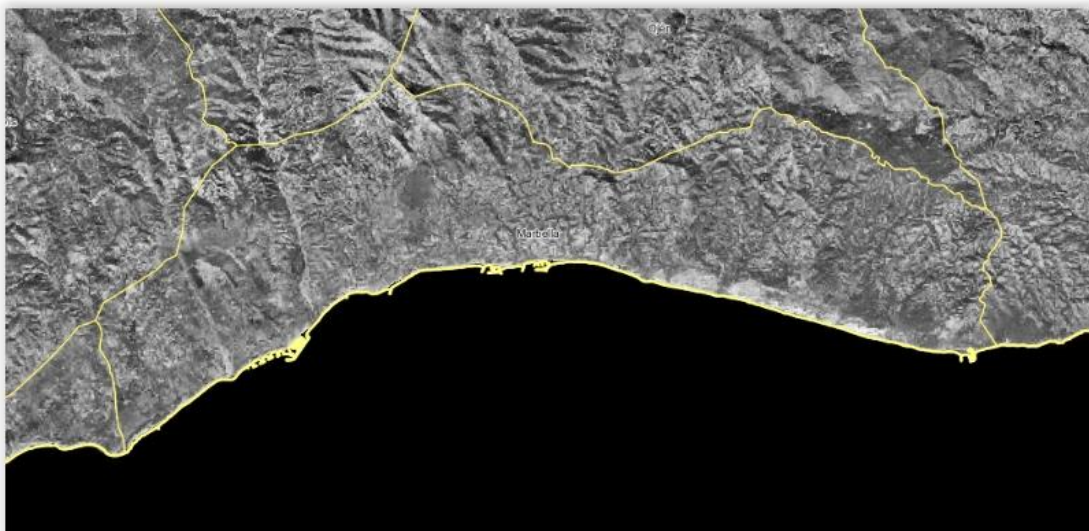


El nuevo Plan General de Marbella

Criterios y Objetivos Generales



El nuevo Plan General de Marbella

Criterios y Objetivos Generales

Dirección General de Urbanismo y Vivienda. Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda del Ayuntamiento de Marbella.

10 de mayo de 2018

UN MODELO DE CIUDAD PARA EL FUTURO DE MARBELLA

La elección del **modelo de ciudad** es una decisión que corresponde y debe corresponder al **municipio**. Dentro del actual marco legal europeo y estatal, y con el más absoluto respeto a las competencias que, sobre regulación, ordenación y uso del territorio, ostenta la administración autonómica, y también sin olvido de las competencias que, en las decisiones que atañen al uso del suelo, la ley reserva a las administraciones sectoriales, el **futuro** de cualquier ciudad tiene que estar en manos de sus **ciudadanos**. Corresponde pues al **Ayuntamiento de Marbella**, garantizar que la voluntad de sus ciudadanos se plasme en los documentos estratégicos, territoriales y urbanísticos que diseñan y condicionan ese modelo.

La elección del modelo de ciudad es, por tanto, una **decisión política** que debe ser abordada desde la **responsabilidad y el compromiso** con la voluntad de los ciudadanos. Formular y hacer explícito ese **modelo**, establecer cuáles son los **criterios** que lo justifican y cuales los **objetivos** perseguidos, es un **requisito previo** necesario para poder afrontar la tarea de concretar el **diseño técnico** de esa **idea de ciudad** que es, a fin de cuentas, un Plan General de Ordenación Urbana. Este es el objeto del presente documento.

Si este planteamiento resulta indiscutible en cualquier ciudad que inicie la revisión de su planeamiento general, en el caso de **Marbella** esa **previa definición política** del modelo de ciudad que se desea resulta, a la vista de la compleja **situación heredada**, imprescindible e inexcusable.

La formulación del **nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella** se configura, pese a su evidente y urgente necesidad, no como un fin en si mismo sino como un **medio instrumental técnico** para conseguir los objetivos propuestos. El Plan debe definir las grandes líneas de actuación y el **esquema general** de la ciudad que se pretende, **pormenorizar** en suelo urbano sus determinaciones y establecer, y aquí despliega su mayor potencial, las **reglas de juego** a las que debe ajustarse el uso de todo su territorio una vez entre en vigor.

Por otra parte, resulta evidente que conseguir un modelo de ciudad basado en un **desarrollo urbano sostenible**, objetivo irrenunciable en nuestros días tanto desde las **directrices de la Comisión Europea** como en el marco de la **Declaración de Toledo**, no es tarea que atañe solo o pueda confiarse exclusivamente al éxito y buena marcha del Plan General, sino que precisa de la

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

integración de diferentes políticas para alcanzar los objetivos propuestos. Políticas que pueden y deben articularse o coordinarse entre sí.

2. ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS

Es obvio que el modelo de ciudad debe incorporar criterios de **sostenibilidad ambiental** pero también de **sostenibilidad económica y social**. Y que debe mirar no solo al presente sino también al **futuro** afianzando el **turismo de calidad** característico de nuestra ciudad, pero abriendo nuevas opciones y alternativas. Y, todo lo anterior, basado en una amplia y verdadera **participación** ciudadana.

Documentos municipales como el **Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 (PEM2022)** deben ser asumidos en lo que sus propuestas tengan de válidas, pero deben ser también **superados y mejorados** en aras a conseguir la mejor ciudad posible y el más adecuado y sostenible uso del territorio. En ese sentido, se impone la actualización y revisión continua del Plan Estratégico, revisión continua que se propone en proceso que se quiere paralelo a la revisión del Plan General. La mejora del Plan Estratégico deberá acompañarse de la elaboración de la **Agenda Urbana de Marbella**, documento cuya formulación también se hace deseable y necesario.

El modelo de ciudad que ahora se propone, debe basarse en los principios de transparencia, ética y participación ciudadana y fundamentarse en **cinco grandes ejes estratégicos**:

- **Sostenibilidad ambiental, económica y social**
- **Articulación territorial**
- **Excelencia urbana**
- **Cualificación turística y**
- **Capacidad innovadora.**

Marbella debe ser una **ciudad sostenible** -ambiental, económica y socialmente- con una adecuada **articulación territorial**, con un nivel óptimo de **excelencia urbana, cualificada turísticamente** y con **capacidad innovadora**. Todo ello, respetando y manteniendo sus propias **señas de identidad**, aquellas que la definen como ciudad y la diferencian del resto de las ciudades de su entorno.

Este **modelo de ciudad para la Marbella** del futuro se puede concretar en el objetivo de mejorar la **calidad de vida de los residentes** en Marbella, entendiendo como residentes tanto la **población permanente** (cuyo bienestar es y debe ser la primera preocupación municipal) como la **población temporal** (que la constituyen aquellos que nos visitan y para los que es obligado ofrecerles un marco urbano y territorial agradable y amable).

Con base en los anteriores ejes estratégicos, el **nuevo Plan General de Marbella** propone las siguientes líneas de actuación:

a) Marbella sostenible

El modelo de ciudad debe asumir la **sostenibilidad** como elemento articulador que justifique los usos y actividades posibles sobre el territorio (vivienda, empleo, comercio, servicios, movilidad,

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

medio ambiente e infraestructuras) y como el mejor exponente de un comportamiento energéticamente responsable. La **sostenibilidad, ambiental, económica y social** junto con la adecuada **ordenación del medio físico y urbano**, se convierte en el **principio rector** de la ordenación urbanística.

El Plan General deberá asumir e incluir -en su elaboración y formulación- las prácticas del *libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento*.

b) Articulación territorial

Marbella no es una ciudad compacta al uso sino **polinuclear**, lo que es a priori positivo, aunque se detecta una ocupación poco eficiente de algunas partes de su territorio, especialmente desde el punto de vista de la **movilidad** y de la gestión de las **infraestructuras**. No obstante, sin perjuicio de mejorar la **compacidad** y priorizando la **complejidad** urbana, la ordenación urbanística debe partir del análisis y aceptación para su **mejora del actual modelo de ocupación** territorial.

c) Excelencia urbana

Establecer estrategias de **renovación y regeneración** urbanas, actuando sobre la ciudad consolidada o semi-consolidada es importante y necesario, pues esta consume mayor y más cualificada mano de obra que los nuevos crecimientos, pero no menos importante resulta paliar los déficits de **infraestructuras** existentes o establecer pautas de crecimiento precisas, ajustadas e innovadoras. En consecuencia, se propone **mantener el modelo actual** en lo que tiene de positivo para los ciudadanos y para nuestros visitantes sin perjuicio de su mejora y ajuste en lo que sea necesario.

d) Marbella turística

En Marbella el **turismo** es un sector clave que ha generado y sigue generando mucha **riqueza y empleo**, siendo el principal motor económico no sólo de la ciudad sino también de la Costa del Sol, de la provincia y de nuestra Comunidad Autónoma y que sirve de locomotora al resto de sectores. **Marbella** es uno de los primeros **destinos vacacionales** de España. Con un alto nivel de empleo en el sector según el barómetro de la rentabilidad y empleo de los destinos vacacionales españoles.

No obstante, el sector turístico se mueve en un **entorno globalizado y cambiante**, de gran incertidumbre y donde las estrategias de rentabilidad exclusivamente económica de los **operadores turísticos** condicionan y lastran la sostenibilidad del sector. En ese escenario, se hace necesario apostar por la **excelencia turística** basada en la oferta **no estacional** y en la **competitividad** del sector consolidando la tradicional oferta de calidad que tan buen resultado ha dado hasta la fecha, pero intentando fomentar una demanda más **diversificada y desestacionalizada**.

e) Marbella innovadora

En la actual situación económica resulta prioritario mejorar no sólo la oferta del turismo sino explorar las posibilidades de implantación de **nuevas actividades económicas** alternativas, desarrollando al máximo las capacidades y atractivos de **Marbella** y la **Costa del Sol**.

Resulta fundamental incorporar **la innovación y las nuevas tecnologías** como factor determinante de desarrollo económico. **Marbella** debe ser una ciudad capaz de atraer y generar **talento, creatividad e innovación** y, por lo tanto, **inversión**.

En esa línea, conviene recordar que Marbella se ha adherido en el pasado mes de octubre a la **Red de Ciudades y Territorios Creativos de España**, un colectivo integrado por 41 ciudades que tiene como objetivo favorecer la cooperación común y desarrollar actividades que promuevan la **innovación y creatividad** de las mismas. La **educación, la cultura, la innovación y el conocimiento** representan un eje prioritario para la ciudad y deben convertirse en **dinamizadores** de un crecimiento integrador. Se logra con ello, ciudades más **competitivas** al disponer de un capital humano bien formado y especializado.

En resumen, convertir una ciudad **mono-funcional** dependiente del sector servicios vinculados al turismo en una ciudad **diversa y compleja**; convertir una ciudad **difusa** territorialmente en una ciudad **bien articulada y sin fracturas ni discontinuidades** entre sus partes, debe ser uno de los principales objetivos del Plan General.

Marbella ha sido siempre y lo es hoy una ciudad **amable y muy hospitalaria** y debe seguir siendo una ciudad amable y hospitalaria en la que la **convivencia** sea reflejo de la seguridad ciudadana de la que disfruta, pero también del equilibrio social que se desea. Para ello y para corregir las posibles disfunciones existentes es necesario potenciar al máximo la **participación** de toda la ciudadanía en el proceso de **información** y en la toma de decisiones del futuro Plan General.

Lo que normalmente es un tópico se convierte en el caso de **Marbella** en una realidad palpable: Marbella tiene una **calidad de vida** indiscutible. Fácil de apreciar y valorar por el conjunto de sus ciudadanos y de sus visitantes. Con un clima suave y envidiable y con un paisaje urbano de altísima calidad donde destacan sus espacios libres públicos y sobre todo sus jardines privados. Parques y jardines son uno de los capitales más importantes con los que cuenta el municipio. Aunque el listón está alto, el Plan puede incidir en esa calidad de vida de muy diversos modos. Uno de ellos, primordial, es el de garantizar la **accesibilidad universal**, potenciando recorridos y sendas para peatones y ciclistas. Integrando, como ya se hace, la naturaleza en el espacio urbano. Ofertando los **equipamientos y servicios** que demanden sus ciudadanos.

Este es el reto y la apuesta del **nuevo Plan General de Marbella**.

3. EL MODELO DE CIUDAD

Marbella. Ciudad-jardín

La intervención en la ciudad actual debe partir del **reconocimiento del modelo territorial actual** que se basa en el modelo de la “**ciudad-jardín**”. Utilizar el paradigma de la **ciudad compacta** como único y exclusivo referente y como objetivo último del modelo de ciudad futura no es aconsejable ni acertado.

La intervención en el modelo urbano actual y la propuesta de un nuevo modelo deben partir del **análisis real de la ciudad existente** tal y como es, con sus virtudes y defectos. Proponer un urbanismo de **máximos**, al margen de la realidad puede suponer, como ya se demostró en el Plan anterior de 2010, condenar de antemano al fracaso el futuro del Plan. Y eso, Marbella hoy no se lo puede permitir.

Por todo ello, es imprescindible asumir **un modelo de desarrollo** que reconozca y potencie los valores de la ciudad actual y que sea capaz de generar el máximo valor añadido a partir del territorio existente (uno de los principales recursos de la ciudad), apostando por el modelo de **ciudad-jardín** que desde siempre ha caracterizado a Marbella.

Marbella. Ciudad policéntrica

El nuevo modelo debe **diferenciar** la ciudad compacta de la ciudad densa. El hinterland de **Marbella** no es equiparable y no debe equipararse al ensanche de Barcelona. La ciudad existente debe **estructurarse y articularse**, completando con acierto los vacíos urbanos en aquellos casos que sea necesario y poniendo en valor el capital social, económico, histórico del patrimonio urbano existente.

El nuevo modelo debe basarse en la mejora y recuperación de los **núcleos urbanos existentes**, fomentando el **poli-centrismo** y creando infraestructuras ligadas a la nueva economía, aprovechando y potenciando las **áreas de oportunidad y centralidad** de la ciudad existente. Y creando nuevas áreas de oportunidad y centralidad que sirven para estructurar y diferenciar el territorio.

Marbella. Equilibrio territorial

El Plan General debe también garantizar en sus propuestas el **equilibrio** en el tratamiento de los problemas de la ciudad como conjunto centro-periferia, así como en cada uno de sus barrios y las urbanizaciones, reduciendo la dependencia del conjunto de la ciudad respecto a las zonas históricas centrales y generando nuevos espacios y funciones de “centralidad urbana” en **zonas periféricas**.

El Plan General debe potenciar las **identidades locales y las diferencias** frente a la homogeneidad global, conformando barrios con identidades reconocibles, clarificando las estructuras locales y su relación con la estructura de escala general de la ciudad. Impulsando la **calificación y renovación**

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

de la periferia, mejorando sus condiciones físicas y ambientales, reforzando la identidad de los **distritos** a través de la creación de centralidades locales.

Marbella. Un nuevo modelo de usos

El modelo de planeamiento actualmente vigente deberá modificarse proponiendo una **zonificación** que favorezca la **complejidad urbana** mediante la **diversidad y mezcolanza** de usos y utilizando criterios de **proximidad** de usos y actividades en aras de reducir en la medida de lo posible las necesidades de movilidad de los ciudadanos favoreciendo razonablemente y con los límites expuestos el desarrollo compacto de la ciudad.

Se propone un **uso eficiente del suelo urbano**, entendido como recurso no renovable y explorando las posibilidades que, en ese orden, permite la legislación estatal y autonómica más reciente, siquiera sea este modelo normativo todavía limitada e insuficiente.

Marbella. Equipamientos y dotaciones

El Plan General debe prever los **equipamientos y dotaciones**, locales y generales, necesarios en función de las **demandas reales**, y no a partir de apriorismos inalcanzables, proponiendo su localización, funciones, diseño y estrategias de gestión más idóneas para cada uno de ellos. Y eso, sin perjuicio de la adecuada flexibilidad de usos para adecuarse a los inevitables cambios sociales.

Por otra parte, se debe impulsar el desarrollo de **dotaciones públicas y privadas** adecuadas y accesibles a las necesidades de la población, integrando un marco flexible de gestión con una adecuada respuesta al conjunto de necesidades de los habitantes de cada barrio e incentivando a agentes privados y sociedad civil para la ejecución y gestión de las nuevas dotaciones

El Plan General debe prever y fomentar **equipamientos de proximidad** que deben responder tanto a requerimientos físicos y funcionales como a condicionantes de **calidad e innovación** de los servicios, resolviendo las carencias específicas de cada zona de la ciudad.

Tanto la **acción cultural**, en sentido amplio, como la **perspectiva de género** deben incorporarse como instrumentos básicos de cohesión social.

Marbella. Regeneración y transformación urbana.

Cuestión diferente es la necesidad de reconducir aquellos procesos urbanos inadecuados y **regenerar las zonas obsoletas o degradadas**. La intervención en la ciudad debe tener como presupuesto inexcusable la recuperación, renovación y mejora de la ciudad existente, de sus barrios y de sus urbanizaciones y la redefinición de la ciudad futura, asumiendo un **urbanismo de recualificación** mediante la incorporación de criterios medioambientales en todas las políticas urbanas.

- El Plan General debe facilitar las actuaciones tendentes a la **mejora de las condiciones de habitabilidad** del parque residencial existente, favoreciendo la generación de nuevas tipologías de

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

vivienda, potenciando instalaciones y servicios comunes compartidos en los edificios residenciales, y la renovación de las infraestructuras básicas en la ciudad consolidada.

- El Plan General tiene que desarrollar y fomentar el **parque de viviendas en alquiler** y de **protección** (tanto públicas como privadas) en el conjunto del suelo urbano. Impulsando la incorporación de **vivienda protegida** en aquellas áreas de suelo urbano donde la demanda lo justifique.
- Resulta deseable potenciar **actuaciones integrales**, tanto públicas como privadas en las zonas más vulnerables, potenciando estrategias de reactivación económica que partan de las potencialidades locales y con regeneración de los tejidos urbanos deteriorados.

Marbella. El Centro

El **centro urbano** debe ser intensamente **revitalizado**, posibilitando el mantenimiento de su función predominantemente **residencial** y favoreciendo la vuelta de residentes a la ciudad central, mediante la conjunción de una oferta residencial de calidad, unas dotaciones de proximidad adecuadas y una regulación de usos correcta.

En ese sentido, se considera prioritario definir los **usos admisibles** en los centros urbanos, **prohibiendo o limitando** aquellos que generen o propicien procesos de terciarización, gentrificación o abandono residencial del núcleo urbano e intentar alcanzar unos **estándares razonables** tomando como partida la situación real existente y no necesariamente las determinaciones del planeamiento vigente.

Marbella. Mejora de la red de infraestructuras en las urbanizaciones

Por lo que respecta a las **urbanizaciones** y respecto a la necesaria dotación de infraestructuras, se estima necesario reconsiderar los efectos de trasladar a **la iniciativa privada**, de modo descompensado, el impulso y ejecución de todas las actuaciones urbanísticas. Por el contrario, se estima deseable impulsar el papel de la **intervención municipal** en el desarrollo de políticas públicas específicas, especialmente las dirigidas a la reurbanización y dotación de equipamientos.

Las actuaciones sobre los **centros urbanos** (Marbella, San Pedro y las Chapas) deben coordinarse con los desarrollos urbanísticos exteriores (**urbanizaciones** residenciales), en los que la dotación de **infraestructuras** y **equipamientos** -no la densificación- se impone como la gran asignatura pendiente del urbanismo en Marbella.

Marbella. Nuevos desarrollos

El Plan General debe **equilibrar los procesos de regeneración urbana con los nuevos desarrollos**. El Plan General **debe priorizar** el desarrollo de suelos que prevean usos **productivos** y, en especial, aquellos, dirigidos a actividades vinculadas al **turismo**, a la **investigación**, al **conocimiento** y a las **ciencias**.

Los **nuevos desarrollos** deben servir para **completar** tramas, **ordenar** el espacio, dar **respuesta** a las necesidades de nuevos usos y **resolver** los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales. El nuevo suelo

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

urbanizado no puede ser una **competencia** para la ciudad existente que evite o dificulte la necesaria renovación urbana sino un **complemento** que la mejore.

Marbella. Movilidad sostenible

La **dispersión territorial** de Marbella hace necesario prestar especial atención al modelo de movilidad. La necesidad de una movilidad sostenible se impone. Se debe potenciar el **transporte público** y, en la medida de lo posible, propiciar los medios alternativos al automóvil individual tanto en el centro como, lo que es más complejo, en los desarrollos residenciales exteriores a los cascos a través de la **jerarquización y especialización** de la red viaria, fomentando el **equilibrio** entre automóvil, peatón y ciclista y potenciando las infraestructuras de **accesibilidad y aparcamientos disuasorios**.

El Plan General debe prever **plataformas reservadas** para el transporte público y para el transporte no motorizado y crear áreas de **prioridad peatonal** en los centros urbanos.

- El Plan debe exigir **estudios de movilidad y tráfico** para aquellas actividades (deportivas, culturales, musicales, etc.) que puedan convocar a un alto número de usuarios.
- Es necesaria la apuesta municipal por la **mejora en las comunicaciones** entre urbanizaciones descargando de tráfico la CN-340 totalmente saturada.
- El Plan General deberá establecer estrategias de localización de **aparcamientos públicos disuasorios** de acceso a los cascos urbanos en conexión con la red de transporte público y modos no motorizados de transporte, **restringiendo el aparcamiento** de no residentes en los centros urbanos
- El Plan General deberá diseñar **corredores peatonales** en todas las zonas de la ciudad y en las urbanizaciones y propiciar la recuperación del espacio peatonal en las vías públicas, estableciendo medidas adecuadas en orden a una **progresiva peatonalización** del espacio urbano.

Marbella. Eficiencia y ahorro energética.

Marbella debe apostar en su urbanismo por criterios de **eficiencia y consumo energético sostenible**, fomentando la generación de **energía renovable** en el propio territorio, con criterios de responsabilidad frente al cambio climático, mejorando la proporción de espacios verdes y la apuesta por infraestructuras de bajo mantenimiento.

Lo anterior se entiende evitando (y esa es otra asignatura pendiente) nuevos fenómenos de **saturación** y **sobretensión** entre actividades incompatibles con el equilibrio del conjunto urbano, defendiendo la **integración** de la más amplia elección de actividades económicas (tradicionales e innovadoras) y comerciales con los tejidos residenciales, y posibilitando la **mezcla de tipologías**.

- La normativa del Plan incorporará necesariamente **normas y directrices de ahorro energético y calidad medioambiental**.

Marbella. Ciudad verde

Uno de los patrimonios más importante de la ciudad de Marbella es su entorno natural y su clima y, sobre todo, la **calidad y cantidad de sus espacios verdes, tanto públicos como privados**. La protección de los espacios naturales, los espacios públicos y el paisaje urbano es, por eso, objetivo prioritario del Plan.

El **sistema de espacios libres públicos** que establezca el Plan General debe conformar un verdadero **sistema vertebrador** de la ciudad y del territorio. El Plan debe favorecer la **continuidad de los espacios libres y zonas verdes** en el conjunto de la ciudad, potenciando sus peculiaridades, minimizando las desigualdades territoriales y propiciando un diseño urbano general y estable en los elementos comunes de la urbanización. Dentro del sistema de espacios públicos son prioritarios los **Parques fluviales** que deberán incorporarse en el planeamiento general (Río Guadaiza, Arroyo Guadalpín, Arroyo Realejo, Arroyo Sequillo y Artola).

- El Plan General deberá ampliar el **Catálogo de árboles y especies protegidas** del vigente documento de planeamiento general.
- El Plan General deberá prestar especial atención a las normas dirigidas a la **protección y recuperación** de espacios forestales, cauces, dunas, montes y otras zonas de **dominio público**.
- El Plan General deberá establecer las medidas pertinentes en orden a favorecer la creación de una **red de caminos y sendas públicas** a través de los espacios naturales conectándolos con la red de espacios libres públicos propia.
- El Plan General adoptará las medidas pertinentes en orden a **evitar el efecto barrera** que sobre el medio físico suponen las urbanizaciones e infraestructuras propiciando su cosido mediante espacios libres y equipamientos públicos y privados.
- El Plan debe propiciar una calificación urbanística para Puerto Rico Alto que lo convierta en un **espacio de convivencia verde**.

Marbella. Ciudad del turismo y la cultura

Pese a lo exitoso del **modelo actual turístico** se impone la necesidad de su mejora continua para que siga siendo uno de los pilares de la economía de Marbella, la Costa del Sol y Andalucía.

La marca “Marbella” sigue teniendo, hoy en día, y pese a las vicisitudes urbanísticas **sufridas idéntico o similar valor al que siempre ha tenido**, por eso es necesario que el plan prevea suelo para la demanda objetiva que Marbella genera y va a generar. Demandas de todo tipo, pero donde el turismo hotelero y residencial va a seguir jugando un papel crucial. Y ello, dando por descontado la necesidad de mantener y propiciar las actuaciones e inversiones de **escala territorial** en la Costa del Sol ya **previstas** (corredor ferroviario, en la mejora de las conexiones subregionales, en equipamientos de escala subregional, etcétera) o **futuras**.

- El Plan General debe propiciar y facilitar la **modernización** de las instalaciones hoteleras y la implantación de **nuevas instalaciones** de este tipo.

Diversificar y **cualificar** la oferta es necesario para aumentar la **competitividad** de Marbella como destino turístico. Luchar contra la **estacionalidad** es impedir que los flujos turísticos se concentren

Crterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

en determinadas fechas del año. Se deben propiciar **usos** que cualifiquen la oferta y rompan la estacionalidad.

- El Plan General debe propiciar y facilitar la **diversificación de la oferta turística** con objeto de captar nuevos mercados. El Plan General debe permitir y facilitar el turismo gastronómico, el turismo cultural y las industrias culturales.
- Asimismo, el Plan General propiciará la puesta en valor del **turismo de la naturaleza, el turismo náutico y las actividades relacionadas con el mar y las playas**; el turismo de salud y bienestar y el turismo idiomático, de creciente importancia.
- El Plan General debe posibilitar y fomentar que Marbella sea un lugar adecuado para trabajar y establecer **sedes empresariales de escala nacional e internacional**.
- El Plan General debe facilitar la máxima **flexibilidad de usos** en orden a romper la actual **estacionalidad del sector turístico**.

La **cultura** no solo es un elemento **dinamizador y transformador** de la ciudad, sino que forma parte de la **oferta** de los destinos urbanos. A los elementos tradicionales como el patrimonio, artes escénicas, literatura, exposiciones, arquitectura, etc., se suman hoy otros no menos importantes, la cocina, el folclore, el cine, el diseño, la moda que cobran cada vez mayor importancia en el **turismo cultural urbano**.

- El Plan General debe facilitar la recuperación y puesta en valor del patrimonio local, **regenerando el centro histórico** apostando por el mantenimiento de la identidad cultural de Marbella.
- La **protección** del patrimonio debe compatibilizarse con la posibilidad de **su adaptación a nuevos usos**, manteniendo su vitalidad y garantizando su utilización.
- El Plan General debe posibilitar la puesta en valor y la implantación de **equipamientos culturales**, fomentando arquitecturas atractivas y debe potenciar los **usos culturales** de centralidad en los núcleos urbanos.
- El Plan debe prever una localización para un futuro **Museo de la Ciudad** que ponga en valor la historia, el patrimonio, las tradiciones y los modos de vida de Marbella.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de **exposiciones temporales y permanentes** de impacto internacional.
- El Plan General debe posibilitar la existencia de **locales y lugares de encuentro** de artistas.

Marbella. Ciudad del deporte y salud

Fomentar el **deporte** entre la ciudadanía supone mejorar el bienestar, la salud y fomentar la integración social pero también puede ser una fuente más de desarrollo económico y turístico y medio potencial de atracción de visitantes.

- El Plan General debe facilitar la **mejora de las instalaciones deportivas existentes** y destinar suelo para **nuevas instalaciones**, reordenando los suelos destinados a equipamiento deportivo y solucionando las disfuncionalidades que presentan los suelos actualmente calificados como deportivos en el vigente PGOU de 1986.
- El Plan General debe facilitar el desarrollo de un **tejido empresarial relacionado con el deporte** y atraer la implantación de usos relacionados con el deporte.

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

- El Plan General debe posibilitar la **mejora y ampliación de los equipamientos de salud y bienestar social**, permitiendo su adaptación a las necesidades de la población, tanto en calidad como en cantidad.
- El Plan General debe propiciar la **reducción de la contaminación** atmosférica, lumínica y de las aguas.
- El Plan General debe facilitar la **implantación de servicios de salud** de escala regional, nacional o internacional aprovechando la situación e imagen de Marbella.

Marbella. Ciudad de la educación y el conocimiento

El Plan General debe propiciar la implantación de usos ligados a la **educación y el conocimiento**.

- El Plan General debe establecer una **estrategia global de los espacios educativos**, adaptándolos a las necesidades de la población en calidad y cantidad superando las disfuncionalidades del actual modelo de planeamiento.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de **instituciones de enseñanza pública y privada**, en especial de nivel universitario.
- El Plan General debe prever la localización de **equipamientos** destinados a escuelas de artes escénicas, de diseño y de atracción turística.

Marbella. Ciudad productiva e innovadora

La **actividad productiva** debe considerarse como una actividad **complementaria** de la ciudad de que se propone. El Plan debe propiciar la **cualificación** de los suelos industriales existentes, la **sustitución** de usos industriales obsoletos por nuevas tipologías de actividad económica y **potenciar** la implantación de actividades industriales y tecnológicas en ámbitos de futuros desarrollos urbanos.

- El Plan General debe facilitar la implantación de **industrias relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación**.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de **actividades vinculadas con el cine, las industrias audiovisuales y la publicidad**.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de **actividades vinculadas con el mundo del diseño y la moda**.

Marbella ha sido una ciudad **innovadora**, generadora de talento y tecnológicamente avanzada. En Marbella se ubicaron los primeros altos hornos civiles de España, la colonia agrícola privada más moderna de nuestro país, el puerto deportivo más grande de Europa y una arquitectura basada en la arquitectura vernácula que ha sido muy imitada. Hay que **seguir apostando por el talento propio** y atraer talentos foráneos para mantener este capital de ciudad del conocimiento.

- El Plan General debe favorecer la competitividad e internacionalización de sus actividades económicas, **propiciando actividades de I+D+i**.
- El Plan General debe posibilitar la **implantación de nuevos modelos de espacios de producción** en el entorno urbano (Parques Tecnológicos, actividades vinculadas al conocimiento, clústers empresariales especializados, etc.)

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

- El Plan General debe impulsar el desarrollo de las **infraestructuras y servicios** urbanos que requieran el acceso a las **nuevas tecnologías**, facilitando el despliegue de redes y servicios que garanticen la **conectividad digital**.
- El Plan General debe exigir la mejora de la **eficiencia energética** en el **alumbrado público** de las áreas de nueva implantación y en los **edificios existentes**.

3. LA REVISIÓN DEL PGOU de 1986

3.1. La situación actual del urbanismo en Marbella. El Plan General de 1986

El problema que plantea el Plan General de Marbella de 1986, nuevamente vigente, no es tanto la discusión sobre la validez y actualidad del modelo de ciudad que propone, lógicamente obsoleto por los más de 30 años transcurridos desde su aprobación sino las difíciles circunstancias por las que ha pasado el urbanismo de Marbella durante todo este periodo de tiempo.

Aprobado en 1986 el Plan General que venía a sustituir al anterior Plan de 1968, el expediente de cumplimiento del Plan no fue aprobado hasta 1990 aunque, de forma casi inmediata se iniciaría su revisión en 1991, tras la llegada al Ayuntamiento del grupo GIL.

Dicha revisión sufrió diversas vicisitudes en su tramitación pues ante la negativa de la Junta de Andalucía, el equipo de gobierno acordó aprobar por silencio administrativo el nuevo PGOU en 1998. No aceptando esa aprobación, la Junta decidió publicar la normativa del Plan del 86 al que consideraba único plan válido, aunque no lo haría hasta dos años más tarde en noviembre del 2000 con evidente retraso.

El principal problema que se originó vino dado por la firma de numerosos Convenios Urbanísticos y consiguiente concesión de licencias en base a ese Plan General de 1998 que los órganos urbanísticos de nuestra Comunidad nunca llegaron a aprobar. Un Plan que finalmente invalidaría el TSJA en marzo del 2005.

La situación urbanística era tan grave que la Junta de Andalucía decidió intervenir las competencias municipales encomendando el gobierno municipal a una Comisión Gestora que gobernó el Ayuntamiento de Marbella durante 14 meses, entre la primavera de 2006 y hasta los comicios municipales de 2007.

A partir de ahí se inicia un nuevo proceso de revisión que conducirá a la aprobación definitiva de un nuevo Plan General en 2010. No obstante, dicho Plan sería anulado por varias sentencias del Tribunal Supremo y por cuestiones de fondo, en 2015.

La situación actual se traduce en un hecho constatable y cierto: **la divergencia entre el plan general de 1986 (plan vigente) y la realidad;** entre la **ciudad diseñada** en ese antiguo documento y la **ciudad construida** resultado de la práctica del urbanismo durante todos esos años; entre lo que el Plan proponía y lo que se ha hecho.

Las **causas** son bien conocidas y no únicamente imputables al **incumplimiento** de las determinaciones del planeamiento general en cada momento sino a la existencia a lo largo del tiempo de **3 planes diferentes**. La ciudad de Marbella se ha desarrollado en el marco de tres planeamientos generales distintos y, en consecuencia, se ha actuado: primero, conforme a un **plan no publicado** (el PGOU de 1986 no se publicó hasta el año 2000 como hemos indicado)-, segundo, conforme a un **plan no aprobado** por la administración autonómica (el denominado “Plan Gil”) y finalmente, conforme a un **plan anulado** por el Tribunal Supremo (El PGOU de 2010 fue anulado por el Tribunal Supremo en 2015). A partir de esa última fecha vuelve a estar vigente el PGOU de 1986. Un plan que sólo se ha aplicado legalmente cuando ya se encontraba desfasado y superado por los

acontecimientos urbanísticos de años y épocas anteriores, pero siempre de manera provisional y transitoria.

3.2. El marco legal

El marco en el que se inicia la revisión no es tampoco **pacífico** ni exento de problemas. La **LOUA**, la ley de ordenación urbanística de Andalucía (que entró en vigor en enero de 2003) ha sufrido **más de 10 cambios legislativos**, algunos de gran calado, en sus 15 años de vigencia. Cambios no siempre acertados, lo que ha propiciado que la Junta haya iniciado una **reforma** en profundidad del texto legal actual, encontrándose ya aprobado el **anteproyecto** de una nueva ley del suelo: La **LUSA** (Ley para un urbanismo sostenible en Andalucía). Sin embargo, el texto presentado complejo y de no fácil aplicación no parece que pueda dar respuesta adecuada a los cuestiones y problemas planteados en el urbanismo andaluz.

En ese periodo de tiempo también se ha modificado y de forma sustancial, la ley estatal. Aunque sin competencias en el urbanismo, al Estado corresponde fijar, entre otras, las condiciones básicas del derecho de propiedad. Eso es lo que ha hecho la **ley del suelo estatal de 2007** posteriormente modificada y ampliada en 2013 por la denominada **Ley de las 3R**: Regeneración, reforma y rehabilitación urbana. Esa legislación estatal ha sido refundida en 2015. El resultado es la **Ley del suelo y rehabilitación urbana** que constituye el actual marco estatal en la materia.

Más compleja si cabe se presenta la incardinación en el urbanismo de las determinaciones de la **legislación sectorial**. Frente al intento tradicionalmente integrador de la legislación urbanística, las leyes sectoriales han sido siempre renuentes a ceder un ápice de sus **competencias**. Hoy la coordinación del urbanismo con las políticas sectoriales (especialmente con la legislación ambiental, la **GICA**) se torna una ardua y compleja tarea, resultando casi imposible la simplificación y agilización de trámites y procedimientos.

Será en ese **incierto escenario** en el que deberá formularse el documento de Revisión del Plan General de Marbella, el nuevo Plan General. Un Plan que, en líneas generales, se pretende **más ágil y con menor densidad normativa** que sus precedentes. **Más flexible** y **menos vinculante**. Solo desde la óptica de una administración autonómica excesivamente **desconfiada** se puede entender el modelo impuesto a los actuales Planes Generales municipales, más preocupados por fijar reglas que por establecer directrices. Unos planes generales excesivamente **densos y deterministas**. Esa, por desgracia, ha sido la tónica habitual del planeamiento general. La normativa autonómica propicia instrumentos de planeamiento general muy **rígidos y poco adaptables**. Va siendo hora de **cambiar** la tendencia y las mentalidades. Mayor **predeterminación** en los planes no va necesariamente acompañada de una mayor seguridad jurídica sino, más bien, lo contrario.

Otro de los retos importantes de la futura Ley del Suelo y del Plan General es clarificar el **régimen competencial** en materia de urbanismo. En el Plan deben quedar muy claras cuales determinaciones son municipales y corresponden al Ayuntamiento y cuales son autonómicas y corresponden a la Junta de Andalucía. En ese sentido, no podemos aceptar el reparto de competencias que, con base en la LOUA, se hace hoy día por la administración autonómica ni mucho menos el que se pretende con la nueva LUSA porque ese reparto no respeta las competencias municipales en la materia. Está en juego el **respeto al principio de la autonomía local** conculcado en la práctica del urbanismo andaluz.

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

Clarificar y simplificar, flexibilizar y agilizar no implica renunciar a apostar por un concreto **modelo de ciudad**. Por una estrategia global clara y fuerte. Esta será la principal cuestión que debe abordar el futuro Plan General de Marbella. En este sentido, conviene diferenciar entre fines y medios. Una cosa son los fines y otra los medios. Una los criterios y estrategias generales y otra muy diferente las acciones concretas. Evitar que estas no produzcan un desvío en los objetivos últimos del Plan es fundamental. Por ello, se deberá diseñar al tiempo que se elabora el Plan un sistema de **indicadores urbanísticos** que permitan evaluar el grado de cumplimiento del modelo y evitar con suficiente anticipación posibles disfunciones.

Pero esa será cuestión que habrá que dilucidar en la fase de elaboración del documento técnico y sobre todo cuestión que competirá a la administración municipal en la gestión del nuevo Plan una vez aprobado. Ahora toca **“pensar”** y **“elegir”** ese modelo de ciudad. En todo caso, lo importante es que se diferencian así **dos niveles** que serán claves en la propuesta que efectuamos. Un **nivel político**, de elección del modelo, de decisión sobre cuál es la ciudad que se quiere para el futuro y un **nivel técnico** de formulación de los instrumentos y técnicas urbanísticas que mejor se adecuen a la consecución de ese modelo.

Elemento clave del Plan es la articulación del municipio con el resto de municipios de la Costa del Sol, su incardinación territorial. Es de desear que el nuevo **Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para la Costa del Sol (POTCSO)** que ahora inicia su andadura tras la anulación del anterior se constituya en un motivo de **oportunidad** y no como todo parece presagiar en un hándicap para lograr un urbanismo y una ordenación territorial verdaderamente **sostenible y eficiente**.

Pero la verdadera piedra de toque del modelo está en partir de un **diagnóstico** acertado. En analizar correctamente la **realidad** de la que se parte. Si el futuro Plan toma como punto de partida la realidad dibujada, el Plan General de 1986, y no la ciudad realmente construida, tal y como propone la actual legislación urbanística andaluza, el resultado nunca podrá ser correcto.

En consecuencia, parece deseable recuperar el espíritu del antiguo Reglamento de Planeamiento cuando señalaba que *“los Planes Generales deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General o habilitando la formulación del oportuno Plan Especial de reforma interior que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General”* (art. 16.2 RPU).

Tomar como punto de partida **el planeamiento preexistente** (y no la **realidad existente**) que es lo que, con evidente desacierto, propone la actual legislación urbanística andaluza aboca al más absoluto de los fracasos y hace inviable resolver los problemas hoy planteados. **Es necesario tomar como punto de partida la realidad existente** si se quiere resolver de verdad la problemática urbanística de Marbella.

Cuantificar la población y sus posibles crecimientos por el **cómputo estricto del censo** y los **aumentos vegetativos previsibles** de la actual población empadronada en el municipio no es aceptable. La Costa en general, y Marbella en especial, es destino turístico y residencial de muchos españoles y europeos. Es bueno no olvidarlo. El plan debe cuantificar sus estrategias y previsiones

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

de crecimiento en función de dichos datos reales y no de los oficiales, totalmente desajustados a la realidad por razones evidentes.

En ese sentido, la legislación urbanística actual es un pesado lastre, cara a hacer viable un modelo de ciudad racional, sostenible y amable para los ciudadanos y visitantes. Tomar como punto de partida no la realidad existente sino las determinaciones de un plan con más de 30 años de vigencia y los datos poblacionales de los censos oficiales es un despropósito.

3.3. Contenido documental del Plan General

El documento del nuevo Plan General debe plantearse a partir de la necesidad de elaborar un **soporte técnico** que facilite y garantice su actualización continua. El Plan General debe incorporar las herramientas informáticas, integradas en la actual plataforma municipal, que permitan el acceso inmediato de los ciudadanos, incluso en su fase de elaboración, pero sobre todo en su fase de desarrollo y gestión posterior dando cumplimiento en la legislación estatal en la materia.

Así mismo el documento del Plan General debe incorporar un **Sistema de Indicadores urbanísticos** que posibiliten el **diagnóstico continuado** de la ciudad y el **seguimiento, evaluación y corrección** de los objetivos del Plan.

3.4. La ordenación urbanística

En el suelo urbano consolidado deben favorecerse ámbitos más compactos, con más mezcla de usos y con un mejor aprovechamiento del suelo, así como ponderar los desajustes entre las edificabilidades y usos previstos.

Respecto a la ordenación actual del suelo urbano consolidado, la revisión del Plan General debería estudiar la incorporación de planteamientos que permitan desarrollar procesos integrales de renovación urbana para la mejora de las condiciones de habitabilidad de determinados ámbitos residenciales, de forma específica tanto de los ámbitos de bloques abierto como del centro urbano para la eliminación de infraviviendas, mediante la incorporación de determinaciones adecuadas tanto de ordenación como de gestión.

Las cesiones dotacionales en el suelo urbano no consolidado, pendiente de desarrollar, previstas por el vigente Plan General deben ser revisadas y adaptadas a la legislación urbanística y a las demandas de satisfacción de déficit acumulados, tanto respecto a posibles incrementos de edificabilidades como a transformaciones de usos. En los suelos urbanizables, ordenados por el Plan General vigente, es necesario propiciar la flexibilidad en la asignación del destino concreto de los suelos para usos públicos que, sin merma de garantizar su adecuada integración en un sistema articulado de redes públicas, satisfaga las demandas reales de los residentes.

Resulta igualmente necesario revisar los estándares y estrategias de suelo disponible para las diferentes infraestructuras y servicios urbanos en los diferentes ámbitos de ordenación, con el fin de garantizar requerimientos de futuro.

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

Respecto a la ordenación actual del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, con edificación y/o urbanización pendiente de materializar, se debería abordar una posible revisión de sus parámetros urbanísticos (densidades, usos, estándares dotacionales y de urbanización, régimen de viviendas, etc.), de su programación temporal y de sus condiciones de gestión (delimitación, sistemas de actuación, cargas urbanísticas, etc.).

La revisión del Plan General analizará la viabilidad de configurar un borde verde periurbano de la ciudad. Los instrumentos de ordenación fomentarán la integración y articulación de equipamientos, espacios deportivos, etc. en el conjunto de las redes dotacionales, con el fin de optimizar su efecto positivo en el espacio urbano y garantizar el uso intensivo y eficiente de los mismos.

La revisión del Plan General deberá incorporar con carácter prioritario una estrategia sobre los suelos turísticos, considerando este tipo de actividad (particularmente en lo referente a usos hoteleros) como actividad de carácter estratégico, de forma similar a la que puedan tener los equipamientos, impulsando y flexibilizando al máximo la implantación de esos usos con capacidad de generar actividad económica en el territorio.

3.5. Las normas urbanísticas. El modelo

Si bien la reciente aprobación de la mejora de las normas urbanísticas ha supuesto la actualización de la normativa aprobada en 1986, resolviendo en gran parte su obsolescencia, el proceso de revisión de la normativa no puede darse por concluido.

La adaptación de las normas a la realidad social y económica no puede ser un proceso cerrado sino **continuo**. Sin perjuicio de la necesaria estabilidad y seguridad jurídicas, las normas deben **actualizarse** en un proceso continuo que dé respuesta inmediata a las demandas y necesidades sociales de cada momento.

En función del modelo señalado resultaría imprescindible revisar el contenido normativo del nuevo Plan General, **aligerándolo** de cualquier aspecto normativo **no estrictamente necesario** para cumplir con el objeto asignado por la legislación vigente al planeamiento general.

Convendría reflexionar también sobre la necesidad de **revisar** el modelo actual de **parámetros normalizados** y sustituirlo gradualmente por un modelo de **directrices y prestaciones**, que se base en objetivos evaluables y que permitan diferentes soluciones formales.

3.6. Las normas urbanísticas. Los usos

Otra de las cuestiones prioritarias del nuevo Plan General es la **necesidad de modificar el actual modelo en orden a la regulación de usos**. Vincular los usos posibles, característicos y compatibles, y los prohibidos a las ordenanzas de edificación tal como hicieron los planes de la década de los 80, es, hoy día, un evidente desacierto, fuente de innumerables conflictos y disfunciones. Una estrategia obsoleta que debe ser corregida en el futuro Plan. Los usos deben desvincularse de la ordenación física (las ordenanzas) y someterse a regulaciones zonales genéricas, amplias y flexibles.

Crterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

Los criterios de **segregación de usos** en los diferentes ámbitos urbanos establecidos por el Plan General vigente deben de ser revisados incorporando la posibilidad de combinación de usos en un mismo edificio, parcela o ámbito, tanto en el centro urbano como en las urbanizaciones residenciales. El control de usos debe venir de la mano de la legislación sectorial ambiental y no imponerse como carga a los modelos urbanísticos. Se impone, por tanto, la formulación de un nuevo paradigma en esa materia.

Las actuales normas requieren (pese a su reciente modificación) una **actualización y flexibilización** de la **regulación de usos** adecuando el régimen de **compatibilidad** de usos propuestos a los nuevos escenarios y necesidades surgidas en los últimos años, con el fin de mejorar la competitividad y sostenibilidad del conjunto urbano, muy especialmente en lo que a las actividades económicas y turísticas se refiere, y propiciando un **nuevo equilibrio de actividades** en la relación de los núcleos urbanos con las urbanizaciones residenciales. Deben propugnarse estándares diferentes en la ciudad consolidada respecto a la periferia. Resulta también necesario reconsiderar y revisar el **régimen de usos compatibles** de los equipamientos públicos, así como el de los **equipamientos privados** que deben asimilarse al régimen de actividades terciarias.

La actualización de las normas urbanísticas debe incluir las adecuadas determinaciones normativas que permitan Incorporar, tanto en el planeamiento de desarrollo como en la edificación, principios de eficiencia **energética, sostenibilidad y accesibilidad**.

Pero lo más **importante** sin duda en la actualidad es la necesidad de **diferenciar** las condiciones de ordenación físicas respecto al régimen de usos corrigiendo así las **disfunciones** propiciadas por las actuales ordenanzas donde uso y ordenación física se mezclan.

3.7. La gestión del plan

Los mecanismos de ejecución y gestión del planeamiento que propone la actual legislación urbanísticas pecan de obsoletos y desfasados pues las actuales técnicas no son sino herederas de aquellas arbitradas a mediados del siglo XIX para resolver los problemas de la ciudad industrial, bien diferentes de los problemas que plantea la ciudad del siglo XXI. A un nuevo escenario urbano, debería corresponder un modelo diferente de planeamiento y gestión urbanística, pero nada más alejado de la realidad.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento debe asumir la **ejecución** del plan no solo desde el control de las actuaciones privadas sino desde el **impulso y ejecución de políticas públicas** específicas en actuaciones urbanísticas y especialmente, en materia de **viviendas y dotación de infraestructuras**.

Retomar y relanzar el **Plan Municipal de la Vivienda** y propiciar y priorizar la formulación de **Planes Especiales de Infraestructuras**, con carácter de planes directores, para resolver la ordenación y financiación de las redes generales de abastecimiento de agua, redes generales de saneamiento, etc., se impone como uno de los objetivos esenciales del nuevo Plan General. Dichas actuaciones se deberán incardinar en un orden de **prioridades** establecidas en función a las **estrategias** que se diseñen y consensuen con los interesados.

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

Se deberán revisar y tipificar los procedimientos de **gestión en suelo urbano consolidado** en el marco de la legislación actual, propiciando, en esa clase y categoría de suelo, las actuaciones de dotación y la obtención de dotaciones públicas mediante cesión materializada en edificabilidad. El futuro Plan debe prestar especial atención a esta problemática arbitrando mecanismos adecuados y ágiles para la gestión de esta clase y categoría de suelo. Intervenir en la ciudad consolidada es hoy una prioridad de los nuevos planes generales.

3.8. La protección del patrimonio

Se considera prioritario la formulación y aprobación del **Plan Especial del Protección del Casco Histórico de Marbella y San Pedro**, pero las condiciones y estrategias de protección del patrimonio y el contenido y alcance de los catálogos de protección deben superar el estadio de los planeamientos de protección de los años 80, caracterizados por un tinte marcadamente defensivo ante las agresiones y destrucciones sistemáticas del patrimonio característica de décadas anteriores. Hoy día, debe buscarse el equilibrio entre la máxima protección del patrimonio heredado y la necesidad de rehabilitar y revitalizar la ciudad existente.

Los **catálogos** deben prestar especial atención también a la incorporación de los elementos integrantes del patrimonio arquitectónico y paisajístico del siglo XX y, especialmente, del patrimonio turístico y los espacios libres públicos o privados de interés.

La revisión deberá establecer, con criterios de flexibilidad, el **régimen de obras admisibles** en edificios y espacios catalogados, incorporando criterios de sostenibilidad, de viabilidad económica y de viabilidad social. Debe fomentar la **revitalización y el reciclaje** del patrimonio histórico edificado, sobre todo residencial, así como su adaptación a los requerimientos **funcionales** y de **habitabilidad** actuales, con especial atención a las determinaciones relativas a la **accesibilidad** universal

4. PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN

Estructura para la elaboración del Plan General

El proceso de revisión del Plan General de Marbella requiere necesariamente disponer de una **estructura organizativa política y de participación** que incorpore tanto a la administración municipal como a los representantes de la ciudadanía, para poner en común los diferentes intereses y puntos de vista en juego, así como de un **equipo técnico específico**, participado, coordinado y dirigido por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.

- La revisión deberá **coordinarse**, desde el inicio, con las **Administraciones** central y autonómica, así como con los **Ayuntamientos** de los municipios limítrofes y ser **consensuada** con los diferentes **grupos políticos** y con el **conjunto de la ciudadanía** a través de sus legítimos representantes (asociaciones vecinales, agentes económicos y sociales, colegios profesionales, etc.).
- El trabajo de revisión del vigente Plan General de Marbella de 1986 debe realizarse en el marco de una **estructura técnica “ad hoc”**, dependiente de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda en coordinación y con la colaboración del resto de las Delegaciones y Juntas municipales

Crterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

de Distrito que permitan afrontar los trabajos de revisión de forma transversal. Sin perjuicio de lo anterior, corresponde a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda la gestión urbanística del día a día.

- En una primera aproximación la **estructura organizativa política y técnica** propuesta para la revisión del Plan General de Marbella se estructuraría en la siguiente forma:
 1. Un **nivel político**: Constituido por el equipo de gobierno municipal y los distintos grupos políticos municipales.
 2. Un **nivel político / gestor**: dirigido por el/la concejal/concejala responsable de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda y en el que se integrarán representantes de las diferentes Delegaciones, Juntas Municipales de Distrito y el Director General de Urbanismo y Vivienda, en calidad de director del Plan como responsable de la estructura técnica encargada de la revisión.
 3. Un **nivel técnico**: Integrado por el **equipo redactor de la Revisión del Plan General** que será el órgano técnico encargado de la ejecución de los trabajos necesarios y de la realización formal del Documento de Revisión y que estará integrado por técnicos y personal de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda; técnicos y personal del equipo externo contratado específicamente para estas tareas, así como por los asesores que se consideren necesarios.
 4. Un **nivel participativo**: Integrado por personal del Equipo redactor de la revisión del Plan general y **representantes sociales, asociaciones, colegios profesionales, bajo la coordinación del Director General de Urbanismo y Vivienda**

El Avance del Plan General

En cuanto al proceso de revisión resulta necesario abordarlo desde la realización previa de un **Avance del nuevo Plan General** que incluirá los estudios y trabajos previos para actualizar la información urbanística ya disponible, evaluar las determinaciones del Plan General vigente y elaborar el diagnóstico, territorial y sectorial, tanto del Plan vigente como del estado actual del término municipal de Marbella.

El **Avance** es el punto de partida del nuevo Plan, marco de consenso entre los intereses contrapuestos y documento base para el debate ciudadano. El Avance no es el Plan, pero permite concretar y definir las grandes líneas del Plan, que servirán de guion para las decisiones políticas y técnicas que se adopten en el futuro Plan General.

Participación ciudadana e información

La revisión del **Plan General de Marbella** debe efectuarse mediante una **participación ciudadana real y efectiva**, estableciendo cauces y medidas que superen los límites y carencias de los habituales periodos de información pública establecidos en la legislación urbanística, cauces que se revelan actualmente notoriamente insuficientes y formalistas.

Durante todo el proceso de revisión del plan, la **circulación de información** debe ser un aspecto esencial en la gestión de dicho proceso. Es primordial la **transparencia**, como garantía de que las decisiones fundamentales son comprendidas y pueden ser asumidas por la mayor parte de los

Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General de Marbella

ciudadanos (considerando ciudadanos de Marbella tanto los habitantes censados como los visitantes habituales no censados).

Por ello, resulta clave **definir** el modelo de ciudad que se pretende y **transmitirlo** a los ciudadanos de la manera más simple y legible posible de modo que las decisiones fundamentales puedan ser **asumidas** por la mayoría de los ciudadanos, permitiendo y favoreciendo la implicación de toda la ciudadanía y los agentes sociales con los objetivos, instrumentos y actuaciones propuestos por “su” Plan General. Para esto es fundamental la **clarificación** del “modelo de ciudad” que el Plan pretende impulsar y la **comunicación** de dicho modelo a toda la sociedad. Por eso:

- Se deben establecer **mecanismos y estrategias reales de difusión y participación pública** de los ciudadanos en las decisiones de planificación urbanística. Hay que acercar el Plan a la ciudadanía, rompiendo el oscurantismo habitual del lenguaje técnico. El plan debe ser entendido por todos en sus determinaciones y en sus implicaciones.
- Se debe establecer una **estrategia de información urbanística** que permita fundar las decisiones en datos ciertos, utilizando y potenciando el **Sistema de Información Territorial (SITMA)** que se está implantando en el Ayuntamiento de Marbella.

