

DE: SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

ASUNTO: TRASLADO ACUERDO PLENO

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria telemática celebrada el pasado día 25 de marzo de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

1.3.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL-DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN LOS ÁMBITOS PA-NG-10 'LOMAS DEL MARBELLA CLUB SUR' Y SUC (PA-NG-9) 'LOMAS DEL MARBELLA CLUB' NAGÜELES.- EXPEDIENTE 2017PLN00257 - HELP 2019/8400.

Seguidamente se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad de 18 de marzo de 2022, del siguiente tenor literal:

“DICTAMEN EMITIDO POR LA COMISIÓN PLENARIA DE OBRAS, URBANISMO Y SEGURIDAD, CELEBRADA EL DÍA 18 DE MARZO DE 2022 RELATIVO A

2.1. PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL-DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN LOS ÁMBITOS PA-NG-10 'LOMAS DEL MARBELLA CLUB SUR' Y SUC (PA-NG-9) 'LOMAS DEL MARBELLA CLUB' NAGÜELES.- EXPEDIENTE 2017PLN00257 - HELP 2019/8400

Seguidamente se da cuenta de la propuesta anterior de fecha 10 de marzo de 2021, del siguiente tenor literal:

“ Visto el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, de fecha 04/03/2022, con el siguiente tenor literal:

“EXPEDIENTE: 257/2017-MPGOU; (2019/8400 HELP)

ASUNTO: Modificación del Plan General

Nota Interior del Adjunto al Secretario General de Pleno.

INTERESADO: D. Ramy Shahab en rep. de la entidad “Casa Al Riyadh S.L.”

SITUACIÓN: PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG9) “Lomas del Marbella Club”, Nagüeles.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760cdee3a6c3368d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 1 DE 60

ANTECEDENTES

Con fecha 08/02/2022 se emite informe por este Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión con CSV 94e57b5f328c425ea55d035a6ad39ade0d1c6c2b a la Documentación en él relacionada para su aprobación inicial.

Con fecha 15/02/2022 se emite Nota Interior del Adjunto al Secretario General del Pleno dirigida a la Tte. Alcaldede Delegada de Ordenación del Territorio y Vivienda en la que se dispone. “que en la fase de tramitación en la que se encuentra el mismo se considera correcto, a excepción de los siguientes defectos sustantivos que han de subsanarse con carácter previo a sometimiento a aprobación inicial, por lo que se procede a su devolución conforme a lo dispuesto en el art. 55.2.b) del vigente Reglamento Orgánico del Pleno y sus Comisiones, sobre la base de las siguientes consideraciones:”, que quedan recogidas en los apartados 1 y 2 de la Nota.

Con fecha 22/02/22 se presenta la siguiente documentación:

- 2 ficheros de Planos, que sustituyen a los anteriores con la misma numeración de 10/12/21

Posteriormente con la misma fecha 22/02/22 se presenta la siguiente documentación:

- Memoria, que sustituye a la anterior de 10/12/21.
- Resumen ejecutivo, que sustituye al anterior de 10/12/21.
- 4 ficheros de Planos, que sustituyen a los anteriores de 22/02/22 y de 10/12/21.

Finalmente con fecha 01/03/22 se presenta la siguiente documentación:

- Memoria, que sustituye a la anterior de 22/02/22.
- Anexo nº3: Documento de Valoración de Impacto en la Salud, que sustituye al anterior de 22/12/20.
- A la vista de las consideraciones recogidas en la citada Nota Interior y de la nueva documentación aportada, se pasa a informar:

INFORME

- 1 La consideración 1ª de la Nota Interior, en relación a la sustitución económica del nuevo suelo previsto como Sistema General de áreas libres que se necesita disponer para mantener la proporción existente en el municipio debido al incremento de techo residencial, recoge:
- “No obstante, no parece tenerse en cuenta que dicha regla no resulta de aplicación en los supuestos señalado en el art. 36.2.c).2ª LOUA cuando refiere que “**las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres**, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. **Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a)”**.

- Prohibición que concurre en la modificación que se pretende someter a aprobación inicial al Pleno de la Corporación, pues como refiere el propio informe técnico del Servicio de planeamiento dentro del apartado de “ordenación urbanística”, **“la innovación conlleva, además, una diferente zonificación de espacios libres**, al sustituir los dos accesos peatonales que están calificados como zona verde pública en el PGOU vigente, y que comunican la zona verde situada junto al arroyo con los citados viales”
- En la Modificación se propone un incremento del aprovechamiento lucrativo derivado del aumento de techo destinado a uso residencial, sin que se aumente la población prevista en el PGOU vigente de 80 viviendas, que conlleva la reserva de nuevos suelos con destinos a áreas libres y una diferente zonificación o uso urbanístico de dos accesos peatonales calificados como parques y jardines.

En aplicación del artículo **36.2.a)5ª**, en relación con el 10.1.A) c.1), se ha previsto una mejora de los Sistemas Generales incrementando los recogidos por el Plan vigente en la actual proporción de 15,359 m² de suelo por cada incremento de 40 m² de techo destinado a uso residencial, que se concreta en 6.424 m² de nuevos suelos para destino de Sistema General de áreas libres. Este suelo derivado de un aumento de la población, utilizando la correspondencia recogida en la Ley de 40 m² de techo destinado a uso residencial, es el que la modificación propone sustituir por su equivalente económico, amparada en la regla dispuesta en el art. **36.2.a).6ª**, que se justifica en la insuficiente entidad de su superficie para quedar integrado en la red de Sistemas Generales existentes en el municipio.

Asimismo, el incremento del techo residencial que conlleva un aumento del aprovechamiento lucrativo conforme a lo dispuesto en el art. **36.2.a)2ª** de la LOUA exige “contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras”. Para dar cumplimiento a este artículo la Modificación prevé en su ámbito aumentar la superficie de suelo destinada a Sistema Local de áreas libres (dada la inexistencia de suelo reservado en el Plan vigente para equipamientos), pasando de 24.235 m² a 31.671,23 m². Esta superficie de suelo público se califica dentro del ámbito y será objeto de cesión obligatoria en la posterior ejecución del planeamiento, dado que en este caso se tratan de Sistemas Locales con entidad suficiente para integrarse en las zonas verdes ya existentes.

Por último, en el informe técnico de este Servicio se indica que **“la innovación conlleva, además, una diferente zonificación de espacios libres**, al sustituir los dos accesos peatonales que están calificados como zona verde pública en el PGOU vigente, y que comunican la zona verde situada junto al arroyo con los citados viales” lo que conlleva “una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres”. En cumplimiento de la regla dispuesta en el art. **36.2.c).2ª** de la LOUA este cambio ciertamente requiere de un dictamen favorable del Consejo Consultivo y la pérdida de este suelo no admite la sustitución por su equivalente monetario, por lo que la Modificación prevé otro suelo equivalente calificado de zona verde dentro del ámbito para su traslado.

En la Memoria del Documento ya quedaba justificada la innecesariedad del destino público de estos viales:

“Por otra parte, y por las mismas razones de seguridad y privacidad necesarias para los miembros de la Familia Real ya expuestas, se modifica el carácter público de las vías internas del ámbito objeto de la Modificación, considerándolo como elemento común de un complejo inmobiliario de conformidad con lo previsto en art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”.

Esas razones se recogen en el siguiente párrafo:

“Teniendo en cuenta todas estas circunstancias se propone una modificación de la ordenación urbanística vigente que permita dar una respuesta adecuada a las necesidades funcionales y a las condiciones de seguridad y privacidad que requieren las actuales edificaciones residenciales de sus usuarios habituales, así como de las que en el futuro puedan surgir. En este sentido cabe exponer que el crecimiento natural de los miembros de la Familia Real Saudí ha generado la necesidad de ampliar las residencias-palacio actuales y de construir nuevas residencias, las cuales deben tener cabida junto a las ya existentes a efectos de asegurar para las mismas las condiciones de privacidad y seguridad que ya tienen las actuales residencias.”

Y ahora se añade un nuevo párrafo con el siguiente contenido:

“No obstante, en el actual ámbito PA-NG-9 hay una superficie de viario ya afectado a un destino público con una superficie de 5.965 m² que, con la Modificación, se desafecta de su destino público, incluyéndose como elemento común de un complejo inmobiliario, al no ser necesario su destino a tal fin, ya que sólo sirve de acceso interior de dicho complejo. Debido a ello, es necesario destinar dicha superficie a otros usos públicos de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del art. 36.2.a.2ª) de la LOUA, de tal manera que se propone destinar esa superficie a zonas verdes públicas. En consecuencia se propone una superficie total de zonas verdes públicas de 37.636,23 m²s.”

Indicado lo anterior procede ratificar el contenido del informe técnico de fecha 08/02/2022, con las siguientes salvedades:

En relación a la “Ordenación urbanística”.

Los parámetros urbanísticos de la nueva ordenación propuesta, correspondientes a la **ordenación estructural**, se resumen en el siguiente cuadro comparativo que sustituye al indicado en dicho informe:

		Superficie m ² s	Sup. Neta Resid. m ² s	Edif.neta UE(m ² /m ² s)	Edif. Global Zona urbana	Densidad Nivel densidad	Sist. Local (m ² s)			
				Le. Edif. (Resid.) m ² /m ² s	Edif. Total m ²	Nº Viv.	ZV pública m ² s			
PGOU VIGENTE	PA-NG-9 (parcial)	87.139,00	61.970,00	0,22	0,18	13.633,40	Baja (5,65 viv/ha)	58	11.235,00	9.894,00
	PA-NG-10	114.000,00 ¹	Sin ord.	0,30	0,18	11.400,00	Muy baja (2 viv/ha)	22	13.000,00 ²	12.500,00 ²
	TOTAL	201.139,00				25.033,40	Muy baja (4 viv/ha)	80	24.235,00	22.394,00
MPGOU PA-NG-10(N)-SUNC		195.300,00	138.039,00 ³	0,30	0,2060	40.240,45	Muy baja (4 viv/ha)	80	37.636,23	6.393,00

(1) Sup. Real según medición la superficie edificatoria del PA-NG-10 es 171.674 m²

(2) Superficie urbanística del PA-NG-10

(3) Incluye la sup. de elementos comunes del complejo inmobiliario, sin edificabilidad.

Y en el siguiente cuadro se aporta un resumen de la **ordenación urbanística pormenorizada** propuesta para el nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado (ordenado), que igualmente sustituye al indicado en dicho informe:

CUADRO DE ORDENACION PORMENORIZADA PA-NG-10 (N) SUNC										
Uso Público Sist. Local	Dotaciones públicas	uso	zona	ordenanza	sup (m²s)	la (m²/m²s)	techo (m²)	nº viv.		
		Parques y Jardines	1.2	PJ		37.636,23 m²				
		Subtotal SLPJ				37.636,23 m²				
	Red viaria y servicios	Total sup. dotac. públicas				37.636,23 m³				
		R Vial	Vial-1		6.393,00 m²					
		Infraestructuras	ST		40,00 m²					
Total sup. red viaria/inf.				6.433,00 m²						
Total Sist. Local de Uso Público					44.069,23 m³					
Usos lucrativos	Residencial	1.1	UE-PR		18.171,00 m²	0,30 m²/m²s	5.451,30 m²			
		1.4	UE-4		17.745,00 m²	0,30 m²/m²s	5.323,50 m²			
		1.5	UE-PR		10.101,00 m²	0,30 m²/m²s	3.030,30 m²			
		2.1	UE-PR		35.792,00 m²	0,30 m²/m²s	10.737,60 m²			
		2.2	UE-4		12.729,00 m²	0,30 m²/m²s	3.818,70 m²			
		3.1	UE-PR		30.680,00 m²	0,30 m²/m²s	9.204,00 m²			
		Vial 2	Elementos comunes		8.406,00 m²					
		Vial 3			4.415,00 m²					
		Total Uso Residencial				138.039,00 m²	0,2721 m²/m²s	37.565,40 m²	80 viv	
	Dotacional privado	1.6	(Eq. Privado)		4.703,00 m²	0,5688 m²/m²s	2.675,05 m²			
		1.3	(P. Privado)		8.488,77 m²					
		Total Uso Dotacional Privado				13.191,77 m²		2.675,05 m²		
Total Uso Lucrativo				151.230,77 m³		40.240,45 m²	80 viv			
TOTAL PA-NG-10 (N) SUNC					195.300,00 m²	0,2060 m²/m²s	40.240,45 m²	80 viv		

En relación al Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), en el expediente consta informe emitido por la Jefa de Servicio de Contratación, Compras centralizadas, Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y Patrimonio y Bienes, de fecha 02.02.2022, que concluye que el balance fiscal municipal asociado a la presente Modificación del Plan General **se considera sostenible económicamente para la Hacienda Local**. La alteración ahora introducida para aumentar la superficie de parques y jardines derivada de prever el destino público de los 5.965 m² de superficie equivalente a los viales públicos desafectados, no varía el resultado final del ISE ya que el incremento del patrimonio municipal de zona verde equilibra la reducción producida por la pérdida de los viales.

En el cuadro elaborado “a los efectos de lo dispuesto en el art. 112.4 de la LOUA” del apartado 4.2 del ISE se han actualizados los datos de la red viaria y zona verde pública del PGOU vigente y de la MPGOU, no obstante se observa un error material en el total y en la diferencia donde se han mantenido datos del anterior documento.

Lo que se informa a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico, a la fecha de firma electrónica.



Se adjunta al presente informe acceso electrónico mediante CSV a los siguientes ficheros:

Documento: 2_modificación_de_elementos.pdf

Reg. nº O00017839e2200015441 de 01.03.2022;

CSV: GEISER-fa73-7144-6f4b-4415-8a4d-fe35-0689-dec6

Documento: 3_planos_parte_1.pdf

Reg. nº O00017839e2200013569 de 22.02.2022;

CSV: GEISER-fc25-2bd2-5058-40c6-988f-8ec1-819c-5c1f

Documento: 4_planos_parte_2.pdf

Reg. nº O00017839e2200013570 de 22.02.2022;

CSV: GEISER-7b26-f200-b533-4cfd-a2d8-da32-6128-ecd0

Documento: 5_planos_parte_3.pdf

Reg. nº O00017839e2200013572 de 22.02.2022;

CSV: GEISER-ae8e-105e-4066-48ef-9c5d-4a47-98b7-4761

Documento: 6_planos_parte_4.pdf

Reg. nº O00017839e2200013574 de 22.02.2022;

CSV: GEISER-ad33-3429-c19e-46f3-928a-d90e-8b5d-2a87

Documento: 7_resumen_ejecutivo.pdf

Reg. nº O00017839e2200013574 de 22.02.2022;

CSV: GEISER-e273-5645-0e78-406e-8b7c-59dc-41a7-6214

Documento: borrador M.E. finca Al-Riyedh.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;

CSV: f48f689cd60b4bb958e12aad7660e1c32e563b60

Documento: 1 Situación en el termino.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;

CSV: 634b2d7eadb4a5c99dc3fd607ed37c5633207f70

Documento: 2 fotografia aerea.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;

CSV: 259c40995a7cca45de5cb5d12d7c419a7c5c7e7c

Documento: 3 situacion en el pgou.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;

CSV: 9753f2cfd2d81066a60a14748f456c8bb63f080e

Documento: 4 calif pgou 1986 y modificado.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;

CSV: 963792e5b8e2be6710c26b9a1a6a49c27f1fd69c

Documento: 5 acometidas generales.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;

CSV: e81ffe80072a879b1b626beaeb8f6fc59359792

Documento: 6 delimitacion complejo inmovi.pdf

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3a6c3368d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 7 DE 60

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;
CSV: c43d522a621aee368658b6c005d61ee77ccd2a90
Documento: 7 afecciones.pdf
Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;
CSV: e67d18de80c326ba6982ddb4415205694b4c3cec
Documento: 8 replanteo red viaria.pdf
Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;
CSV: 3ba764d89a2e62e35167e31a23e73192dc0593e4
Documento: Anexo 1. Estudio Hidrológico.pdf
Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;
CSV: 263da99c7b05ba340a71fc0e606885f7cc80e795
Documento: Anexo 2. Doc.Amb.Estrategico.pdf
Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020;
SV: c74a7fd1f0bbef014f075b1b5284ea13cd33ad70
Documento: pagina_135_d.a.estrategico.pdf
Reg. nº O00017839e2000021774 de 04.05.2020;
CSV: GEISER-b68c-1265-faae-411b-82d0-2dec-1d67-4d99
Documento: 3_anexo_3._impacto_salud.pdf
Reg. nº O00017839e2200015441 de 01.03.2022;
CSV: GEISER-88a7-9ee2-ad66-4081-a193-b503-3226-690ª
Documento: anexo_4.pdf
Reg. nº O00017839e2100097399 de 10.12.2021;
CSV: GEISER-3779-b2a0-7609-4a3f-914f-7064-5095-fd10”

Visto el informe emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de esta Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, de fecha 10/03/2022, con el siguiente tenor literal:

“EXPTE Nº	257/2017-MPGOU (2019/8400 Help)
INTERESADO	Casa Al Riyadh S.L.
ASUNTO	Innovación PGOU - Aprobación Inicial
UBICACION	PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, Nagüeles.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3368d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 8 DE 60

INFORME JURÍDICO I.

ANTECEDENTES:

- Con fecha 9/02/2022 se emite informe por este servicio con propuesta al Pleno para la aprobación inicial del presente expediente de modificación puntual de elementos, previo informe del servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 8/02/2022.
- Con fecha 15/02/2022 se emite nota interior del Adjunto a Secretario General del Pleno, en relación a la propuesta al Pleno de la Tte. Alcalde Concejala Delegada de Ordenación del Territorio y Vivienda para la aprobación inicial del documento de modificación puntual de elementos del PGOU (expte. 2019/8400 HELP). En dicha nota se dice que “se considera correcto, a excepción de los siguientes defectos sustantivos que han de subsanarse con carácter previo a sometimiento a aprobación inicial”.
- Nuevo informe del servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 04/03/2022.

II. CONSIDERACIONES:

A la citada nota interior del Adjunto a Secretario General del Pleno de fecha 15/02/2022, se hicieron por este servicio una serie de consideraciones, a saber:

Primero.- Sobre la consideración primera de la nota del Adjunto al Secretario General del Pleno, entendemos que se hace preciso hacer una aclaración al respecto: Según el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 8 de febrero de 2022, la modificación Puntual de Elementos que nos ocupa abarca diversas cuestiones:

“Para este nuevo ámbito se establece un índice de edificabilidad bruta de 0,2060 m²t/m²s, con una edificabilidad neta de parcela residencial de 0,30 m²t/m²s, lo que implica un incremento de edificabilidad residencial de 15.207 m²t respecto a las condiciones actuales. No obstante, se mantiene el número máximo de viviendas (80) fijado por el Plan General. Por su parte, la superficie destinada a sistema local de espacios libres de uso público se incrementa, manteniendo la proporción alcanzada actualmente en el ámbito objeto de innovación, que asciende a 78,7 m²s por cada 100 m²t de uso residencial.

La nueva ordenación conlleva un incremento de 35.382 m² de suelo calificado con uso residencial. Para ello se reduce la superficie destinada a zonas verdes privadas, mientras que los viales públicos que actualmente dan acceso a las distintas parcelas del ámbito a través de la calle Sierra Bermeja, pasarían a tener configuración de elementos comunes de uso residencial, integrándose, junto con la totalidad de las parcelas lucrativas del ámbito, en un complejo inmobiliario. La innovación conlleva, además, una diferente zonificación de espacios libres, al sustituir los dos accesos peatonales que están calificados como zona verde pública en el PGOU vigente, y que comunican la zona verde situada junto al arroyo con los citados viales.

FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

CÓDIGO CSV

51ada2eded24ffd516e5ea0cf9bc6f45477af1af

NIF/CIF

****894**

FECHA Y HORA

04/04/2022 10:56:42 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

... El ámbito PA-NG-9 tiene declarada la innecesariedad de reparcelación. Según consta en el expediente de cesiones 1107/88, los viales y zonas verdes del ámbito fueron cedidos y aceptados por el Ayuntamiento de Marbella. A los efectos de lo regulado en el artículo 112.4 de la LOUA, la innovación justifica que la superficie de los bienes de dominio público existentes es inferior a la superficie resultante de estos bienes en la nueva ordenación.

En aplicación de lo regulado en el art. 36.2.a).5ª de la LOUA, la innovación requiere la correspondiente implementación de Sistemas Generales en la proporción que suponga el aumento de la población por el incremento de suelo calificado con uso residencial. Para ello se ha aplicado el estándar actual del Plan General (15,359 m²s/hab.) por cada 40 m²t de incremento de edificabilidad residencial. La superficie de Sistemas Generales propuesta por la innovación es de 6.424 m², y se propone su sustitución económica conforme al art. 36.2.a).6ª de la LOUA.”

Resumimos a continuación los cambios que la nueva ordenación propuesta en la MPE implican:

- Se incrementa la edificabilidad residencial en 15.207 m2t.
- Se incrementa la superficie destinada a sistema local de espacios libres de uso público dentro del ámbito de la MPE, de 24.235 m2 a 31.671,23 m2, manteniéndose así la proporción alcanzada actualmente en el ámbito (87,7 m2s/100 m2t de uso residencial). También se mejora su accesibilidad. Todo esto como medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en aplicación del artículo 36.2.a)2ª de la LOUA.
- Se incrementa la superficie de suelo calificada de residencial, reduciendo la superficie de las zonas verdes privadas y los viarios, ajustando la ordenación a la realidad.
- Se propone una diferente zonificación de espacios libres porque además del aumento de áreas libres expuesto en párrafos anteriores, se sustituyen dos accesos peatonales (zona verde pública), ubicando esa zvp en otro lugar dentro del ámbito dentro del nuevo sistema local de áreas libres propuesto.
- A pesar de no aumentar la población, puesto que el número total de viviendas permitidas se mantiene, se ha aplicado el estándar existente en el PGOU (15,359 m²s/hab.) por cada 40 m²t de incremento de edificabilidad residencial, resultando que la superficie de Sistemas Generales propuesta por la innovación es de 6.424 m². Esta superficie de SG se deriva, como decimos, del incremento de la edificabilidad residencial. Es una nueva superficie de suelo dotacional que propone la MPE, en aplicación extensiva de la regla contenida en el art. 36.2.a).5ª de la LOUA; no se trata por tanto de la sustitución o compensación de otro suelo dotacional o, en palabras de la LOUA art. 36.2.c).2ª de una diferente zonificación o uso urbanístico de parques y jardines, dotaciones o equipamientos. Así pues, se propone su sustitución económica conforme al art. 36.2.a).6ª de la LOUA¹, entendiendo que la excepción del artículo 36.2.c).2ª no es de aplicación a este supuesto concreto.

En informe del Adjunto a Secretario General de Pleno hace alusión a la imposibilidad de aplicar la regla contenida en el artículo 36.2.a.6ª de la LOUA (la sustitución económica) en virtud de lo contenido en el que establece lo siguiente:

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a)

Como decimos, la sustitución económica que se propone en la MPE no es relativa a la diferente zonificación de parques y jardines dotaciones o equipamientos ni tampoco referido a las reservas de los terrenos equivalentes al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito para su destino a viviendas protegidas. La sustitución económica propuesta es de la superficie de nuevo suelo dotacional resultante del incremento de la edificabilidad residencial en aplicación del artículo 36.2.a).5ª de la LOUA, para mantener la proporcionalidad. Por tanto, podría entenderse que la sustitución económica sí sería de aplicación a este aspecto de la Modificación.

Segunda.- El punto 2º de la nota del Adjunto al Secretario General del Pleno dice:

1 6.ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

“Por tanto no puede colegirse la desafectación del destino público del suelo, como es el caso, que aquí acontece exige una justificación cualificada de la innecesidad de su destino a tal fin, así como prever su destino a otros usos públicos o de interés social, extremos ambos que no son tenidos en cuenta por la innovación que se proponer someter al Pleno de la Corporación, y que por ende, han de ser objeto de corrección con carácter previo a la aprobación inicial que se pretende, previos informes técnicos y jurídico en los que expresamente se analice y concluya que se da cumplimiento a tales extremos.”

...

Efectivamente los viales, como se argumenta en el dictamen 558/2016 del consejo consultivo de Andalucía incorporado en la nota del Adjunto al Secretario General del Pleno, no constituyen dotación pública de obligada reserva con referencia a un estándar de ordenación determinado, si no que serán los que sean necesarios en cada ámbito para una correcta funcionalidad, accesibilidad y conectividad, en el marco más amplio del plan general.

Actualmente en el ámbito los viales no están destinados a uso público. Como se explica en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión, dichos viales se encuentran en la práctica privatizados, no abiertos ni destinados al uso público y ello por razones de seguridad de la Casa Real que nos ocupa, que trascienden de decisiones locales, existiendo en la práctica garitas de control de seguridad en las entradas de esos viales.

Por otro lado, como señala el informe técnico, del total de los viales grafiados en el plan general, que arrojan una superficie de 13.035 m² de suelo, solo 5.965 m² están cedidos al Ayuntamiento en virtud de expediente de cesiones. Dicha cesión se realiza de forma unilateral y gratuita (expte. de cesiones 1107/88 del PA-NG-9) y es la que posteriormente da lugar a un expediente de declaración de innecesariedad de reparcelación de la unidad de ejecución del PA-NG-9. Estos 5.965 m² de viario son de titularidad pública por virtud de dicha cesión pero no están destinados al uso público.

Respecto la advertencia hecha por el adjunto al Secretario General del Pleno en relación al artículo 112 de la LOUA, y la forma de obtención de dicha superficie de viales, se aclara que lo ha sido por cesión obligatoria y gratuita, en base a lo determinado en el artículo 46 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, por lo que en cuanto a la sustitución dentro del ámbito de los suelos obtenidos por cesión obligatoria y gratuita preexistente y los resultantes en el ámbito, se entenderán sustituidos unos por otros cuando la superficie de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda¹.

En este caso, como dice el informe técnico relativo a la aprobación inicial de fecha 8 de febrero de 2022: "...El ámbito PA-NG-9 tiene declarada la innecesariedad de reparcelación. Según consta en el expediente de cesiones 1107/88, los viales y zonas verdes del ámbito fueron cedidos y aceptados por el Ayuntamiento de Marbella. A los efectos de lo regulado en el artículo 112.4 de la LOUA, la innovación justifica que la superficie de los bienes de dominio público existentes es inferior a la superficie resultante de estos bienes en la nueva ordenación."

Señalar no obstante, que estas cuestiones no son de planeamiento si no de gestión urbanística con lo cual se plantearán en la fase de ejecución del plan.

Queremos señalar en este punto lo establecido en el art. 47 del citado Reglamento de Gestión Urbanística:

1. La Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.

En el supuesto que nos ocupa hemos de concluir que los viarios del ámbito no han estado destinados a un uso público real y efectivo, por tanto la Administración no ha afectado dichos suelos a los usos previstos en el Plan. Y recordemos que el Plan General vigente fue aprobado definitivamente en el año 1986. Es más, tan solo una parte de dichos viales (5.965 m²) han sido cedidos².

¹ STS 4376/2014

² Respecto a estas cuestiones, la doctrina y jurisprudencia han establecido el criterio de determinar cuándo se produce la afectación o desafectación **efectiva**. Por un lado en virtud de la aplicación del art. 43 del RGU la administración tiene la obligación de afectar los suelos al fin previsto en el Plan. Cuestión que no se ha realizado en el caso concreto que nos ocupa, por tanto se entendería que no es efectiva la afectación. Por otro lado, sensu contrario, en cuanto a la desafectación real, aunque el artículo 8.4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de julio («RBEL»), dispone que la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana produce la alteración automática de la calificación jurídica de los bienes, lo que a su vez ha llevado a cuestionarse si ese carácter «automático» implica que la mera aprobación del plan tiene como efecto inmediato que los bienes dejen de estar destinados al fin o uso general o de servicio público al que estaban afectos o si, por el contrario, mantienen esa afectación hasta que las determinaciones contenidas en el planeamiento se ejecuten y se produzca el cambio efectivo de destino.

Por tanto, y visto también lo determinado en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión, se debería entender que es en relación a esta superficie de viales (5.965 m2) de la que en todo caso podría entenderse que se debería compensar y justificar su desafectación al destino público de un suelo, en virtud de lo determinado en el párrafo 2 del art. 36.2.a).2ª de la LOUA.

Como ya hemos dicho, dichos viales no han estado afectados al uso público de forma real y efectiva, y más de la mitad de los mismos ni siquiera han sido obtenidos por el propio Ayuntamiento en 35 años. La MPE trata de corregir ese desajuste entre la realidad y el planeamiento, cuestión además que trasciende a otras cuestiones como las de seguridad de la Casa Real que nos ocupa. Parece justificado que las condiciones y exigencias de seguridad y privacidad de los miembros de dicha casa real hagan necesario mantener la privacidad de dichos viales, puesto que además los mismos no cumplen otra función que la de acceso a su propiedad. Ello sin perjuicio de las compensaciones necesarias en aplicación de la LOUA.

Es por ello que se ha concluido tanto técnica como jurídicamente que, en todo caso, la superficie de viales a compensar por otros usos de interés público o social es la de los viales obtenidos por cesión obligatoria y gratuita (expte. de cesiones 1107/88 del PA-NG9). Para ello se propone en el documento técnico de la Modificación el cambio de una superficie de 5.965 m2 que actualmente son zona verde privada, a zona verde público, dando cumplimiento así al artículo 36.2ª).2ª de la LOUA.

III. NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA

Con fecha 22/02/22 se presenta por el interesado la siguiente documentación:

- 2 ficheros de Planos, que sustituyen a los anteriores con la misma numeración de 10/12/21.

Posteriormente con la misma fecha 22/02/22 se presenta la siguiente documentación:

- Memoria, que sustituye a la anterior de 10/12/21.
- Resumen ejecutivo, que sustituye al anterior de 10/12/21.
- 4 ficheros de Planos, que sustituyen a los anteriores de 22/02/22 y de 10/12/21.

Finalmente con fecha 01/03/22 se presenta la siguiente documentación:

- Memoria, que sustituye a la anterior de 22/02/22.
- Anexo nº3: Documento de Valoración de Impacto en la Salud, que sustituye al anterior de 22/12/20.

Pese a la dicción del artículo 8 del RBEL, la doctrina y la jurisprudencia se inclinan por la segunda de las interpretaciones expuestas, pues consideran que su único efecto es liberar a la Administración Local de la obligación de incoar un expediente para la alteración jurídica del bien cuando vayan a ejecutarse las determinaciones del plan. Y llegan a esa conclusión por aplicación de las reglas de clasificación de los bienes públicos contenidas en los artículos 5 de la LPAP y 2 y siguientes del RBEL, según las cuales es requisito esencial para que se produzca la desafectación que el bien deje de estar destinado al uso general o al servicio público, debiendo mantener entre tanto su carácter demanial. Entre los autores que defienden esta interpretación pueden citarse a título de ejemplo a Lluch Corell y a Climent Barberá. También es ésta la postura seguida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 1 de abril de 1985 (RJ 3515).

- Asimismo, el informe técnico de fecha 04/03/2022 verifica que los cambios introducidos en el documento de modificación puntual no varía el resultado final del Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), ya que el incremento del patrimonio municipal de zona verde equilibra la reducción producida por la pérdida de viales y concluye, por tanto, que la MPE se considera sostenible económicamente para la Hacienda Local.

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan General referida a la nueva ordenación del PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC

(PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, en Nájales, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGOU).

SEGUNDO.- SOMETER el documento de Modificación Puntual junto con el resumen ejecutivo a **INFORMACIÓN PÚBLICA** por un plazo de un mes, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía- LOUA, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de mayor difusión, así como en el tablón de anuncios y sede electrónica municipal, portal de transparencia.

TERCERO.- REQUERIR, en base al mismo artículo 32 de la LOUA, los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, en concreto:

- Informe en materia de Aguas en aplicación del art. 42.2 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía, y art. 32 de la LOUA, según lo dispuesto en el Informe Ambiental Estratégico.
- Informe de Evaluación de Impacto en la Salud en aplicación del art. 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y arts. 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre.
- Informe en materia de Carreteras de la Red Autonómica, en cuanto a la posible afección a la A-7176 “Carretera de Istán”.
- Informe de Incidencia Territorial en cumplimiento del art. 32.1 de la LOUA y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 (LOTA).

Según establece el art. 32.1 (regla 2ª) de la LOUA y la Disposición Adicional Primera del Decreto 36/2014, la solicitud de informes, dictámenes o pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados debe sustanciarse a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

- Informe de las entidades Acosol S.A. e Hidralia S.A. como entidades gestoras de intereses públicos afectados (redes municipales de abastecimiento y saneamiento de agua).

CUARTO.- ACEPTAR la sustitución económica de la superficie de suelo de Sistema General de Áreas Libres necesaria para para mantener la proporción actual del Plan General en base al incremento de edificabilidad residencial propuesto (esto es 6.424 m2), habilitando su obtención diferida por el Ayuntamiento de Marbella junto a otras dotaciones que puedan ser obtenidas, en un futuro, por el mismo motivo y **COMPROMETERSE**, según lo dispuesto en el art. 139.2 de la LOUA, a calificar el suelo necesario para implantar dicho Sistema General mediante la correspondiente innovación del Plan General, y **OBTENER** esta dotación en el plazo máximo de tres años.

No obstante, el órgano competente resolverá lo que estime procedente. Este es mi informe que someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

En Marbella, a fecha de la firma electrónica.”

En base a todo lo anterior, **se propone al AYUNTAMIENTO PLENO la adopción de los siguientes ACUERDOS:**

FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

CÓDIGO CSV

51ada2eded24ffd516e5ea0cf9bc6f45477af1af

NIF/CIF

****894**

FECHA Y HORA

04/04/2022 10:56:42 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan General referida a la nueva ordenación del PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, en Nagüeles, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGOU).

SEGUNDO.- SOMETER el documento de Modificación Puntual junto con el resumen ejecutivo a **INFORMACIÓN PÚBLICA** por un plazo de un mes, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía- LOUA, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de mayor difusión, así como en el tablón de anuncios y sede electrónica municipal, portal de transparencia.

TERCERO.- REQUERIR, en base al mismo artículo 32 de la LOUA, los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, en concreto:

- Informe en materia de Aguas en aplicación del art. 42.2 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía, y art. 32 de la LOUA, según lo dispuesto en el Informe Ambiental Estratégico.
- Informe de Evaluación de Impacto en la Salud en aplicación del art. 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y arts. 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre.
- Informe en materia de Carreteras de la Red Autonómica, en cuanto a la posible afección a la A-7176 “Carretera de Istán”.
- Informe de Incidencia Territorial en cumplimiento del art. 32.1 de la LOUA y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 (LOTA).

Según establece el art. 32.1 (regla 2ª) de la LOUA y la Disposición Adicional Primera del Decreto 36/2014, la solicitud de informes, dictámenes o pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados debe sustanciarse a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

- Informe de las entidades Acosol S.A. e Hidralia S.A. como entidades gestoras de intereses públicos afectados (redes municipales de abastecimiento y saneamiento de agua).

CUARTO.- ACEPTAR la sustitución económica de la superficie de suelo de Sistema General de Áreas Libres necesaria para para mantener la proporción actual del Plan General en base al incremento de edificabilidad residencial propuesto (esto es 6.424 m2), habilitando su obtención diferida por el Ayuntamiento de Marbella junto a otras dotaciones que puedan ser obtenidas, en un futuro, por el mismo motivo y **COMPROMETERSE**, según lo dispuesto en el art. 139.2 de la LOUA, a calificar el suelo necesario para implantar dicho Sistema General mediante la correspondiente innovación del Plan General, y **OBTENER** esta dotación en el plazo máximo de tres años. ”

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3a6c3368d85af9e309f50ac29684613983333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 16 DE 60

A continuación se deja transcrito el Informe elaborado por D. Juan Muñoz Ruz (Arquitecto) y D. Salvador Pascual Ortigosa (Arquitecto) de fecha 8 de febrero de 2022, cuyo tener literal es el siguiente:

EXPEDIENTE: 257/2017-MPGOU; (2019/8400 HELP)
ASUNTO: Modificación del Plan General
INTERESADO: D. Ramy Shahab en rep. de la entidad “Casa Al Riyadh S.L.”
SITUACIÓN: PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9)
“Lomas del Marbella Club”, Nagüeles.

ANTECEDENTES

- La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 07.10.2019 acuerda “*Estimar la petición de innovación del PGOU por parte de la mercantil CASA AL RIYADH S.L. declarando la oportunidad de iniciar la tramitación de la Modificación Puntual de Elementos con el número de expediente 2017PLN00257-MPGOU*”. Igualmente acuerda “*Dar traslado al Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión y al Servicio de Modelo de Ciudad para que continúen con la tramitación del expediente*”.
- De conformidad con lo dispuesto en el art. 133.1 de la Ley 39/2015, se ha procedido a sustanciar consulta pública, con carácter previo a la elaboración de la presente modificación del Plan General, a través del portal web del Ayuntamiento de Marbella, sin que haya sido recibida ninguna aportación o sugerencia, según certificado que consta en el expediente.
- Según lo regulado en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA de 3 de diciembre de 2021), procede continuar con la tramitación del presente expediente conforme a la legislación sectorial y urbanística vigente (LOUA) en el momento de iniciar la misma, constando a estos efectos la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada ante la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con fecha 25.05.2020.

Otros antecedentes

Con fecha 17.11.2017 se incorpora al expediente Nota Interior del Negociado de Infracciones y Procedimientos Sancionadores que aporta copia de la Diligencia y Resolución de orden de reposición emitidos en el expediente DU 2016/00410, para poner en conocimiento de este Servicio a la vista de la tramitación del presente expediente.

Normativa de aplicación

- PGOU vigente (1986); Normativa publicada en el BOP de la provincia de Málaga de 28.11.2000.
- Expediente de Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 16.05.2018 (expte. MPGOU-249/16) que ha sido publicado en el BOP de la provincia de Málaga de 03.07.2018.
- Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27.07.2018 cuya normativa ha sido publicada en el BOP de la provincia de Málaga de 11.10.2018.

Revisión del PGOU vigente

- El Pleno del Ayuntamiento de Marbella, en sesión celebrada el 29.07.2020 aprueba el “Avance” de la Revisión del PGOU vigente.

Informes Solicitados

a) Informes Municipales

Por su relación con el trámite actual, procede señalar los siguientes informes municipales previamente emitidos, que constan en el presente expediente:

- Con fecha 16.04.2021 se emite informe por el Jefe de la Unidad Técnica de Cartografía verificando la adecuación a la situación actual de los terrenos del plano topográfico aportado.
- Con fecha 02.02.2022 se emite informe favorable por el Servicio de Patrimonio y Bienes sobre el Informe de Sostenibilidad Económica de la Innovación.
- Con fecha 07.02.2022 se emite informe por el Servicio de Infraestructuras.

b) Informes de otras Administraciones

- Con fecha 15.10.2020 la Delegación Territorial en Málaga de la *Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible* emite **Informe Ambiental Estratégico** del presente expediente, de conformidad con el art. 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.
- Con fecha 26.10.2021 la *Dirección General de la Costa y el Mar* emite informe que concluye que sobre este expediente no procede emitir el informe que dispone el art. 117.1 de la Ley de Costas, al tratarse de una modificación del Plan General en suelo urbano que sólo está afectada por la zona de influencia, sin afección al dominio público marítimo-terrestre ni a sus servidumbres. Además, señala que corresponde al Ayuntamiento de Marbella, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, constatar el cumplimiento del art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

c) Informes de entidades gestoras de intereses públicos afectados

- Con fecha 11.01.2022 se emite informe por el departamento técnico de Acosol S.A. sobre la red municipal de abastecimiento de agua.
- Con fecha 04.02.2022 se emite informe por la entidad Hidralia S.A. sobre la red municipal de saneamiento.

INFORME

De conformidad con lo regulado en el art. 32.1.1ª.a) de la LOUA, se tramita la presente modificación del Plan General en virtud de la petición formulada por la entidad “*Casa Al Riyadh S.L.*” propietaria de los terrenos, que conlleva un conjunto de actuaciones que, según consta en el expediente, son de **interés para el municipio de Marbella**, en base al acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 07.10.2019.

Ha sido aportado por Dº Ramy Shahab, en representación de la entidad “*Casa Al Riyadh S.L.*”, documento técnico de **Modificación del Plan General en los ámbitos PA-NG-9 (SUC) y PA-NG-10 (SUNC) del PGOU vigente**, “*Finca Al Riyadh*”, con el objeto de subsanar los aspectos señalados en los informes emitidos por los distintos Servicios técnicos municipales y continuar con su tramitación urbanística, solicitando

FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

CÓDIGO CSV

51ada2eded24ffd516e5ea0cf9bc6f45477af1af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****894**

FECHA Y HORA

04/04/2022 10:56:42 CET

que se proceda a su Aprobación Inicial por el Ayto. de Marbella, una vez ha sido emitido el Informe Ambiental Estratégico favorable de dicho expediente.

La documentación aportada con regs. nº O00017839e2100097399, O00017839e2100097407 y O00017839e2100097415 de 10.12.2021 que es objeto del presente informe, y que sustituye a la presentada anteriormente con fecha 23.09.2021, contiene los siguientes documentos:

- Memoria
- Anexo: Ficha justificativa Reglamento de Accesibilidad (Decreto 293/2009)
- Resumen ejecutivo
- Planos
- Anexo nº4: Notas simples registrales.

Forma parte del expediente, igualmente, los siguientes documentos técnicos:

- Anexo nº1: Estudio Hidrológico-Hidráulico (abril, 2019). Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020.
- Anexo nº2: Documento Ambiental Estratégico y Estudio Acústico (abril, 2019). Regs. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020 y nº O00017839e2000021774 de 04.05.2020.
- Anexo nº3: Documento de Valoración de Impacto en la Salud. Regs. nº O00017839e2000079507 y O00017839e2000079514 de 22.12.2020.
- *Borrador Urbanístico* (para Evaluación Ambiental Estratégica) Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020.

Una vez verificado el cumplimiento de las subsanaciones requeridas en los informes previos, se procede a emitir el presente Informe técnico que resume las condiciones de ordenación propuestas en el presente expediente, con carácter previo a que se someta al trámite de Aprobación Inicial por el Órgano municipal competente.

Objeto de la Modificación del Plan General

El objeto de la presente Modificación del Plan General (mPGOU) es el de modificar la ordenación urbanística de un ámbito de suelo urbano que integra la totalidad del Polígono de Actuación PA-NG-10 (SUNC) “*Lomas del Marbella Club Sur*” y parte del PA-NG-9 (SUC) “*Lomas del Marbella Club*”, y adecuar dicha ordenación a las actuales necesidades demandadas por la “*Familia Real Saudí*” propietaria de los terrenos posibilitando, por un lado, la ampliación de las Residencias-Palacio existentes, y por otro la construcción de nuevas viviendas, garantizando además las condiciones de seguridad y privacidad que la propiedad demanda.

El conjunto de modificaciones previstas precisa una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado sujeto a una actuación de reforma interior, al no contar la urbanización existente con todos los servicios y dotaciones adecuados para la nueva edificabilidad asignada, que conlleva un incremento de aprovechamiento objetivo superior al 10 % del preexistente. Para ello se delimita un Área de Reforma interior “PA-NG-10N (SUNC-O)” con una superficie de 195.300 m² y se establece su ordenación pormenorizada.

En el caso de los terrenos procedentes del PA-NG-9 (SUC), esta innovación conlleva un cambio de categoría que estaría justificado al requerir una renovación de la urbanización y la mejora de infraestructuras y dotaciones en proporción a la nueva edificabilidad propuesta, como consecuencia del cambio de edificabilidad global y la nueva ordenación asignada por la innovación, conforme a lo previsto en el art. 45.2.B.b

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3ae3368d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 19 DE 60

de la LOUA. Los terrenos procedentes del PA-NG-10, por su parte, mantendrían la categoría de suelo urbano no consolidado asignada por el PGOU vigente, adaptando la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas a la edificabilidad asignada por la modificación del Plan General, y debiendo ejecutar las obras de urbanización, al tratarse de un ámbito que no ha tramitado su planeamiento urbanístico en desarrollo del PGOU vigente.

De forma complementaria, y con el mismo objetivo señalado, la innovación incluye la definición de una nueva subzona denominada “UE-Palacio Real”, que se integrará dentro de la zona *Unifamiliar Exenta* que está regulada en el capítulo 2 del Título VI de las Normas del Plan General, y que se asignará a las zonas o parcelas del ámbito donde hay edificadas alguna de estas Residencias-Palacio, actualmente. Para estas edificaciones se propone unas nuevas condiciones de edificación que permitirá, entre otros aspectos, incrementar la altura máxima de la edificación principal hasta PB+2, una planta más de la permitida en la zona UE-4 que regula actualmente todas estas parcelas. Las zonas de uso residencial resultantes de la nueva ordenación que no están edificadas se seguirán regulando por la zona de ordenanza UE-4 del Plan General. Para llevar a efecto esta innovación, se procede a modificar los artículos 221 y 222 de las NNUU con el objeto de incluir una regulación de las condiciones de edificación de esta nueva subzona “UE. Palacio Real”.

Información urbanística: Antecedentes

La presente innovación afecta a dos ámbitos de suelo urbano del Plan General vigente, que son colindantes. Se trata del PA-NG-10 “*Lomas del Marbella Club Sur*”, y la zona sur del PA-NG-9 “*Lomas del Marbella Club*”. El ámbito PA-NG-10 presenta clasificación de suelo urbano no consolidado y debe tramitar un Estudio de Detalle para completar las determinaciones de ordenación pormenorizada ya establecidas por el Plan General en aspectos como el señalamiento de alineaciones y rasantes o la distribución de la edificabilidad y la densidad bruta, según justifica el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General en su apartado 4.1.1.2. Por su parte, el PA-NG-9 cuyo ámbito se ve parcialmente afectado en la presente innovación, tiene clasificación de suelo urbano consolidado. Así lo establece el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA por tratarse de un Polígono de Actuación en suelo urbano que tiene aprobado el correspondiente instrumento de equidistribución (innecesariedad de reparcelación) y contar con el correspondiente expediente de cesiones (1107/88) aceptadas por el Ayuntamiento de Marbella, todo ello en desarrollo del PGOU vigente.

Estructura de la propiedad

Según la información aportada por el interesado, la totalidad de los terrenos de titularidad privada objeto de la presente innovación pertenece a la entidad *Casa Al Riyadh S.L.*, sin perjuicio de aquellas parcelas correspondientes a dotaciones y viales que fueron objeto de cesión al Ayuntamiento a través del expediente de cesiones 1107/88. Se adjunta documentación registral como Anexo nº4.

FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

CÓDIGO CSV

51ada2eded24ffd516e5ea0cf9bc6f45477af1af

NIF/CIF

****894**

FECHA Y HORA

04/04/2022 10:56:42 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

Ordenación urbanística

Los parámetros urbanísticos de la nueva ordenación propuesta, correspondientes a la **Ordenación Estructural**, se resumen en el siguiente cuadro comparativo:

		Superficie m ² s	Edificabilidad (m ² t)					Densidad		Sist. Local (m ² s)	
			Sup. Neta Resid. m ² s	Edif.neta UE(m ² t/m ² s)	Edif.(bruta) m ² t/m ² s	Edif. Total m ² t	Edif. Global Zona urbana	Nivel densidad	Nº Viv.	ZV pública m ² s	Red viaria m ² s
PGOU VIGENTE	PA-NG-9 (parcial)	87.139,00	61.970,00	0,22	0,16	13.633,40	0,31 (Z-NG-9)	Baja (6,65 viv/Ha)	58	11.235,00	9.894,00
	PA-NG-10	114.000,00 ¹	Sin ord.	0,30	0,10	11.400,00	0,14 (Z-NG-8)	Muy baja (2 viv/Ha)	22	13.000,00 ²	12.500,00 ²
	TOTAL	201.139,00				25.033,40		Muy baja (4 viv/Ha)	80	24.235,00	22.394,00
MPGOU PA-NG-10(N)-SUNC		195.300,00	138.039,00 ³	0,30	0,2060	40.240,45	0,31 (Z-NG-9) 0,15 (Z-NG-8)	Muy baja (4 viv/Ha)	80	31.671,23	6.393,00

(1) Sup. real según medición. La superficie S/ficha urbanística del PA-NG-10 es 171.674 m²s

(2) S/ficha urbanística del PA-NG-10

(3) Incluye la sup. de elementos comunes del complejo inmobiliario, sin edificabilidad.

Para este nuevo ámbito se establece un índice de edificabilidad bruta de 0,2060 m²t/m²s, con una edificabilidad neta de parcela residencial de 0,30 m²t/m²s, lo que implica un incremento de edificabilidad residencial de 15.207 m²t respecto a las condiciones actuales. No obstante, se mantiene el número máximo de viviendas (80) fijado por el Plan General. Por su parte, la superficie destinada a sistema local de espacios libres de uso público se incrementa, manteniendo la proporción alcanzada actualmente en el ámbito objeto de innovación, que asciende a 78,7 m²s por cada 100 m²t de uso residencial.

La nueva ordenación conlleva un incremento de 35.382 m² de suelo calificado con uso residencial. Para ello se reduce la superficie destinada a zonas verdes privadas, mientras que los viales públicos que actualmente dan acceso a las distintas parcelas del ámbito a través de la calle Sierra Bermeja, pasarían a tener configuración de elementos comunes de uso residencial, integrándose, junto con la totalidad de las parcelas lucrativas del ámbito, en un complejo inmobiliario. La innovación conlleva, además, una diferente zonificación de espacios libres, al sustituir los dos accesos peatonales que están calificados como zona verde pública en el PGOU vigente, y que comunican la zona verde situada junto al arroyo con los citados viales.

FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

CÓDIGO CSV

51ada2eded24ffd516e5ea0cf9bc6f45477af1af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****894**

FECHA Y HORA

04/04/2022 10:56:42 CET

En el siguiente cuadro se aporta un resumen de la **ordenación urbanística pormenorizada** propuesta para el nuevo sector de suelo urbano no consolidado

CUADRO DE ORDENACION PORMENORIZADA PA-NG-10 (N) SUNC									
		uso	zona	ordenanza	sup (m²s)	le (m²t/m²s)		techo (m²t)	nº viv.
Uso Público Sist. Local	Dotaciones públicas	Parques y Jardines	1.2	PJ	31.671,23 m²				
		Subtotal SLPJ		31.671,23 m²					
		Total sup. dotac. públicas		31.671,23 m²					
	Red viaria y servicios	R.Viaria	Vial-1	6.393,00 m²					
		Infraestructuras	ST	40,00 m²					
		Total sup. red viaria/infr.		6.433,00 m²					
Total Sist. Local de Uso Público				38.104,23 m²					
Usos lucrativos	Residencial	1.1	UE-PR	18.171,00 m²	0,30	m²t/m²s	5.451,30 m²t		
		1.4	UE-4	17.745,00 m²	0,30	m²t/m²s	5.323,50 m²t		
		1.5	UE-PR	10.101,00 m²	0,30	m²t/m²s	3.030,30 m²t		
		2.1	UE-PR	35.792,00 m²	0,30	m²t/m²s	10.737,60 m²t		
		2.2	UE-4	12.729,00 m²	0,30	m²t/m²s	3.818,70 m²t		
		3.1	UE-PR	30.680,00 m²	0,30	m²t/m²s	9.204,00 m²t		
		Vial 2	Elementos	8.406,00 m²					
		Vial 3	comunes	4.415,00 m²					
	Total Uso Residencial				138.039,00 m²	0,2721	m²t/m²s	37.565,40 m²t	80 viv.
	Dotacional privado	1.6	(Eq. Privado)	4.703,00 m²	0,5688	m²t/m²s	2.675,05 m²t		
		1.3	(Pj. Privado)	14.453,77 m²					
	Total Uso Dotacional Privado				19.156,77 m²			2.675,05 m²t	
Total Uso Lucrativo				157.195,77 m²			40.240,45 m²t	80 viv.	
TOTAL PA-NG-10 (N) SUNC					195.300,00 m²	0,2060	m²t/m²s	40.240,45 m²t	80 viv.

(ordenado):

La nueva ordenación se considera viable, desde el punto de vista técnico, en base al régimen de agrupación residencial que se establece para el conjunto de parcelas lucrativas del ámbito, lo que permite garantizar el cumplimiento del parámetro de frente mínimo a viario público y la correcta integración con las redes generales de infraestructuras. La edificabilidad neta de las parcelas residenciales en zona UE-4 y UE-PR es de 0,30 m²/m²s, si bien el índice de edificabilidad correspondiente al conjunto del complejo inmobiliario, incluyendo las zonas no edificables (elementos comunes) se establece en 0,2721 m²/m²s.

La reserva de suelo dotacional cumple sobradamente el estándar del artículo 17.1 de la LOUA, ya que la innovación mantiene la proporción de 78,7 m²s áreas libres / 100 m²t alcanzada en este ámbito del Plan General. No se prevé suelo dotacional para equipamiento público, lo que estaría justificado a los efectos de lo regulado en el art. 17.5 de la LOUA, en base a que la ordenación establecida por el Plan General no contemplaba el uso de equipamiento público para este ámbito. Sí se mantiene, en cambio, el uso de equipamiento privado previsto en la ordenación del Plan General.

La innovación mantiene el criterio establecido por la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, de eximir a este ámbito de la reserva de suelo destinado al uso de Vivienda Protegida, criterio que se justificó por tratarse de Áreas de Reforma Interior ya ordenadas pormenorizadamente por el Plan General. Desde el punto de vista técnico, se entiende justificado mantener esta exención, en primer lugar, porque no se incrementa el número de viviendas respecto a la ordenación del PGOU vigente. Por otro lado, porque la nueva ordenación mantiene los parámetros urbanísticos que, según el apartado 4.2.1

de la memoria de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, permite eximir de dicha reserva a determinados ámbitos, debido a que la inclusión de este uso, por su tipología edificatoria, alteraría el modelo territorial previsto por el Plan General. A este respecto procede señalar que la nueva ordenación da lugar a una densidad inferior a 5 viv./Ha, y la edificabilidad media por vivienda es de 469 m²t, parámetros que se ajustan a lo previsto en el citado apartado 4.2.1 de la memoria.

El ámbito PA-NG-9 tiene declarada la innecesariedad de reparcelación. Según consta en el expediente de cesiones 1107/88, los viales y zonas verdes del ámbito fueron cedidos y aceptados por el Ayuntamiento de Marbella. A los efectos de lo regulado en el artículo 112.4 de la LOUA, la innovación justifica que la superficie de los bienes de dominio público existentes es inferior a la superficie resultante de estos bienes en la nueva ordenación.

En aplicación de lo regulado en el art. 36.2.a).5ª de la LOUA, la innovación requiere la correspondiente implementación de Sistemas Generales en la proporción que suponga el aumento de la población por el incremento de suelo calificado con uso residencial. Para ello se ha aplicado el estándar actual del Plan General (15,359 m²s/hab.) por cada 40 m²t de incremento de edificabilidad residencial. La superficie de Sistemas Generales propuesta por la innovación es de 6.424 m², y se propone su sustitución económica conforme al art. 36.2.a).6ª de la LOUA.

Red viaria

La nueva red viaria pública se limita al vial público perimetral identificado como “vial 1”, al ser uno de los objetivos de esta innovación el de asegurar las condiciones de seguridad de los residentes del ámbito, que pertenecen a la Casa Real Saudí.

La innovación justifica que se mantendrá el uso de aparcamiento anexo a red viaria existente junto a la parcela de la Mezquita (EQ-p), aunque manteniendo su carácter privado.

Infraestructuras y Servicios

Con fecha 07.02.2022 el Servicio de Infraestructuras emite informe sobre la correcta planificación de las infraestructuras y dotaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento global del ámbito, señalando que la documentación técnica es correcta, sin perjuicio de las subsanaciones requeridas en dicho informe que no deben afectar a la viabilidad de la actuaciones propuestas, y que deberán ser subsanadas con anterioridad a la emisión del informe preceptivo por parte de estas entidades tras la Aprobación Inicial del expediente.

Cargas externas

Se asigna a este ámbito, como carga externa, la financiación de la parte proporcional de la ampliación del depósito de almacenamiento de agua existente al norte de la urbanización, según lo requerido por la empresa gestora del servicio, y la ampliación de la obra de drenaje transversal (ODT) del Arroyo de la Cruz.

Área de Reparto: Aprovechamientos urbanísticos

Se propone la creación de una nueva Área de Reparto en suelo urbano no consolidado, conforme a lo establecido en el art. 58 de la LOUA. El Aprovechamiento Medio se fija en 0,1989 ua/m²s. La superficie correspondiente a las dotaciones ya existentes se ha excluido del cálculo, conforme a lo establecido en el art. 60.b de la LOUA.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbee3aee3368d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 23 DE 60

La innovación contempla la obligación de ceder al municipio la superficie urbanizada de suelo con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio. En consonancia con lo regulado en el art. 55.3.b) de la LOUA para las Áreas Homogéneas, se entiende justificado que, en el caso de los terrenos procedentes del PA-NG-9 que ya han cumplido sus deberes y adquirido la condición de suelo urbano consolidado, esta cesión de aprovechamiento se calcule sobre el incremento de aprovechamiento respecto del preexistente, en la forma prevista en el art. 59.5 de la LOUA.

Conforme a lo regulado en el art. 30 de la LOUA, la valoración de este aprovechamiento se debe realizar, en su momento, por los Servicios de la Administración.

La edificabilidad correspondiente a la Administración por este concepto de cesión del 10% del A.M. ascendería a 2.660,7 m² en uso de vivienda libre, según justifica el documento. La innovación prevé que esta cesión se lleve a cabo mediante el abono a la Administración de su valor en metálico. Su aceptación requiere una resolución motivada por parte de la Administración, conforme a lo regulado en el art. 54.2.b) de la LOUA, por remisión del art. 55.1. Desde el punto de vista técnico, se considera justificada esta sustitución económica debido a que la ordenación no incluye el uso de Vivienda Protegida, y la tipología edificatoria no es adecuada para materializar en este ámbito de uso residencial el destino previsto en el art. 75.1.a) de la LOUA para el patrimonio público de suelo.

La aceptación de esta propuesta de sustitución económica corresponde al **Equipo de Gobierno**.

Gestión y Ejecución urbanística

Las condiciones de gestión y ejecución urbanística de la innovación del Plan General son las siguientes:

- Sistema de Actuación: Compensación.
- Delimitación de Unidades de Ejecución: Una única U.E. coincidente con la totalidad del ámbito.
- Plan de Etapas: Única etapa con una duración total de 4 años.
- Plazos:
 - Dos (2) años desde la aprobación definitiva de la Innovación para la aprobación de P.U. y P. Reparcelación.
 - Dos (2) años desde la aprobación definitiva del PU para la ejecución de las obras de urbanización.

La memoria de gestión del documento de innovación y ordenación incluye, además, las siguientes determinaciones:

- Garantía: El promotor se compromete a realizar una garantía por valor del 7% de los gastos de urbanización definidos en el art. 113 de la LOUA.
- Conservación de la urbanización: Se prevé la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, para la conservación de las obras de urbanización.
- Compromisos del promotor: Los señalados respecto a la garantía, conservación y plazos.
- Medios económicos del promotor: A estos efectos aporta documentación acreditativa de la titularidad registral de todos los inmuebles existentes en el ámbito.

- Condiciones de ejecución: La memoria de ordenación incorpora el condicionado del Informe Ambiental Estratégico en su apartado 6.3 “*Condicionantes derivadas del Informe Ambiental Estratégico*”.

Normas Urbanísticas

La innovación incluye, entre sus determinaciones, la modificación de los artículos 221 y 222 de las NNUU del Plan General, con el objeto de introducir una nueva subzona U.E. denominada “UE. Palacio Real”, y regular sus condiciones de edificación y de uso.

Aporta ficha urbanística que recoge las condiciones de ordenación, gestión y ejecución del nuevo ámbito de suelo urbano.

Evaluación económica del Plan

El documento de Modificación del Plan General incluye una justificación de la totalidad de los aspectos económicos que requiere la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

a) Estudio económico financiero

El Estudio Económico-Financiero realiza una evaluación analítica del coste de las obras de urbanización y cargas externas del ámbito, que son asumidas en su totalidad por el promotor de la actuación.

b) Memoria de viabilidad económica

La innovación aporta una memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de rentabilidad, conforme a lo requerido en el art. 22 ap.5 del RDL 7/2015 y el art. 19.1.a.5ª de la LOUA para los Planes de iniciativa particular.

c) Informe de sostenibilidad económica

En cumplimiento de lo regulado en el artículo 19.1.a.3ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015 (TRLRHL), el documento de Innovación del Plan General contiene un **Informe de Sostenibilidad Económica** (ISE) que realiza un análisis del impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda de la Administración Local.

Los datos urbanísticos contenidos en el Informe de Sostenibilidad Económica se corresponden con los datos de la ordenación urbanística establecida por la presente Innovación del Plan General. Aunque la innovación no modifica el número de máximo de viviendas, se ha estimado un incremento de “población equivalente” de 96 nuevos habitantes, por el incremento de edificabilidad propuesto, a los efectos de estimar la repercusión en el capítulo de gastos corrientes del presupuesto municipal.

Sobre este documento consta informe emitido por la *Jefa de Servicio de Contratación, Compras centralizadas, Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y Patrimonio y Bienes*, de fecha 02.02.2022, que concluye que el balance fiscal municipal asociado a la presente Modificación del Plan General **se considera sostenible económicamente para la Hacienda Local**.

Justificación de la Innovación

El art. 36.1 de la LOUA establece que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento deberá ser llevada a cabo por la misma clase de instrumento, en este caso el Plan General, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Como se ha señalado, la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 07.10.2019 acuerda “*Estimar la petición de innovación del PGOU por parte de la mercantil CASA AL RIYADH S.L. declarando la oportunidad de iniciar la tramitación de la Modificación Puntual de Elementos con el número de expediente 2017PLN00257-MPGOU*”. A los efectos de lo regulado en el art. 36.2.a)1ª de la LOUA, la presente modificación del Plan General señala las siguientes mejoras que la nueva ordenación urbanística conlleva para el bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística:

- La nueva ordenación urbanística establecida para este ámbito del Plan General pretende garantizar las condiciones de seguridad y privacidad que requieren las edificaciones residenciales de los miembros de la “Casa Real Saudí”, y atiende a la demanda de la propiedad de construir nuevas residencias, para lo que requiere un incremento de edificabilidad residencial respetando el número máximo de viviendas establecido por el PGOU vigente, y renovando las infraestructuras y los servicios urbanos existentes en este ámbito.
- Se incrementa la superficie de áreas libres de uso público, manteniendo la proporción ya alcanzada en el ámbito respecto del aprovechamiento existente (78,7 m²s/100 m²t), que es muy superior a los estándares del artículo 17 de la LOUA, y se mejora su accesibilidad, al extenderse hasta el límite sur del ámbito, creando un nuevo paseo peatonal junto al Sistema General de comunicaciones SG-C2/C7, actual Avenida Rey Fahd (antigua CN-340).
- La actuación urbanística conlleva la cesión de una superficie de 6.424 m² de Sistema General de Áreas Libres, algo superior a la media dotacional del Plan General (15,359 m²/hab.) que arrojaría 5.840 m²s. Para esta cesión se propone su sustitución económica conforme al art. 55.3.a) de la LOUA.

La propuesta no contempla desafectar suelo de un destino público a parques y jardines, equipamientos o vivienda protegida, aunque sí conlleva una nueva ordenación de parques y jardines de uso público. Además contempla el cambio de uso y dominio público de los viales interiores del conjunto residencial, para los que se propone su uso y titularidad privada, sin que ello requiera la adopción de medidas compensatorias a los efectos de lo regulado en el art. 36.2.a).2ª de la LOUA. No obstante, la innovación sí supone un incremento de aprovechamiento lucrativo, por lo que requiere la adopción de medidas compensatorias en orden a mantener la proporción de las dotaciones respecto al aprovechamiento según lo previsto en el art. 36.2.a.2ª de la LOUA. La ordenación propuesta contempla las medidas precisas para mantener la proporción actual existente en el ámbito que es de 78,68 m² áreas libres / 100 m²t, lo que supone un 16,22 % de la superficie del ámbito. Para el cálculo de esta media dotacional se ha tenido en cuenta tanto las dotaciones existentes, en el caso de las parcelas procedentes del PA-NG-9, como las previstas en el planeamiento para el caso del PA-NG-10, conforme a lo regulado en el art. 55.3.a) de la LOUA.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3a6c3366d85af9309f50ac29684613993333a65620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 26 DE 60

El conjunto de modificaciones propuestas en la presente innovación del Plan General afecta a determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural del Plan General, ya que conlleva un cambio de categoría en terrenos de suelo urbano consolidado (PA-NG-9) que pasarían a integrarse, junto al resto del ámbito, en un Área de Reforma Interior en la categoría de suelo urbano no consolidado.

La innovación propuesta también afecta a determinaciones correspondientes a la Ordenación Pormenorizada Preceptiva del Plan General, al modificar la edificabilidad global de un Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado (PA-NG-10) y modificar la ordenación urbanística detallada en suelo urbano consolidado (PA-NG-9), así como por la introducción de una nueva subzona de ordenanza “UE-Palacio Real” en la Normativa del Plan General. Por último se modifican determinaciones pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada del Plan General, como la ordenación urbanística detallada y el trazado de la trama urbana (dotaciones).

La presente innovación incluye entre sus modificaciones una diferente zonificación de espacios libres de uso público en suelo urbano, por lo que requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía en aplicación del art. 36.2.c).2ª de la LOUA, dictamen que tiene carácter preceptivo y vinculante, y que deberá producirse tras la Aprobación Provisional del expediente a petición del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En relación a la tramitación del expediente se informa lo siguiente:

Desde el punto de vista técnico, procede tramitar la presente innovación mediante un expediente de Modificación del Plan General al no incurrir en los supuestos recogidos en el art. 37 de la LOUA que requieren una Revisión del Plan General, por no suponer una alteración integral de la ordenación establecida por dicho instrumento o una alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General.

La Modificación de los instrumentos de planeamiento podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, en aplicación de lo establecido en el art. 38 de la LOUA.

Según lo previsto en el artículo 31.2.B.a de la LOUA y art. 4.3.a del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, la aprobación definitiva del presente expediente de modificación del Plan General corresponde a la *Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio*.

En consonancia con lo dispuesto en el art. 5.2.e del Decreto 36/2014 corresponde a la persona titular de la *Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo* informar sobre la incidencia territorial de las innovaciones del Plan General que afectan a la Ordenación Estructural. Según contempla la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 (LOTA) este informe se solicitará tras la Aprobación Inicial del expediente.

Afección de Normativa Sectorial

Evaluación Ambiental Estratégica

En relación al procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** que resulta de aplicación al presente expediente según lo regulado en el art. 40.3.a) de la *Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)* por tratarse de la tramitación de una innovación que afecta a la ordenación estructural del Plan General que no incurre en ninguno de los supuestos enumerados en el art. 40.2.b) de la citada Ley, hay que señalar que, con fecha 15.10.2020 la *Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible* emite **Informe Ambiental Estratégico**, de conformidad con el art. 40.6 de la *Ley 7/2007*, que concluye que la innovación del PGOU de Marbella SUNC “*Finca Al Riyadh*” PA-NG-10(N) formulada por el Ayuntamiento de Marbella (EA/MA/09/20) no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y

vigilancia ambiental propuestas en el Documento Ambiental Estratégico (reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020 y doc. corregida con reg. nº O00017839e2000021774 de 04.05.2020) así como al condicionado contenido en el propio Informe Ambiental Estratégico en materia de contaminación acústica y lumínica, de residuos y protección del suelo, y en materia de Aguas. Este condicionado ha sido incorporado al apartado 6.3 de la Memoria del documento de Innovación del Plan General.

Según lo previsto en el artículo 39.3.b de la GICA, la emisión de este Informe Ambiental Estratégico pone fin al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, una vez publicado en el BOJA por la Administración Autonómica, y tendrá un período de vigencia de cuatro años desde la fecha de su publicación, que tuvo lugar el 11.11.2020.

Afección en materia de Costas

Con fecha 04.10.2021 se solicitó por esta Delegación informe de la *Dirección General de la Costa y el Mar*, con carácter previo a la Aprobación Inicial del expediente, según lo dispuesto en el art. 117.1 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.

El informe emitido por la *Dirección General de la Costa y el Mar* con fecha 26.10.2021 señala que, al tratarse de una modificación del Plan General en suelo urbano que sólo está afectada por la zona de influencia, sin afección al dominio público marítimo-terrestre ni a sus servidumbres, no procede emitir el informe preceptivo que regula el art. 117 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas, y corresponde al Ayuntamiento de Marbella, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, constatar el cumplimiento del art. 30 de la Ley de Costas.

A estos efectos, desde este Servicio Técnico procede señalar que, según lo regulado en la Disposición Transitoria tercera de la Ley 22/1988, las disposiciones contenidas en el título II de esta Ley no resultarían de aplicación al presente expediente, por tratarse de un ámbito de suelo urbano (no consolidado). Sin perjuicio de lo anterior, el documento urbanístico presentado aporta una justificación del cumplimiento de la limitación que establece el art. 59.1.b) del Reglamento de Costas, señalando a estos efectos que se ha establecido un índice de edificabilidad de 0,2060 m²/m²s para el conjunto del ámbito, inferior a la edificabilidad media del Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General, que se ha estimado por este Servicio en 0,284 m²/m²s. También justifica que la ordenación propuesta no podrá dar lugar a la formación de pantallas arquitectónicas, ya que sólo incluye tipologías residenciales unifamiliares con una altura máxima de PB+2 (13 m.) y una ocupación máxima del 25%. La ordenación propuesta califica como zona verde pública los terrenos de mayor altitud afectados por la zona de influencia litoral dentro del ámbito de actuación, lo que tendrá un efecto favorable para evitar la formación de pantallas.

Desde el punto de vista urbanístico, se informa que la innovación cumple las determinaciones del art. 30.1.b) de la Ley de Costas, relativas a la Zona de Influencia, así como lo regulado en el art. 17.7 de la LOUA, en orden a evitar la urbanización continua y las pantallas de edificación en la Zona de Influencia Litoral.

FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

CÓDIGO CSV

51ada2eded24ffd516e5ea0cf9bc6f45477af1af

NIF/CIF

****894**

FECHA Y HORA

04/04/2022 10:56:42 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

Evaluación de Impacto en la Salud

De acuerdo con lo establecido en el art. 56.1.b.1º de la *Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía* y el art. 3.1.b del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de evaluación de impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, los instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones, se deben someter a informe de evaluación de impacto en la Salud.

La innovación incluye un documento anexo nº3 de **Valoración de Impacto en la Salud** que concluye que “no hay efecto representativo que resulte negativo sobre la salud por la actividad que se pretende realizar” y que deberá ser objeto de informe por la Consejería competente en materia de Salud.

Informes Sectoriales

Corresponde a esta fase del procedimiento, tras la Aprobación Inicial del expediente, y sin perjuicio de lo que se estime desde el punto de vista jurídico, solicitar los siguientes informes por normativa sectorial Autonómica y Estatal:

a) Normativa Autonómica

- Informe en materia de Aguas en aplicación del art. 42.2 de la *Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía*, y art. 32 de la LOUA, según lo dispuesto en el Informe Ambiental Estratégico.
- Informe de Evaluación de Impacto en la Salud en aplicación del art. 58.2 de la *Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía* y arts. 3 y 10 del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre*. Se deberá remitir el documento de Valoración de Impacto en la Salud que consta en el expediente, con registro de fecha 22.12.2020 (Anexo nº3)
- Informe en materia de Carreteras de la Red Autonómica, en cuanto a la posible afección a la A-7176 “Carretera de Istán”.
- Informe de Incidencia Territorial en cumplimiento del art. 32.1 de la LOUA y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 (LOTA). En consonancia con lo dispuesto en el art. 5.2.e del Decreto 36/2014 corresponde a la persona titular de
- Dado que, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera de la *Ley 7/2021* se va a proceder a continuar la tramitación del presente expediente conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente antes de la entrada en vigor de la citada Ley, compete a la *Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, pronunciarse sobre la posible incidencia territorial de la presente innovación del Plan General que afecta a su Ordenación Estructural.

Según establece el art. 32.1 (regla 2ª) de la LOUA y la Disposición Adicional Primera del Decreto 36/2014, la solicitud de informes, dictámenes o pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados debe sustanciarse a través de la *Comisión Provincial de Coordinación Urbanística*.

b) Otros informes

- Informe de las entidades Acosol S.A. e Hidralia S.A. como entidades gestoras de intereses públicos afectados (redes municipales de abastecimiento y saneamiento de agua).

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3a6c3368d85af9309f50ac29684613983333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 30 DE 60

FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

CÓDIGO CSV

51ada2eded24ffd516e5ea0cf9bc6f45477af1af

NIF/CIF

****894**

FECHA Y HORA

04/04/2022 10:56:42 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

Documentos del Plan General que se modifican

a) Documentos modificados:

- **Normas Urbanísticas** del PGOU vigente.
 - Artículo 221
 - Artículo 222

- Modificación del “**art. 221.- Definición**”:

- Se añade un párrafo nuevo al final del artículo con el siguiente contenido:
 - “Se establece, además, la sub-zona “UE. Palacio Real” para aquellas viviendas unifamiliares que responden a la tipología de Residencias-Palacio que, por su singularidad, presentan unas necesidades funcionales diferenciadas.”

- Modificación del “**art. 222.- Condiciones de edificación**”.

ap.1. Parcela mínima.

- Se añade una nueva fila, al final de la tabla del apartado 1.a) que regula la superficie de parcela mínima (m²) de la subzona UE-P.R., con el siguiente contenido:

UE. Palacio Real	La existente
------------------	--------------

ap.2. Edificabilidad máxima.

- Se añade una nueva fila, al final de la tabla del ap.2 que regula la edificabilidad máxima (m²t/m²s) de la subzona UE-P.R., con el siguiente contenido:

UE. Palacio Real	0,30
------------------	------

ap.3. Disposición de la superficie edificable.

- Se añade un párrafo al final del apartado 3.a), con el siguiente contenido:

“En la subzona UE. Palacio Real, además de la edificación principal se podrá disponer, en edificación independiente vinculada a la edificación principal y separada un mínimo de 5 mts. de ésta, otras edificaciones destinadas a invitados, personal, garaje, servicios vinculados a la vivienda y usos compatibles. La altura máxima permitida para estas edificaciones será PB+1 ó 7.50 mts. La separación entre estos edificios será, como mínimo, la altura del mayor, pudiendo reducirse hasta 3 mts. en el caso de edificios que no enfrenten fachadas a las que se abra el estar, comedor o dormitorios”.
- Se añade una frase al final del apartado 3.b), con el siguiente contenido:

“En la subzona UE. Palacio Real queda excluida la posibilidad de realizar conjuntos de viviendas unifamiliares, adosadas o plurifamiliar en la edificación principal.”

ap.4. Ocupación máxima.

- Se añade una nueva fila, al final de la tabla del ap.4 que regula la ocupación máxima (%) de la subzona UE-P.R., con el siguiente contenido:

ap.5. Altura máxima y número de plantas.

- Se añade una frase al final del apartado 5, con el siguiente contenido:
“Para la subzona UE. Palacio Real, la altura máxima permitida será PB+2 ó 13 mts. La ocupación de la última planta no superará el 30% de la superficie construida en P.B.”

ap.6. Separación a linderos.

- Se añade una frase al final del apartado 6.a), con el siguiente contenido:
“UE. PALACIO REAL: 5 mts. a linderos públicos / 3 mts. a linderos privados”

ap.7. Vayas y muros de contención.

- Se añade una frase al final de este apartado, con el siguiente contenido:
“En la subzona UE. Palacio Real, por razones de seguridad, se permite una altura máxima del muro de obra de 1,80 mts. en linderos públicos y privados. El cerramiento podrá incluir garitas de vigilancia, requiriendo la aprobación de la Administración Urbanística Municipal.”

b) Planos modificados:

- Planos del documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.
 - Plano o.01 “Estructura General y Orgánica”

Contenido documental de la Innovación

El documento de Innovación presentado define correctamente, desde el punto de vista técnico, la totalidad de las determinaciones que corresponde a un instrumento de Modificación del Plan General, y su contenido se considera adecuado para el completo desarrollo e interpretación de las mismas, atendiendo a su naturaleza y alcance.

CONCLUSIÓN

- Se presenta por la entidad propietaria del suelo, documento de Modificación del Plan General en los ámbitos de suelo urbano PA-NG-10 y PA-NG-9 (parcial) para su consideración por el Órgano competente para su aprobación inicial.
- La presente innovación del Plan General se tramita de oficio por el Ayuntamiento de Marbella, en virtud de la propuesta realizada por la entidad propietaria de los terrenos. El conjunto de actuaciones previstas, según consta en el expediente, son de **interés para el municipio de Marbella**, en base al acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión ordinaria celebrada el 07.10.2019.
- Desde el punto de vista técnico, se informa que procede tramitar la presente innovación como una Modificación del Plan General que afecta a su **ordenación estructural**. El presente documento de Modificación del Plan General cumple la Normativa urbanística, define la totalidad de las determinaciones de ordenación que corresponde a un documento de modificación del Plan General, y su contenido se considera adecuado para el completo desarrollo e interpretación de las mismas, atendiendo a su naturaleza y alcance.

4.- La nueva ordenación se considera viable, desde el punto de vista técnico, en base al régimen de agrupación residencial que se establece para el conjunto de parcelas lucrativas del ámbito, lo que permite garantizar el cumplimiento del parámetro de frente mínimo a viario público y la correcta integración con las redes generales de infraestructuras.

5.- Sobre la adecuación y suficiencia de las Infraestructuras y servicios existentes a la nueva ordenación urbanística nos remitimos a lo informado por el Servicio de Infraestructuras en el presente expediente con fecha 07.02.2022.

6.- Las conclusiones del *Informe de Sostenibilidad Económica* han sido objeto de valoración por el **Servicio de Patrimonio y Bienes** del Ayuntamiento de Marbella, según informe de fecha 02.02.2022 que consta en el expediente, que concluye que la actuación se considera sostenible económicamente para la Hacienda Local.

7.- Corresponde a esta fase del procedimiento, tras la Aprobación Inicial del expediente, y sin perjuicio de lo que se estime desde el punto de vista jurídico, solicitar los informes por normativa sectorial que se relaciona en el presente informe. Según establece el art. 32.1 (regla 2ª) de la LOUA y la Disposición Adicional Primera del Decreto 36/2014, la solicitud debe sustanciarse a través de la *Comisión Provincial de Coordinación Urbanística*.

8.- La presente innovación requiere dictamen favorable del **Consejo Consultivo de Andalucía** en aplicación del art. 36.2.c).2ª de la LOUA, dictamen que tiene carácter preceptivo y vinculante, y que deberá producirse tras la Aprobación Provisional del expediente a petición del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Por último procede señalar, para su consideración por el **Equipo de Gobierno**, lo siguiente:

- La innovación contempla que la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo para materializar el 10% del Aprovechamiento Objetivo se lleve a cabo mediante el abono a la Administración de su valor en metálico. Su aceptación requiere una resolución motivada por parte de la Administración, conforme a lo regulado en el art. 54.2.b) de la LOUA, por remisión del art. 55.1. A los efectos de lo regulado en el citado artículo, se informa que la innovación no contempla el uso de vivienda protegida, de conformidad con lo previsto en el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.
- La innovación contempla, igualmente, la sustitución económica de la superficie de suelo de Sistema General de Áreas Libres necesaria para mantener la proporción actual del Plan General en base al incremento de edificabilidad residencial propuesto, habilitando su obtención diferida por el Ayuntamiento de Marbella junto a otras dotaciones que puedan ser obtenidas, en un futuro, por el mismo motivo. Según lo dispuesto en el art. 139.2 de la LOUA, el Ayuntamiento de Marbella deberá calificar el suelo necesario para implantar este Sistema General mediante la correspondiente innovación del Plan General, y obtener esta dotación en el plazo máximo de tres años.

Corresponde al **Equipo de Gobierno** la aceptación de ambas propuestas.

Lo que se informa a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico,
a la fecha de firma electrónica.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3a6c3366d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 33 DE 60

Se adjunta al presente informe acceso electrónico mediante CSV a los siguientes ficheros:

Documento: *modificación_de_elementos.pdf*
Reg. nº 000017839e2100097399 de 10.12.2021; **CSV:** GEISER-71cc-b9d1-7d0b-4a81-91c1-9f29-17b5-2ded

Documento: *resumen_ejecutivo.pdf*
Reg. nº 000017839e2100097399 de 10.12.2021; **CSV:** GEISER-5d1f-0d6c-3fb5-484a-afa4-cd45-c329-153f

Documento: *anexo_4.pdf*
Reg. nº 000017839e2100097399 de 10.12.2021; **CSV:** GEISER-3779-b2a0-7609-4a3f-914f-7064-5095-fd10

Documento: *planos_parte_1.pdf*
Reg. nº 000017839e2100097407 de 10.12.2021; **CSV:** GEISER-6a5a-f89a-5ce1-4253-af36-46d5-01f9-aa0c

Documento: *planos_parte_2.pdf*
Reg. nº 000017839e2100097407 de 10.12.2021; **CSV:** GEISER-9603-29c8-de7c-4239-a9c7-7410-3a54-97b6

Documento: *planos_parte_3.pdf*
Reg. nº 000017839e2100097415 de 10.12.2021; **CSV:** GEISER-612e-0fa5-ad54-4bde-bab8-0a12-d857-d833

Documento: *planos_parte_4.pdf*
Reg. nº 000017839e2100097415 de 10.12.2021; **CSV:** GEISER-e518-e627-3c71-4a7b-a6bb-2cae-2c52-fdb3

Documento: *anexo_3._impacto_salud_parte1.pdf*
Reg. nº 000017839e2000079507de 22.12.2020; **CSV:** GEISER-d13f-ea84-0ef1-4f17-a9bd-1edd-ca7b-cee1

Documento: *anexo_3._impacto_salud_parte1.pdf*
Reg. nº 000017839e2000079507de 22.12.2020; **CSV:** GEISER-0ccf-5b0e-ffff-4661-b468-ef84-656a-3ba5

Documento: *anexo_3._impacto_salud_parte3.pdf*
Reg. nº 000017839e2000079514 de 22.12.2020; **CSV:** GEISER-9249-d38c-e98e-4578-abb1-4732-7880-ac48

Documento: *anexo_3._impacto_salud_parte3.pdf*
Reg. nº 000017839e2000079514 de 22.12.2020; **CSV:** GEISER-1fd7-9d3c-678e-45f5-89e5-3a0e-c5c4-1fdb

Documento: *borrador M.E. finca Al-Riyedh.pdf*
Reg. nº 000017839e2000020793 de 22.04.2020; **CSV:** f48f689cd60b4bb958e12aad7660e1c32e563b60

Documento: *1 Situación en el termino.pdf*
Reg. nº 000017839e2000020793 de 22.04.2020; **CSV:** 634b2d7eadb4a5c99dc3fd607ed37c5633207f70

Documento: *2 fotografía aerea.pdf*
Reg. nº 000017839e2000020793 de 22.04.2020; **CSV:** 259c40995a7cca45de5cb5d12d7c419a7c5c7e7c

Documento: *3 situacion en el pgou.pdf*

Reg. n° 000017839e2000020793 **de** 22.04.2020; **CSV:**
9753f2cfd2d81066a60a14748f456c8bb63f080e
Documento: 4 calif pgou 1986 y modificado.pdf
Reg. n° 000017839e2000020793 **de** 22.04.2020; **CSV:**
963792e5b8e2be6710c26b9a1a6a49c27f1fd69c
Documento: 5 acometidas generales.pdf
Reg. n° 000017839e2000020793 **de** 22.04.2020; **CSV:**
e81ffe80072a879b1b626beaaeb8f6fc59359792
Documento: 6 delimitacion complejo inmobi.pdf
Reg. n° 000017839e2000020793 **de** 22.04.2020; **CSV:**
c43d522a621aee368658b6c005d61ee77ccd2a90
Documento: 7 afecciones.pdf
Reg. n° 000017839e2000020793 **de** 22.04.2020; **CSV:**
e67d18de80c326ba6982ddb4415205694b4c3cec
Documento: 8 replanteo red viaria.pdf
Reg. n° 000017839e2000020793 **de** 22.04.2020; **CSV:**
3ba764d89a2e62e35167e31a23e73192dc0593e4

Documento: Anexo 1. Estudio Hidrológico.pdf
Reg. n° 000017839e2000020793 **de** 22.04.2020; **CSV:**
263da99c7b05ba340a71fc0e606885f7cc80e795
Documento: Anexo 2. Doc.Amb.Estrategico.pdf
Reg. n° 000017839e2000020793 **de** 22.04.2020; **CSV:**
c74a7fd1f0bbeff014f075b1b5284ea13cd33ad70
Documento: pagina_135_d.a.estrategico.pdf
Reg. n° 000017839e2000021774 **de** 04.05.2020; **CSV:** GEISER-b68c-1265-faae-411b-82d0-2dec-1d67-4d99

Seguidamente se deja transcrito el Informe de la Técnico de Administración General, D^a Isabel Guardabrazo Vallejo de fecha 8 de febrero de 2022, cuyo tenor literal es el siguiente:

EXPTE N°	257/2017-MPGOU (2019/8400 Help)
INTERESADO	Casa Al Riyadh S.L.
ASUNTO	Innovación PGOU - Aprobación Inicial
UBICACION	PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, Nagüeles.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3a6c3368d85af9e309f50ac29684613993333a65620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 35 DE 60

INFORME JURÍDICO

I. ANTECEDENTES:

- Se declara el interés público de esta innovación por la Junta de Gobierno Local que, en sesión celebrada el 07.10.2019 acuerda “(e)stimar la petición de innovación del PGOU por parte de la mercantil CASA AL RIYADH S.L. declarando la oportunidad de iniciar la tramitación de la Modificación Puntual de Elementos con el número de expediente 2017PLN00257-MPGOU”. Igualmente acuerda “(d)ar traslado al Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión y al Servicio de Modelo de Ciudad para que continúen con la tramitación del expediente”.
- Se sustancia consulta pública previa de conformidad con lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015. Según informe de publicación web de fecha 28/12/2020, que obra en el expediente, dicha consulta pública ha estado publicada desde el 4 de diciembre de 2020 hasta el 23 de diciembre de 2020. Según certificado de la jefa de unidad de la oficina de asistencia en materia de registro de fecha 30/12/2020, no se ha encontrado alegación alguna durante el periodo de publicación.
- Se solicita informe previo a la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo en Málaga, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, del Ministerio de Agricultura, Pesca, alimentación y Medio Ambiente, para la emisión del informe recogido en el artículo 117.1 de la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas, por afectar la presente Modificación Puntual del Plan General a la zona de influencia litoral. Con fecha 26.10.2021 la Dirección General de la Costa y el Mar emite informe que concluye que, sobre este expediente, no procede emitir el informe que dispone el art. 117.1 de la Ley de Costas, al tratarse de una modificación del Plan General en suelo urbano que sólo está afectada por la zona de influencia, sin afección al dominio público marítimoterrestre ni a sus servidumbres. Señala asimismo que corresponde al Ayuntamiento de Marbella, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, constatar el cumplimiento del art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Respecto al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada que resulta de aplicación al presente expediente, según lo regulado en el artículo 40.3.a) de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), con fecha 25/05/2020 se solicitó el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 39.1 y 40.7 de la Ley GICA. Con fecha 15/10/2020 la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emite Informe Ambiental Estratégico, de conformidad con el art. 40.6 de la Ley 7/2007, GICA.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbee3a6c3368d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 36 DE 60

FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

CÓDIGO CSV

51ada2eded24ffd516e5ea0cf9bc6f45477af1af

NIF/CIF

****894**

FECHA Y HORA

04/04/2022 10:56:42 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

- 1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.*

2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta Ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

- No se ha considerado necesario solicitar informe previo del Ministerio de Fomento, ya que la presente modificación no afecta a carretas del estado ni a su zona de influencia, por tanto no se requiere dicho informe previo, como viene regulado en el art. 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras:

“6. Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público. La misma regla será aplicable también al inicio de la tramitación de aquellas licencias que vayan a concederse en ausencia de los instrumentos citados.

Reglamentariamente se definirá la zona de influencia de las carreteras del Estado”.

- Los demás antecedentes son los que obran en el expediente, en especial el informe técnico del servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 08/02/2022 y el informe del servicio de Infraestructuras de fecha 07/02/2022.

II. CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Iniciativa. El expediente de modificación puntual se inicia de oficio por el Ayuntamiento de Marbella en virtud de petición formulada por “Casa Al Riyadh S.L.”, en aplicación del artículo 32.1.1ª a) y ello en ejercicio de sus facultades de planificación urbanística, tanto en la formulación de los Planes de Ordenación como en su revisión o modificación, dada la prerrogativa que ostenta del “ius variandi”. La modificación de los instrumentos de planeamiento podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, en aplicación de lo establecido en el art. 38 de la LOUA.

Como establece el artículo 31 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), corresponde a los municipios, a los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento, la formulación de cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.

SEGUNDA.- Objeto. El objeto de la presente modificación del Plan General es el de modificar la ordenación urbanística de un ámbito de suelo urbano conformado por el Polígono de Actuación de suelo urbano no consolidado PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y parte del PA-NG-9 (suelo urbano consolidado según la adaptación parcial del PGOU a la LOUA) “Lomas del Marbella Club”, y adecuar la ordenación a las actuales necesidades demandadas por la “Familia Real Saudí”, propietaria de los terrenos, posibilitando, por un lado, la ampliación de las Residencias-Palacio existentes y, por otro, la construcción de nuevas viviendas, garantizando además las condiciones de seguridad y privacidad que la casa real demanda.

Según se detalla en el informe del servicio técnico de planeamiento y gestión, para la ordenación del nuevo ámbito propuesto “*se establece un índice de edificabilidad bruta de 0,2060 m²t/m²s, con una edificabilidad neta de parcela residencial de 0,30 m²t/m²s, lo que implica un incremento de edificabilidad residencial de 15.207 m²t respecto a las condiciones actuales. No obstante, se mantiene el número máximo de viviendas (80) fijado por el Plan*

General. Por su parte, la superficie destinada a sistema local de espacios libres de uso público se incrementa, manteniendo la proporción alcanzada actualmente en el ámbito objeto de innovación, que asciende a 78,7 m²s por cada 100 m²t de uso residencial.

La nueva ordenación conlleva un incremento de 35.382 m² de suelo calificado con uso residencial. Para ello se reduce la superficie destinada a zonas verdes privadas, mientras que los viales públicos que actualmente dan acceso a las distintas parcelas del ámbito a través de la calle Sierra Bermeja, pasarían a tener configuración de

elementos comunes de uso residencial, integrándose, junto con la totalidad de las parcelas lucrativas del ámbito, en un complejo inmobiliario. La innovación conlleva, además, una diferente zonificación de espacios libres, al sustituir los dos accesos peatonales que están calificados como zona verde pública en el PGOU vigente, y que comunican la zona verde situada junto al arroyo con los citados viales.”

El conjunto de modificaciones previstas precisa una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado sujeto a una actuación de reforma interior, al no contar la urbanización existente con todos los servicios y dotaciones adecuados para la nueva edificabilidad asignada, que conlleva un incremento de aprovechamiento objetivo superior al

10 % del preexistente. Para ello se delimita un Área de Reforma interior “PA-NG-10N (SUNC-O)” con una superficie de 195.300 m² y se establece su ordenación pormenorizada.

Los documentos del vigente Plan General que se modifican se detallan en el informe técnico y, resumidamente, son los siguientes:

a) Documentos modificados:

- Normas Urbanísticas del PGOU vigente: artículo 221 y artículo 222.

b) Planos modificados:

- Planos del documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

Plano o.01 “Estructura General y Orgánica”.

TERCERA.- Alcance: se trata de un supuesto de Modificación del Plan General al no incurrir en los supuestos recogidos en el art. 37 de la LOUA que requieren una Revisión del Plan General.

Afecta a determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural del Plan General, ya que conlleva un cambio de categoría en terrenos de suelo urbano consolidado (PA-NG-9) que pasarían a integrarse, junto al resto del ámbito, en un Área de Reforma Interior en la categoría de suelo urbano no consolidado, en los términos previstos en el art. 10 de la LOUA.

La innovación propuesta también afecta a determinaciones correspondientes a la Ordenación

Pormenorizada Preceptiva del Plan General, al modificar la edificabilidad global de un Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado (PA-NG-10) y modificar la ordenación urbanística detallada en suelo urbano consolidado (PA-NG-9), así como por la introducción de una nueva subzona de ordenanza “UE-Palacio Real” en la Normativa del Plan General. También se modifican determinaciones pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada del

Plan General, como la ordenación urbanística detallada y el trazado de la trama urbana (dotaciones).

La presente innovación incluye entre sus modificaciones una diferente zonificación de espacios libres de uso público en suelo urbano, por lo que requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía en aplicación del art. 36.2.c).2ª de la LOUA, dictamen que tiene carácter preceptivo y vinculante, y que deberá producirse tras la

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3a6c3368d85af9e309f50ac29684613993333a65620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 39 DE 60

Aprobación Provisional del expediente a petición del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.

CUARTA- Cumplimiento del artículo 36 de la LOUA: el artículo 36 de la LOUA contempla el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

Dicho artículo en su apartado 2 establece que, en las innovaciones del Planeamiento, se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) “De ordenación:

1ª) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2.ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro...”

- ☐ Como hemos visto en el apartado antecedentes, la JGL en sesión celebrada el 07.10.2019 acuerda “(e)stimar la petición de innovación del PGOU por parte de la mercantil CASA AL RIYADH S.L. declarando la oportunidad de iniciar la tramitación de la Modificación Puntual de Elementos con el número de expediente 2017PLN00257-MPGOU”.
- En cuanto a las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, según lo ya reseñado en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 08/02/2022:
- *La nueva ordenación urbanística establecida para este ámbito del Plan General pretende garantizar las condiciones de seguridad y privacidad que requieren las edificaciones residenciales de los miembros de la “Casa Real Saudi”, y atiende a la demanda de la propiedad de construir nuevas residencias, para lo que requiere un incremento de edificabilidad residencial respetando el número máximo de*

- *Se incrementa la superficie de áreas libres de uso público, manteniendo la proporción ya alcanzada en el ámbito respecto del aprovechamiento existente (78,7 m²s/100 m²t), que es muy superior a los estándares del artículo 17 de la LOUA, y se mejora su accesibilidad, al extenderse hasta el límite sur del ámbito, creando un nuevo paseo peatonal junto al Sistema General de comunicaciones SG-C2/C7, actual Avenida Rey Fahd (antigua CN-340).*
- *La actuación urbanística conlleva la cesión de una superficie de 6.424 m² de Sistema General de Áreas Libres, algo superior a la media dotacional del Plan General (15,359 m²/hab.) que arrojaría 5.840 m²s. Para esta cesión se propone su sustitución económica conforme al art. 55.3.a) de la LOUA.*
- En cuanto a las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones prevista, se analiza en el informe del servicio técnico de planeamiento y gestión las siguientes cuestiones:

“La propuesta no contempla desafectar suelo de un destino público a parques y jardines, equipamientos o vivienda protegida, aunque sí conlleva una nueva ordenación de parques y jardines de uso público. Además contempla el cambio de uso y dominio público de los viales interiores del conjunto residencial, para los que se propone su uso y titularidad privada, sin que ello requiera la adopción de medidas compensatorias a los efectos de lo regulado en el art. 36.2.a).2ª de la LOUA. No obstante, la innovación sí supone un incremento de aprovechamiento lucrativo, por lo que requiere la adopción de medidas compensatorias en orden a mantener la proporción de las dotaciones respecto al aprovechamiento según lo previsto en el art. 36.2.a).2ª de la LOUA. La ordenación propuesta contempla las medidas precisas para mantener la proporción actual existente en el ámbito que es de 78,68 m² áreas libres / 100 m²t, lo que supone un 16,22 % de la superficie del ámbito. Para el cálculo de esta media dotacional se ha tenido en cuenta tanto las dotaciones existentes, en el caso de las parcelas procedentes del PA-NG-9, como las previstas en el planeamiento para el caso del PA-NG-10, conforme a lo regulado en el art. 55.3.a) de la LOUA.

La nueva ordenación urbanística conlleva un incremento de suelo y edificabilidad residencial respecto a la ordenación actual por lo que, en aplicación de lo regulado en el art. 36.2.a).5ª de la LOUA requiere la correspondiente implementación de Sistemas Generales en la proporción que suponga el aumento de la población prevista en la innovación, así como de los nuevos servicios que ésta demande. Dado que el número de viviendas previsto en el Plan General no se modifica, la innovación justifica la superficie requerida de nuevos Sistemas Generales aplicando el estándar actual del Plan General (15,359 m²/s/hab.) por

se justifica en el documento de innovación y así lo recoge el informe técnico, dicha sustitución, por considerar que el sistema general resultante no tiene entidad suficiente en comparación con el resto de parcelas de sistema general de áreas libres del vigente PGOU y por los beneficios para la población que tendría su ubicación en otro lugar diferente al ámbito de la Modificación Puntual, puesto que no hay que olvidar que la sustitución económica de dicha superficie se permite con el fin de que, en el plazo máximo de tres años, el Ayuntamiento obtenga otros suelos para destinarlos a dotación pública con entidad suficiente para dar mejor cumplimiento a los criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad a los que se refiere el art. 9.E) de la LOUA, ya que además de la elección más adecuada en cuanto a su localización, podrá acumular varias cantidades aportadas por el mismo motivo y hacer que dichas dotaciones tengan una mayor entidad.

Hay que señalar en este apartado, aunque no forme parte de la ordenación, si no de la posterior gestión urbanística, que la innovación contempla que la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo a favor del municipio, se lleve a cabo mediante el abono a la Administración de su valor en metálico. Su aceptación requerirá una resolución motivada por parte de la Administración, conforme a lo regulado en el art. 54.2.b) de la LOUA, por remisión del art. 55.1. A los efectos de lo regulado en el citado artículo, se informa que la innovación no contempla el uso de vivienda protegida, de conformidad con lo previsto en el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA. Esta aceptación y su previa resolución motivada tendrán lugar en el correspondiente expediente de reparcelación urbanística.

“b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación”.

La documentación que es objeto del presente informe, es la definida en el informe del servicio técnico de planeamiento y gestión de fecha 08/02/2022. Según dicho informe: *(e)l documento de Innovación presentado define correctamente, desde el punto de vista técnico, la totalidad de las determinaciones que corresponde a un instrumento de Modificación del Plan General, y su contenido se considera adecuado para el completo desarrollo e interpretación de las mismas, atendiendo a su naturaleza y alcance.”*

En relación al informe de sostenibilidad económica incluido en el documento de innovación, el mismo ha sido informado por la Jefa de Servicio de Contratación, Compras centralizadas, Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y Patrimonio y Bienes, con fecha 02.02.2022, concluyendo que el balance fiscal municipal asociado a la presente Modificación del Plan General se considera sostenible económicamente para la Hacienda Local.

Según el informe del Servicio de Infraestructuras de fecha 07/02/2022, se dice que la documentación técnica es correcta y desarrolla adecuadamente el ámbito. En dicho informe se señalan algunas correcciones o matizaciones, algunas de las cuales deberán

recogerse en el siguiente documento técnico y otras en el proyecto de urbanización futuro en ejecución del planeamiento.

“c) De procedimiento

1ª) La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de esta Ley (...)

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a)”.

- Según lo previsto en el artículo 31.2.B.a de la LOUA y art. 4.3.a del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, la aprobación definitiva del presente expediente de modificación del Plan General, que afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y a la pormenorizada, corresponde a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.
- Dado que esta modificación debe ser objeto de informe de incidencia en la Ordenación del Territorio y según con lo dispuesto en el art. 5.2.e del Decreto 36/2014, corresponde a la persona titular de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo informar sobre la incidencia territorial de las innovaciones del Plan General que afectan a la Ordenación Estructural. Según contempla la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 (LOTA) este informe se solicitará tras la aprobación inicial del expediente.
- En relación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, según lo regulado en el art. 40.3.a) de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) por tratarse de la tramitación de una innovación que afecta a la ordenación estructural que no incurre en ninguno de los supuestos enumerados en el art. 40.2.b de la citada Ley, hay que señalar que consta en el presente expediente el preceptivo Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con fecha 10.10.2020, publicado en el BOJA con fecha 11/11/2020, teniendo una vigencia de cuatro años desde esta publicación. La emisión de este informe pone fin al procedimiento ambiental, según lo previsto en el artículo 39.3.b de la GICA.

Dicho Informe Ambiental Estratégico concluye que *la innovación del PGOU de Marbella SUNC “Finca Al Riyadh” PA-NG-10(N) formulada por el Ayuntamiento de Marbella (EA/MA/09/20) no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el Documento Ambiental Estratégico (reg. n° 000017839e2000020793 de 22.04.2020 y doc. corregida con reg. n° 000017839e2000021774 de 04.05.2020) así como al condicionado contenido en el propio Informe Ambiental Estratégico en materia de contaminación acústica y lumínica, de residuos y protección del suelo, y en materia de Aguas. Este condicionado, como corrobora el servicio técnico, ha sido incorporado al apartado 6.3 de la Memoria del documento de Innovación del Plan General.*

- De acuerdo con lo establecido en el art. 56.1.b.1° de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y el art. 3.1.b del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de evaluación de impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones, se deben someter a informe de evaluación de impacto en la Salud. La innovación incluye un documento anexo nº3 de Valoración de Impacto en la Salud que concluye que “no hay efecto representativo que resulte negativo sobre la salud por la actividad que se pretende realizar” y que deberá ser objeto de informe por la Consejería competente en materia de Salud.

QUINTA.-Información pública y solicitud de informes sectoriales y dictámenes. En relación a lo establecido en el artículo 32 de la LOUA, la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes y se habrá de realizar el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

En el presente caso, resulta preceptivo solicitar los siguientes informes:

a) Normativa Autonómica

- Informe en materia de Aguas en aplicación del art. 42.2 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía, y art. 32 de la LOUA, según lo dispuesto en el Informe Ambiental Estratégico.
- Informe de Evaluación de Impacto en la Salud en aplicación del art. 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y arts. 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre. Se deberá remitir el documento de Valoración de Impacto en la Salud que consta en el expediente, con registro de fecha 22.12.2020 (Anexo nº3)
- Informe en materia de Carreteras de la Red Autonómica, en cuanto a la posible afección a la A-7176 “Carretera de Istán”.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3a6c3368d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 45 DE 60

- Informe de Incidencia Territorial en cumplimiento del art. 32.1 de la LOUA y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 (LOTA).

Según establece el art. 32.1 (regla 2ª) de la LOUA y la Disposición Adicional Primera del Decreto 36/2014, la solicitud de informes, dictámenes o pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados debe sustanciarse a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

b) Otros informes.

- Informe de las entidades Acosol S.A. e Hidralia S.A. como entidades gestoras de intereses públicos afectados (redes municipales de abastecimiento y saneamiento de agua).

En relación al sometimiento de esta modificación a Dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía, art. 36.2.c).20 de la Ley 7/2002, LOUA, en relación con el art. 17.10.e) de la Ley 4/2005 de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía) ésta se realizará antes de la aprobación definitiva tal y como el propio Consejo Consultivo exige.

SEXTA.- Consulta previa ciudadana. Según el art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas – LPACAP, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de las normas, se prevé que con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma. En cumplimiento de lo anterior y, como ya se expuso en el apartado antecedentes, según informe de publicación web de fecha 28/12/2020, que obra en el expediente, dicha consulta pública ha estado publicada desde el 4 de diciembre de 2020 hasta el 23 de diciembre de 2020. Según certificado de la jefa de unidad de la oficina de asistencia en materia de registro de fecha 30/12/2020, no se ha encontrado alegación alguna durante el periodo de publicación.

SÉPTIMA.- CONSIDERANDO lo dispuesto en los artículos 10, 32, 36 y 38 de la LOUA, artículos 127 a 135 del Reglamento de Planeamiento y demás concordantes sobre tramitación de las modificaciones de Planes Generales, debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA de 20 de febrero de 2014) y las innovaciones introducidas por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, respecto a los órganos competentes para su aprobación, en la Ley 7/1985 de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local.

OCTAVA.- CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y artículo 31.1.B) a) de la LOUA, la competencia para la aprobación inicial de la presente Modificación de Elementos del PGOU, corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, siendo en este caso, necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, en virtud del artículo 123.1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Al requerirse de una mayoría especial, se precisa para la aprobación del acuerdo plenario el informe previo del Secretario, ello en consonancia con lo dispuesto en el artículo 54.1.b) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en Materia de Régimen Local. Asimismo en virtud del artículo 173 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, será necesario el informe previo **del Secretario** y además, en su caso, **del Interventor** o de quienes legalmente les sustituyan para la adopción de estos acuerdos que exigen una mayoría especial.

Por todo lo anterior, en atención a los datos consignados en los informes municipales obrantes en el expediente y con fundamento en cuanto antecede, se formula al **Pleno de la Corporación municipal** la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan

General referida a la nueva ordenación del PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, en Nagüeles, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGOU).

SEGUNDO.- SOMETER el documento de Modificación Puntual junto con el resumen ejecutivo a INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de un mes, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía-LOUA, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de mayor difusión, así como en el tablón de anuncios y sede electrónica municipal, portal de transparencia.

TERCERO.- REQUERIR, en base al mismo artículo 32 de la LOUA, los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, en concreto:

- Informe en materia de Aguas en aplicación del art. 42.2 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía, y art. 32 de la LOUA, según lo dispuesto en el Informe Ambiental Estratégico.
- Informe de Evaluación de Impacto en la Salud en aplicación del art. 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y arts. 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre. Se deberá remitir el documento de Valoración de Impacto en la Salud que consta en el expediente, con registro de fecha 22.12.2020 (Anexo nº3)
- Informe en materia de Carreteras de la Red Autonómica, en cuanto a la posible afección a la A-7176 “Carretera de Istán”.
- Informe de Incidencia Territorial en cumplimiento del art. 32.1 de la LOUA y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 (LOTA).

Según establece el art. 32.1 (regla 2ª) de la LOUA y la Disposición Adicional Primera del Decreto 36/2014, la solicitud de informes, dictámenes o pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados debe sustanciarse a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3a6c3368d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 47 DE 60

- Informe de las entidades Acosol S.A. e Hidralia S.A. como entidades gestoras de intereses públicos afectados (redes municipales de abastecimiento y saneamiento de agua).

CUARTO.- ACEPTAR la sustitución económica de la superficie de suelo de Sistema General de Áreas Libres necesaria para para mantener la proporción actual del Plan General en base al incremento de edificabilidad residencial propuesto (esto es 6.424 m2), habilitando su obtención diferida por el Ayuntamiento de Marbella junto a otras dotaciones que puedan ser obtenidas, en un futuro, por el mismo motivo y **COMPROMETERSE**, según lo dispuesto en el art. 139.2 de la LOUA, a calificar el suelo necesario para implantar dicho Sistema General mediante la correspondiente innovación del Plan General, y **OBTENER** esta dotación en el plazo máximo de tres años.

No obstante, el órgano competente resolverá lo que estime procedente. Este es mi informe que someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho.”

En Marbella, a fecha de la firma electrónica.”

A continuación se deja transcrito el Informe de la Secretaría General del Pleno, de fecha 14 de marzo de 2022, cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME JURÍDICO

ASUNTO: PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL – DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN LOS ÁMBITOS PA – NG – 10 “LOMAS DEL MARBELLA CLUB SUR” Y SUC (PA – NG – 9) “LOMAS DEL MARBELLA CLUB” NAGÜELES – EXPEDIENTE 2017PLN00257 – HELP 2019/8400 (CSV 37f5d4b8fc37c656f9ad3b58c8c45bbfc8bf5e2d)

I.- Antecedentes y objeto

Con fecha 10 de marzo de 2022 se remite a la Secretaría General del Pleno propuesta de la Sra. Tte. Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones en la que se propone la adopción al Pleno de la Corporación de los siguientes acuerdos:

“PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE, la Modificación Puntual de Elementos del Plan General referida a la nueva ordenación del PA – NG- 10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA – NG – 9) “Lomas de Marbella Club”, en Nagüeles, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGOU).

SEGUNDO.- SOMETER el documento de modificación puntual junto con el resumen ejecutivo a INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de un mes, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de mayor difusión, así como en el tablón de anuncios y sede electrónica municipal, portal de transparencia.

TERCERO.- REQUERIR, en base al mismo artículo 32 de la LOUA, los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, en concreto:

- Informe en materia de Aguas en aplicación del art. 42.2. de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía, y art. 32 de la LOUA, según lo dispuesto en el Informe Ambiental Estratégico.

- Informe de Evaluación de Impacto en la Salud en aplicación del art 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y arts. 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre.

- Informe de Carreteras de la Red Autonómica, en cuanto a la posible afección a la A-7176 "Carretera de Istán".

- Informe de Incidencia Territorial en cumplimiento del art. 32.1 de la LOUA y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 (LOTA).

Según establece el art. 32.1 (regla 2ª) de la LOUA y de la Disposición Adicional Primera del Decreto 36/2014, la solicitud de informes, dictámenes o pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos debe sustanciarse a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

- Informe de las entidades Acosol S.A. e Hidralia S.A. como entidades gestoras de intereses públicos afectados (redes municipales de abastecimiento y saneamiento de agua).

CUARTO.- ACEPTAR la sustitución económica de la superficie de suelo de Sistema General de Áreas Libres necesaria para mantener la proporción actual del Plan General en base al incremento de edificabilidad residencial propuesto (esto es 6.424 m2), habilitando su obtención diferida por el Ayuntamiento de Marbella junto a otras dotaciones que puedan ser obtenidas, en un futuro, por el mismo motivo y **COMPROMETERSE**, según lo dispuesto en el art. 139.2 de la LOUA, a calificar el suelo necesario para implantar dicho Sistema General mediante la correspondiente innovación del Plan General, y **OBTENER** esta dotación en el plazo máximo de tres años".

El presente informe se emite con carácter preceptivo u obligatorio por este Secretario en virtud de lo establecido en el art. 54-1 y 2 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, en relación con el art. 122-5 de Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; el art. 173 del Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter estatal.

II.- Legislación aplicable

- Constitución Española de 1978 (CE)
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (TRRL).

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3366d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 49 DE 60

- Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno (LTAIPBG).

- Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía (LTPA).

- Reglamento Orgánico del Pleno y sus Comisiones del Excmo. Ayuntamiento de Marbella (Aprobado por acuerdo plenario de 25 de Mayo de 2018 y publicado en BOPMA nº 121 de 25 de Junio de 2018).

III.- Fundamentos de Derecho

PRIMERO. – Con relación a la propuesta de modificación de PGOU que es objeto de propuesta para aprobación inicial por parte del Pleno de la Corporación, con fecha 15 de febrero de 2022 se emitió nota de devolución del expediente por parte de la Secretaría General del Pleno (CSV 356c07c78dd73deb4be8b5054dca4b9b75566dad), sobre la base de los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento de fecha de 8 de febrero de 2022 (CSV 94e57b5f328c425ea55d035a6ad39ade0d1c6c2b) así como por el Servicio de Modelo de Ciudad de fecha de 9 de febrero de 2022 (CSV cb6a25034faa78bfc1c473c626569826f581ce4f), considerando que la modificación se consideraba correcta con la salvedad de una serie de defectos sustantivos que se hacía necesario subsanar o justifica, y a los que seguidamente pasaremos a referirnos, tras la emisión de nuevos informes en relación a la subsanación/justificación de tales defectos sustantivos, tanto por parte del Servicio Técnico de Planeamiento con fecha 4 de marzo de 2022 (CSV 61ee75c5265b74bbe476b846bc874c4193db34ec), como por el Servicio Modelo de Ciudad con fecha 10 de marzo de 2022 (CSV c774cc7383c29bde8f9a03a15fabfe61c13e2ea6).

Así de forma sintetizada, se indicaba por la Secretaría General del Pleno, en relación al primero de los defectos sustantivos apreciados que:

“...lo establecido en el art. 36.2.c).2ª LOUA constituye una norma de carácter reglado, a la que no se da cumplimiento en la innovación que se pretende y que por ende a juicio de la Secretaría General del Pleno, debe ser objeto de corrección con carácter previo al sometimiento a aprobación inicial por el Pleno de la Corporación, previos informes técnico y jurídico en los que expresamente se analice y concluya que se cumplimiento a dicha norma”.

En relación a dicho extremo, se indican en el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento de fecha 4 de marzo de 2022, en lo que aquí interesa, las siguientes consideraciones:

“...en el informe técnico de este Servicio se indica que “la innovación conlleva, además, una diferente zonificación de espacios libres, al sustituir los dos accesos peatonales que están calificados como zona verde pública en el PGOU vigente, y que comunica la zona verde situada junto al arroyo con los citados viales”, lo que conlleva “una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres”.

En cumplimiento de la regla dispuesta en el art. 36.3.c).2ª de la LOUA este cambio ciertamente requiere de un dictamen favorable del Consejo Consultivo y la

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3366d85af9e309f50ac29684d13993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 50 DE 60

pérdida de este suelo no admite la sustitución por su equivalente monetario, por lo que la Modificación prevé otro suelo equivalente calificado de zona verde dentro del ámbito para su traslado.

En conclusión, la nueva ordenación propuesta por la Modificación conlleva entre otros cambios una diferente zonificación de espacios libres, que se ha resuelto con un cambio de ubicación en el ámbito equivalente a la misma superficie de suelo, así como un aumento de suelos con destino a Sistemas Generales y Locales de áreas libres.

Este servicio entiende que la prohibición que hace la Ley en la regla definida en el art. 36.2.c).2ª de la LOUA "Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria" opera en el cambio concreto que conlleva una diferente zonificación de espacios libres pero que no es extensivo al resto de cambios previstos en el Documento, cuyo ajuste a la norma han quedado justificado en base a las reglas específicas en virtud de su objeto".

Por su parte, en relación a dicho aspecto señala el servicio de modelo de ciudad, en su informe emitido con fecha 10 de marzo de 2022 que:

"Como decimos, la sustitución económica que se propone en el MPE no es relativa a la diferente zonificación de parques y jardines dotaciones o equipamientos ni tampoco referido a las reservas de los terrenos equivalentes al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito para su destino a viviendas protegidas. La sustitución económica propuesta es la de la superficie de nuevo suelo dotacional resultante del incremento de la edificabilidad residencial en aplicación del artículo 36.2.a).5ª de la LOUA, para mantener la proporcionalidad. Por tanto, podría entender que la sustitución económica si sería de aplicación a este aspecto de la modificación".

En segundo lugar, se indicaba por la Secretaría General del Pleno, en relación al segundo de los defectos sustantivos apreciados que:

"...la desafectación del destino público del suelo, como es el caos, que aquí acontece exige una justificación cualificada de la innecesariedad de su destino a tal fin, así como prever su destino a otros usos públicos o de interés social, extremos ambos que no son tenidos en cuenta por la innovación que se propone somete al Pleno de la Corporación, y que, por ende, han de ser objeto de corrección con carácter previo a la aprobación inicial que se pretende, previos informes técnico y jurídico en los que expresamente se analice y concluya que se da cumplimiento a tales extremos".

En relación con este segundo aspecto, se indica en el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento con fecha 4 de marzo de 2022, lo siguiente:

"La superficie de viales calificado como público que se propone cambiar a privado, pero que actualmente no están abierto o destinados a un uso público, es de 13.035 m2 de los cuales 5.965 m2 están cedidos gratuitamente al ayuntamiento en virtud del expediente de cesiones nº 1107/88 del PA – NG- 9 "Lomas del Marbella Club", el resto no consta que sean titularidad municipal ni afectados a un uso público.

En la memoria del documento, en relación a la ordenación que recogía la revisión del PGOU de Marbella de 2010, se recoge: "El viario interno se calificó como viario privado porque ya estaba funcionando como tal por cuestiones de seguridad y privacidad necesarias, habiéndose instalado en sus accesos medidas de control. Imagen de uno de los acceso afectado por la Modificación, en la que se aprecia la garita para su control y seguridad".

El cambio que se ha introducido en la Modificación, en la documentación presentada con fecha 22/02/22 y 01/03/22 para subsanar este extremo, ha consistido en afectar una superficie de 5.965 m2 a un destino público para parques y jardines de unos terrenos que en el PGOU vigente están destinados a uso privado. Con ello se prevé el destino como zona verde pública en el ámbito de la Modificación de una superficie equivalente a los viales públicos desafectado. La superficie del Sistema Local de áreas libres ha pasado de 31.671,23 m2 que era la precisa “para mantener la proporción y calidad de la dotaciones previstas respecto al aprovechamiento” a un total de 37.636,23 m2.

En la memoria del Documento ya quedaba justificada la innecesariedad del destino público de estos viales:

“Por otra parte, y por las mismas razones de seguridad y privacidad necesarias para los miembros de la Familia Real ya expuestas, se modifica el carácter público de las vías internas del ámbito objeto de la Modificación, considerándolo como elemento común de un complejo inmobiliario de conformidad con lo previsto en art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana”.

Estas razones se recogen en el siguiente párrafo:

“Teniendo en cuenta todas estas circunstancias se propone una modificación de la ordenación urbanística vigente que permita dar una respuesta adecuada a las necesidades funcionales y a las condiciones de seguridad y privacidad que requieren las actuales edificaciones residenciales de sus usuarios habituales, así como de las que en el futuro puedan surgir. En este sentido cabe exponer que el crecimiento natural de los miembros de la Familia Real Saudí ha generado la necesidad de ampliar las residencias – palacio actuales y de construir nuevas residencias, las cuales deben tener cabida junto a las ya existentes a efectos de asegurar para las mismas las condiciones de privacidad y seguridad que ya tiene las actuales residencias”.

Y ahora se añade un nuevo párrafo con el siguiente contenido:

“No obstante, en el actual ámbito PA – NG – 9 hay una superficie de viario ya afectado a un destino público con una superficie de 5.965 m2 que, con la Modificación, se desafecta de su destino público, incluyéndose como elemento común de un complejo inmobiliario, al no ser necesario su destino a tal fin, ya que sólo sirve de acceso interior a dicho complejo.

Debido a ello, es necesario destina dicha superficie a otros usos públicos de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del art. 36.2.a).2ª de la LOUA, de tal manera que se propone destinar esa superficie a zonas verdes públicas. En consecuencia se propone una superficie total de zonas verdades públicas de 37.636,23 m2s”.

En tanto que, respecto al segundo de los defectos sustantivos que venimos analizando, se indica en el informe jurídico emitido por el Servicio de Modelo de ciudad de fecha 10 de marzo de 2022, que:

“Efectivamente los viales, como se argumento en el dictamen 558/2016 del Consejo Consultivo de Andalucía incorporado en la nota del Adjunto al Secretario General del Pleno, no constituyen dotación pública de obligada reserva con referencia a un estándar de ordenación determinado, si no que serán los que sean necesarios en

cada ámbito para una correcta funcionalidad, accesibilidad y conectividad, en el marco más amplio del plan general

Actualmente en el ámbito de los viales no están destinados a un uso público. Como se explica en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión, dichos viales se encuentran en la práctica privatizados, no abiertos ni destinados al uso público y ello por razones de seguridad de la Casa Real que nos ocupa, que trasciende de decisiones locales, existiendo en la práctica garitas de control de seguridad en las entradas de esos viales.

Por otro lado, como señala el informe técnico, del total de los viales grafiados en el plan general, que arrojan una superficie de 13.035 m² de suelo, solo 5.965 m² están cedidos al Ayuntamiento en virtud de expediente de cesiones. Dicha cesión se realiza de forma unilateral y gratuita (expte. de cesiones 1107/88 del PA – NG – 9) y es la que posteriormente da lugar a un expediente de declaración de innecesariedad de reparcelación de la unidad de ejecución del PA – NG – 9. Estos 5.965 m² de viario son de titularidad pública por virtud de dicha cesión pero no están destinados al uso público”.

Se indicaba una última consideración por la Secretaría General del Pleno, apuntando que:

“Asimismo, procede indicar que, sin perjuicio de lo anterior, habría de concretarse a los efectos del art. 112 LOUA, si la cesión de los viales se ha obtenido por cesión gratuita o no, y especialmente teniendo en cuenta lo dispuesto en su apartado tercero, que viene a indicar que “cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos”, sin perjuicio de dar cumplimiento, en su caso, a lo establecido en los diferentes apartados de dicho precepto legal”.

Y en relación a dicha última consideración, se concreta por el Servicio Modelo de Ciudad en su informe emitido con fecha 10 de marzo de 2022 que:

“Respecto la advertencia hecha por el adjunto al Secretario General del Pleno en relación al artículo 112 de la LOUA, y la forma de obtención de dicha superficie de viales, se aclara que lo ha sido por cesión obligatoria y gratuita, en base a lo determinado en el artículo 46 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, por lo que en cuanto a la sustitución dentro del ámbito de los suelos obtenidos por cesión obligatoria y gratuita preexistente y los resultantes en el ámbito, se entenderán sustituidos unos por otros cuando la superficie de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan.

Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda.

En este caso, como dice el informe técnico relativo a la aprobación inicial de fecha 8 de febrero de 2022: “...El ámbito PA – NG – 9 tiene declarada innecesariedad de reparcelación. Según consta en el expediente de cesiones 1107/88, los viales y zonas verdes del ámbito fueron cedidos y aceptados por el Ayuntamiento de Marbella. A los efectos de lo regulado en el artículo 112.4 de la LOUA, la innovación justifica que la superficie de los bienes de dominio público existentes es inferior a la superficie resultante de estos bienes en la nueva ordenación”.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3366d85af9e309f50ac29684613993333a65620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 53 DE 60

Señalar no obstante, que estas cuestiones no son de planeamiento si no de gestión urbanística con lo cual se plantearán en la fase de ejecución del plan.

Queremos señalar en este punto lo establecido en el art. 47 del citado Reglamento de Gestión Urbanística:

1. La Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.

En el supuesto que nos ocupa hemos de concluir que los viarios del ámbito no han estado destinados a un uso público real y efectivo, por tanto la Administración no ha afectado dichos suelos a los usos previstos en el Plan. Y recordemos que el Plan General vigente fue aprobado definitivamente en el año 1986. Es más, tan solo una parte de dichos viales (5.965 m2) han sido cedidos”.

Por tanto, a tenor del conjunto de las consideraciones expuestas en los nuevos informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Servicio de modelo de ciudad, se considera que a priori se da cumplimiento a la justificación y/o modificación de los defectos sustantivos indicados por la Secretaría General del Pleno en nota de fecha de 15 de febrero de 2022, por lo que se considera procedente proceder a la aprobación inicial de la modificación de planeamiento que es objeto del presente informe, una vez que han sido incorporados los correspondientes cambios en el documento conforme se indica en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento de 4 de marzo de 2022, y sin perjuicio, de que las soluciones propuestas que recaen dentro del ámbito de aplicación del art. 36.2.c.2ª) LOUA, hayan de ser refrendadas por el informe preceptivo y vinculante del Consejo de Consultivo de Andalucía.

SEGUNDO. – Desde la óptica procedimental, en la tramitación de la modificación que es objeto de propuesta al Pleno de la Corporación para su aprobación inicial, debe estarse a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, conforme a la cual:

“Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma”.

De forma que, atendiendo a las previsiones de Derecho Transitorio indicadas, cabe considerar que teniendo en cuenta la fecha en que fue objeto de iniciación la modificación del PGOU de Marbella que nos ocupa, la misma ha de regirse por las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en lo referente a las reglas de ordenación de procedimiento y el régimen de competencias, sin perjuicio a su vez, de lo contemplado en la legislación sectorial aplicable.

Lo cual supone, entre otras consideraciones de atender a lo dispuesto en el art. 39 LOUA, en virtud del cual conforme por la Secretaría General del Pleno se viene repitiendo hasta la saciedad y de forma reiterada, en lo que se refiere al cómputo de inicio del plazo de información pública al que preceptivamente han de someterse los instrumentos de planeamiento urbanístico conforme a las determinaciones de la LOUA, y en particular conforme a dicho precepto legal deberán ser objeto de publicación en el

Boletín oficial que corresponda (en el presente caso BOPMA), en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio (a día de hoy tablón electrónico), de manera que en caso de no coincidir en el tiempo, el inicio del cómputo del plazo de apertura de información pública, se produce con la última de las publicaciones.

A lo que ha de añadirse la obligación de publicidad activa de la documentación íntegra de la modificación de planeamiento en la sede electrónica o web municipal, durante el plazo íntegro de duración del trámite de información pública en concordancia con lo anteriormente expresado, y en cumplimiento de lo preceptuado en los arts. 7.e) LTAIPBG y 13.c) y e) LTPA, conforme a una reiterada doctrina de los Consejos de Transparencia, ya sea estatal o autonómico.

TERCERO. – En lo que se refiere, a la mayoría requerida para la adopción del acuerdo, en caso de adoptarse **habrá de serlo por el quórum de mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación**, conforme a lo preceptuado en el art. 123.2 LBRL que así lo exige para *“los acuerdos que corresponda adoptar al Pleno en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística”*.

Y asimismo, debe emitirse informe por la Intervención Municipal de control financiero no planificable tal y como resulta de lo establecido en el art. 54 TRRL, art. 4.1.b.5º del RD 128/2018 y art. 29 RD 424/2017, en consonancia con la interpretación que en tal sentido viene manifestando la IGAE, que habrá de ser recabado por el Área de Urbanismo al ser la competente para la tramitación del expediente, y remitido a la Secretaría General del Pleno para su incorporación, con carácter previo a la inclusión del asunto en el orden del día de la Comisión Plenaria de Urbanismo.

IV.- Conclusiones

I.- Que, con base a los anteriores fundamentos de derecho cuyo contenido en aras de evitar la redundancia damos aquí por reproducidos, se considera que resulta procedente la adopción del acuerdo que se pretende por parte del Pleno de la Corporación, en los términos formulados en la propuesta de la Sra. Tte. Alcalde Concejala Delegada de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones para la aprobación inicial de documento de modificación puntual de elementos del Plan General de Ordenación Urbanística en los ámbitos PA – NG – 10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA – NG – 9) “Lomas del Marbella Club” (CSV 37f5d4b8fc37c656f9ad3b58c8c45bbfc8bf5e2d).

II.- Desde la óptica procedimental, una adoptado el acuerdo de aprobación inicial, en la sustanciación del trámite de información pública habrá de atenderse especialmente a lo dispuestos en el F.D.2º del presente informe, sin perjuicio de los restantes trámites y pronunciamientos de carácter sectorial que requiere la normativa de aplicación.

III.- En lo que se refiere, a la mayoría requerida para la adopción del acuerdo, en caso de adoptarse **habrá de serlo por el quórum de mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación**, conforme a lo preceptuado en el art. 123.2 LBRL.

IV.- Debe emitirse informe por la Intervención Municipal de control financiero no planificable tal y como resulta de lo establecido en el art. 54 TRRL, art. 4.1.b.5º del

RD 128/2018 y art. 29 RD 424/2017, en consonancia con la interpretación que en tal sentido viene manifestando la IGAE, que habrá de ser recabado por el Área de Urbanismo al ser la competente para la tramitación del expediente, y remitido a la Secretaría General del Pleno para su incorporación, con carácter previo a la inclusión del asunto en el orden del día de la Comisión Plenaria de Urbanismo

V.- Debe recordarse que desde el momento en que se incluya el asunto en la correspondiente convocatoria ha de estar a la regulación vigente en el apartado 5 del artículo 72 del Reglamento Orgánico del Pleno y sus Comisiones, de forma que cualquier enmienda, adición o incorporación de documentación habrá de sujetarse a informe preceptivo de la Secretaría General del Pleno, por lo que, en caso contrario, lo será bajo la responsabilidad de quienes adopten el acuerdo.

Este es nuestro informe el cual se somete a cualquier otro mejor fundado en derecho.

En Marbella a fecha de firma electrónica

**Conforme, EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO EL ADJUNTO A
SECRETARIO GENERAL**

**Fdo. Antonio Ramón Rueda Carmona
Bejarano Lucas**

Fdo. José Manuel

Finalmente se deja transcrito el Informe del Sr. Interventor D. José Calvillo Berlanga, de fecha 15 de marzo de 2022, cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME DE INTERVENCIÓN

ANTECEDENTES:

Mediante nota interior se remite a esta Intervención expediente tramitado para la aprobación de Modificación Puntual de Elementos del Plan General referida a la nueva ordenación del PA – NG- 10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA – NG – 9) “Lomas de Marbella Club”, en Nagüeles, expte. 2019/8400 y se solicita informe sobre el mismo.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. Artículo 213 y ss. del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RDLeg 2/2004).
2. Artículo 32.1.d del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del sector público local (RD 424/2017).
3. Artículo 123.2 de la Ley 7/1985, en relación con el artículo 4.1.b).5 del RD 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbec3a6c3366d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 56 DE 60

INFORMO

El apartado 1.d del artículo 32 del RD 424/2017 establece que estarán sujetas a control permanente las actuaciones previstas en las normas presupuestarias y reguladoras de la gestión económica del sector público local atribuidas al órgano interventor. Atendiendo lo dispuesto en la normativa expuesta y a la vista de la documentación incluida en el expediente, se emite este informe de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 29.2 y 32.1.d del RD 424/2017, en tanto que la realización de esta actuación con carácter previo a la aprobación de la propuesta ha sido atribuida a la intervención por la normativa indicada en el punto 3 de los fundamentos jurídicos, con los siguientes resultados:

Aspectos revisados de conformidad:

- 1) La propuesta se dirige al Pleno de la Corporación, órgano competente para su aprobación.
- 2) Existe informe favorable del responsable del expediente en el que se exponen los antecedentes y disposiciones legales o reglamentarias en que se basa su criterio.
- 3) Consta el informe de la Secretaría General.
- 4) Consta informe de valoración sobre la repercusión de la propuesta en el cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, conforme exige el artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Aspectos revisados que no cumplen y/o no se acreditan en el expediente:

CONCLUSIÓN

La propuesta anteriormente indicada se informa de CONFORMIDAD.
Esta intervención, además,

HACE CONSTAR los siguientes aspectos:

Se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación para la aprobación del expediente.

En Marbella, el Interventor General, a fecha de firma electrónica”

Por parte del Sr. Secretario General del Pleno, se hace constar que este asunto, necesita para su aprobación **el voto a favor de la mayoría absoluta** del número legal de miembros que componen la Comisión.

Se procede a la votación de la propuesta.

Y la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, por seis votos a favor del Grupo Municipal Popular y cinco abstenciones (tres de Grupo Municipal Socialista, dos del Grupo Municipal de Opción Sampedreña y una del Grupo Municipal de Ciudadanos), **DICTAMINA FAVORABLEMENTE** la propuesta anteriormente transcrita.”

El Sr. **Secretario General del Pleno** da cuenta del asunto e informa que la aprobación de la propuesta requiera Mayoría Absoluta.

La **Sra. Alcaldesa** ofrece la palabra a los Sres. Concejales por si quieren intervenir en el asunto.

Durante el debate se ausentan:

El Sr. Macías Maldonado de 10:19 a 10:25 horas

La Sra. Benítez Morales de 10:24 a 10:25

Se procede a la votación.

Y el Ayuntamiento Pleno, por mayoría de catorce del Grupo Municipal Popular de Marbella- San Pedro y trece abstenciones (diez del Grupo Municipal Socialista, dos del Grupo Municipal Opción Sampedreña y uno del Grupo Municipal Ciudadanos),

ACUERDA

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan General referida a la nueva ordenación del PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, en Nagüeles, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGOU).

SEGUNDO.- SOMETER el documento de Modificación Puntual junto con el resumen ejecutivo a **INFORMACIÓN PÚBLICA** por un plazo de un mes, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía- LOUA, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de mayor difusión, así como en el tablón de anuncios y sede electrónica municipal, portal de transparencia.

TERCERO.- REQUERIR, en base al mismo artículo 32 de la LOUA, los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, en concreto:

- Informe en materia de Aguas en aplicación del art. 42.2 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía, y art. 32 de la LOUA, según lo dispuesto en el Informe Ambiental Estratégico.
- Informe de Evaluación de Impacto en la Salud en aplicación del art. 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y arts. 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre.
- Informe en materia de Carreteras de la Red Autonómica, en cuanto a la posible afección a la A-7176 “Carretera de Istán”.

- Informe de Incidencia Territorial en cumplimiento del art. 32.1 de la LOUA y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 (LOTA).

Según establece el art. 32.1 (regla 2ª) de la LOUA y la Disposición Adicional Primera del Decreto 36/2014, la solicitud de informes, dictámenes o pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados debe sustanciarse a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

- Informe de las entidades Acosol S.A. e Hidralia S.A. como entidades gestoras de intereses públicos afectados (redes municipales de abastecimiento y saneamiento de agua).

CUARTO.- ACEPTAR la sustitución económica de la superficie de suelo de Sistema General de Áreas Libres necesaria para para mantener la proporción actual del Plan General en base al incremento de edificabilidad residencial propuesto (esto es 6.424 m2), habilitando su obtención diferida por el Ayuntamiento de Marbella junto a otras dotaciones que puedan ser obtenidas, en un futuro, por el mismo motivo y **COMPROMETERSE**, según lo dispuesto en el art. 139.2 de la LOUA, a calificar el suelo necesario para implantar dicho Sistema General mediante la correspondiente innovación del Plan General, y **OBTENER** esta dotación en el plazo máximo de tres años.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

En Marbella, a fecha de la firma electrónica

Hash: 2bcb74e446527d0e795346a890ef411d3817ba5279e6572e848ca760dbe3a6c3368d85af9e309f50ac29684613993333ae5620ad03b958ba33d0125064c13f8 | PÁG. 59 DE 60

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

Hash del documento: 2bbc**b**74e446527d0e795346a890ef41fd3817ba5279e6572e848ca760dbee3a**e**c3368d85af9e309f50ac2968461399333a**e**5620ad03b958ba33d0125064c13f8

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0013584 2022 000000000000000000000010036718

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 04/04/2022 10:54:00

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

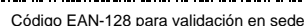
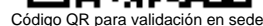
Formato: PDF

Tipo Documental: Acuerdo

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 51ada2eded24ffd516e5ea0cf9bc6f45477af1af

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf