-type: none"> Una memoria de sostenibilidad económica (...) Una memoria de viabilidad económica (...) |
| MEMORIA | |
| <p>Artículo 58 RPU</p> <ol style="list-style-type: none"> La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos: <ol style="list-style-type: none"> Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes: <ol style="list-style-type: none"> Usos, edificaciones e infraestructuras existentes. (...) Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana | <p>Artículo 85.1 RGLISTA</p> <ol style="list-style-type: none"> Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo (...). Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios. |
| PLANOS | |
| <p>Artículo 59 RPU.</p> <ol style="list-style-type: none"> Información sobre el estado de los terrenos en los siguientes planos, redactados, como mínimo, a escala 1:2.000: <ul style="list-style-type: none"> Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando éstos sean precisos para una mejor interpretación de aquél. De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes. <p>Artículo 60 RPU</p> <ol style="list-style-type: none"> Los planos de proyecto se redactarán a escalas de 1:2.000 a 1:5.000 (...). El Plan Parcial contendrá, al menos, los siguientes planos de proyecto: <ul style="list-style-type: none"> Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones. Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales, de acuerdo con las determinaciones del artículo 52 del presente Reglamento. Esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, y alumbrado público. Delimitación de polígonos de actuación, en su caso. | <p>Artículo 85.1 RGLISTA</p> <ol style="list-style-type: none"> Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados: <ol style="list-style-type: none"> Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo (...) el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos. <p>Artículo 90.3 RGLISTA</p> <ol style="list-style-type: none"> La Cartografía de Ordenación contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación (...) definiendo completamente la malla urbana y el trazado y las características de redes de infraestructuras y servicios técnicos, así como las determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación. <p>Artículo 78.2 RGLISTA</p> <ol style="list-style-type: none"> La definición completa de la malla urbana, que comprende: <ol style="list-style-type: none"> El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección. |



| | |
|---|--|
| <p>– Plan de etapas.</p> <p>3. El Plan Parcial incluirá además todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.</p> <p>4. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico, y contendrán la delimitación del área de ordenación.</p> | <p>2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios (...)</p> <p>3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.</p> <p>4º La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.</p> <p>5º La delimitación del resto del parcelario (...)</p> |
| RED VIARIA | |
| <p>Artículo 45 RPU</p> <p>f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de Comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.</p> <p>Artículo 52 RPU.</p> <p>1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla. A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones. La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.</p> <p>2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.</p> <p>3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 de este Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.</p> <p>4. El Plan Parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado.</p> | <p>Artículo 81 RGLISTA</p> <p>c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará:</p> <p>1º. El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.</p> <p>2º. El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.</p> <p>3º. La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.</p> <p>4º. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.</p> <p>5º. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.</p> <p>6º. El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.</p> |
| REDES DE SERVICIO | |
| <p>Artículo 45 RPU</p> <p>g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.</p> <p>Artículo 53 RPU</p> <p>1. El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias.</p> <p>2. El Plan Parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios:</p> <p>– Redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes</p> | <p>Artículo 78.2 RGLISTA</p> <p>d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas. Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes. Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la</p> |

| | |
|---|--|
| <p>contra incendios.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Red de alcantarillado. - Red de distribución de energía eléctrica. - Red de alumbrado público. <p>El Plan Parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.</p> <p>3. Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.</p> <p>4. En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y, en su caso, el área de protección de aquéllas.</p> <p>5. La red de evacuación, para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, el sistema de depuración. En los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.</p> <p>6. La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.</p> <p>7. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 de este Reglamento, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.</p> | <p>medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.</p> <p>Artículo 81 RGLISTA</p> <p>e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.</p> |
| ORDENANZAS | |
| <p>Artículo 61 RPU.</p> <p>Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:</p> <p>a) Generalidades y terminología de conceptos.</p> <p>b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a: (...) - Proyectos de urbanización.</p> <p>c) Normas de Edificación, con referencia a: - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.</p> | <p>Artículo 85 RGLISTA</p> <p>b) Normativa Urbanística (...). El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones (...)</p> <p>Artículo 90.3 RGLISTA</p> <p>c) La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada (...)</p> <p>Artículo 78,2 RGLISTA</p> <p>h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)</p> |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA | |
| <p>Artículo 45 RPU</p> <p>h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.</p> <p>Artículo 55 RPU</p> <p>1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en</p> | <p>Artículo 85.1.a) RGLISTA</p> <p>1. (...) a) (...)</p> <p>4º. Memoria económica, que incluirá (...) los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las</p> |

| | |
|---|--|
| <p>el Plan de etapas.</p> <p>2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Explanación, pavimentación, señalización y jardinería. - Redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios. - Red de alcantarillado. - Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público. - Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan. - Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede. - Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras. - Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan. <p>Artículo 63.</p> <p>1. El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.</p> <p>2. (...).</p> <p>3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación (...) será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.</p> | <p>actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.</p> <p>3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica (...) los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:</p> <p>a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:</p> <p>1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.</p> <p>2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.</p> <p>b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:</p> <p>1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.</p> <p>La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.</p> <p>2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.</p> <p>3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.</p> <p>El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.</p> <p>4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.</p> |
|---|--|



| | |
|--|--|
| | <p>59. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.</p> <p>Artículo 90.3 RGLISTA</p> <p>b) La Memoria de gestión y ejecución desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo un estudio económico financiero y el informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.</p> |
| PLAN DE ETAPAS | |
| <p>Artículo 45 RPU</p> <p>i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.</p> <p>Artículo 54 RPU.</p> <p>1. El Plan Parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.</p> <p>En cada etapa habrá de preverse:</p> <ol style="list-style-type: none"> Su duración (...) Las obras de urbanización correspondientes. La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice. La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente. <p>2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.</p> <p>3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.</p> <p>Artículo 62 RPU</p> <ol style="list-style-type: none"> El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono. En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa | <p>Artículo 78.2 RGLISTA</p> <p>j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:</p> <ol style="list-style-type: none"> El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución (...) (N) La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización. (N) La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas. |
| PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR | |
| <p>Artículo 46 RPU</p> <p>Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de</p> | |

iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:
 - 1.º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.
 - 2.º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
 - 3.º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación

Artículo 64.

Además de los documentos a los que se refieren los artículos 57 a 63 de este Reglamento, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la Memoria del Plan, con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

CÓDIGO CSV

1379b1d208ab0cac94df6394c13b02ff046e1e6b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

10/08/2023 16:45:12 CET

