

## PLANEAMIENTO Y GESTION

MARBELLA: 16 de Agosto de 2022

REFERENCIA: ADA/ICH/cbg

ASUNTO: TRASLADO DE ACUERDO J.G.L.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 16 de Agosto de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**5º.-ASUNTOS URBANÍSTICOS.-** Seguidamente se trataron los siguientes asuntos urbanísticos:

### 5.2.-VARIOS.-

**5.2.1-PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL-DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELA 22 DEL SECTOR URP-SP-5 “POLÍGONO INDUSTRIAL 2”. (EXPTE. 2021/80394).** Seguidamente se da cuenta de la propuesta del siguiente tenor literal:

Vista la documentación obrante en el expediente, en particular el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones de fecha 07/06/2022 con el siguiente tenor literal:

**“Nº DE EXP. :** ED 80.394/21; N° R.G.E. 17876 de fecha 08/03/22; 21442301 de fecha 30/05/22

**SITUACIÓN :** PARCELA 22 DEL SECTOR URP-SP-5 “POLÍGONO INDUSTRIAL 2”

**INTERESADO:** FRUTAS Y VERDURAS ELADIO, S.L.

**ASUNTO :** APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE

### ANTECEDENTES:

*Con fecha 19/11/21 se presentó un Estudio de Detalle en la parcela 22 del sector URP-SP-5, iniciándose el trámite del presente expediente, siendo informado técnicamente con incidencias el 27/01/22 y remitido al interesado para su subsanación.*

## INFORME:

Con fecha **08/03/22** se presenta documentación de Estudio de Detalle consistente en memoria, planos y resumen ejecutivo, sin visar; y con fecha **30/05/22** se presenta nueva documentación de Estudio de Detalle consistente en memoria, planos y resumen ejecutivo, sin visar, la cual sustituye a todas las presentadas anteriormente, pasándose a informar respecto al **PGOU de 1986, su Texto Refundido** aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 29/09/17, normativa publicada en el BOP de la Provincia de Málaga de fecha 30/04/18, la **Modificación de las Normas Urbanísticas** del Plan General de 1986 aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 16/05/18, normativa publicada en el BOPMA nº 127 de fecha 03/07/18, y la **Adaptación Parcial del PGOU de Marbella de 1986 a la LOUA**, aprobada definitivamente el 27/07/18 y publicada en el BOPMA nº 197 de fecha 11/10/18:

### 1. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Los terrenos donde se pretende actuar forman parte del sector URP-SP-5 "Polígono Industrial 2". Están clasificados como Suelo Urbano Consolidado con Planeamiento de Desarrollo Aprobado (SUC-PDA). Cuentan con un Plan Parcial (expte. 113/97) aprobado definitivamente el 24/03/99, así como, un Proyecto de Compensación (expte. 8/00) aprobado definitivamente el 03/11/00. Están calificados como Comercial (CO-3).

### 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es dar cumplimiento a la ordenanza comercial CO, según la cual, para actuaciones sobre parcelas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> (siendo éste el caso), se requerirá la tramitación previa de un ED, en el que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc.

### 3. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

Se han eliminado del plano las dos mimosas inexistentes actualmente, como se requirió en el informe anterior, y se ha añadido en la memoria un apartado con la relación del arbolado que se va a ver afectado.

### 4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Ordenación de volúmenes y parámetros urbanísticos:

*Se plantea en la nueva propuesta de ordenación, un área de movimiento para la edificación, una zona de no edificación por afección de Carreteras para aparcamiento privativo, el acceso a la misma y la zona de carga y descarga.*

*Para una superficie de parcela 2.190,09 m<sup>2</sup>, se propone una edificabilidad de 2.551,45 m<sup>2</sup>t y una ocupación de 1.639,18 m<sup>2</sup>s, **no superando** los parámetros máximos permitidos de 2.551,45 m<sup>2</sup>t y 2.190,09 m<sup>2</sup>s.*

*Se propone el uso dominante comercial con un mínimo del 50%, y el resto para usos compatibles como industria 1ª categoría, almacenes, oficinas, hostelería y aparcamiento.*

*El volumen capaz propuesto ahora, sí se ajusta a los parámetros de la normativa.*

**Espacios libres y aparcamientos:**

*Se ha planteado el acceso rodado al comercial evitando la pérdida de plazas de aparcamiento públicas existentes como se requirió.*

**5. ACCESIBILIDAD**

*Han sido aportadas las fichas que justifican el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*

**6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

*Se justifica en la memoria que es innecesario presentar un Estudio Económico Financiero y un Informe de Sostenibilidad Económica por tratarse de una actuación privada que no conlleva obras de urbanización que afecten a la Hacienda Pública.*

**7. RESUMEN EJECUTIVO**

*Se han corregido las incidencias, igualmente, en el resumen ejecutivo.*

**8. AFECCIONES SECTORIALES**

*En el Plan Parcial del sector URP-SP-5 se aprobó una línea de inedificabilidad de carreteras por la proximidad a la carretera autonómica de Ronda A-397. La parcela 22 que nos ocupa se encuentra dentro de los límites de la misma.*

En octubre de 2021 se procedió a formalizar la cesión del tramo de la citada vía A-397 comprendido entre los pp.kk. 45+500 y 48+520 al Ayuntamiento de Marbella, estando la parcela 22 comprendida dentro de este tramo kilométrico, no precisando ya informe del organismo sectorial autonómico de Carreteras.

En el ED se ha mantenido la línea de inedificabilidad de carreteras recogida en el Plan Parcial, ajustando la edificación a la misma, evitando posibles afecciones.

#### **RESUMEN:**

El Estudio de Detalle presentado en la parcela 22 del sector URP-SP-5 "Polígono Industrial 2" por registro de entrada con nº 21442301 y fecha 30/05/22, es **CONFORME** con el planeamiento urbanístico.

Lo que se informa, desde el punto de vista técnico, a los efectos oportunos."

Visto el informe emitido por el Servicio de Asesoría Urbanística de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, de fecha 02/08/2022, con el siguiente tenor literal:

**"Nº DE EXPTE.:** ED 80394 / 2021  
**INTERESADO:** FRUTAS Y VERDURAS ELADIO S.L.  
**ASUNTO:** APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DE DETALLE  
**SITUACIÓN:** POLÍGONO INDUSTRIAL SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, PARCELA 22

#### **INFORME JURÍDICO**

##### **ANTECEDENTES:**

Los que resultan de la documentación obrante en el expediente de referencia, y en particular, el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 07/06/22.

##### **CONSIDERACIONES:**

De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación, lo señalado por el técnico municipal en su informe, y demás documentación obrante en el expediente de referencia, procede informar lo siguiente:

**Primera.-** El Estudio de Detalle que ahora se informa pretende actuar en terrenos clasificados según el vigente PGOU de Marbella de 1986 como Suelo Urbano

*Consolidado con Planeamiento de Desarrollo Aprobado del Sector URP-SP-5 “Polígono Industrial 2”, el cual cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado con fecha 24/03/99, que califica los terrenos como Comercial tipo 3 (CO-3). Del mismo modo, la parcela se encuentra dentro de la zona de afección de carreteras.*

*No obstante lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la **Disposición Transitoria Primera apartado a)**, de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía —LISTA—, ésta será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, por lo que en el caso que nos ocupa la parcela de referencia debe considerarse **Suelo Urbano** de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la citada Ley.*

**Segunda.** - De conformidad con lo señalado en el informe técnico de fecha 07/06/22, el cual nos sirve de antecedente, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto el siguiente:

*“El objeto del presente Estudio de Detalle es dar cumplimiento a la ordenanza comercial CO, según la cual, para actuaciones sobre parcelas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> (siendo éste el caso), se requerirá la tramitación previa de un ED, en el que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc.*

**Tercera.** - Con arreglo al artículo 71 de la LISTA:

- “1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística”.*

*Debiendo, asimismo, tenerse en cuenta también los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Así como, el art. 17 de las NNUU del PGOU de 1986.*

**Cuarta.** - Por lo que respecta al Proyecto de Estudio de Detalle presentado, y a la vista de lo señalado en los informes técnicos obrantes en el expediente de referencia, parece inferirse que el Documento que ahora nos ocupa regula correctamente todos los aspectos requeridos, tal y como así se deriva del informe técnico de 07/06/22, en el que se concluye lo siguiente:

“El Estudio de Detalle presentado en la parcela 22 del sector URP-SP-5 “Polígono Industrial 2” por registro de entrada con nº 21442301 y fecha 30/05/22, es CONFORME con el planeamiento urbanístico.”

No obstante lo anterior, se advierte que, analizada la documentación obrante en el expediente que nos ocupa, se deberá requerir la aportación de información relativa a la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, según dispone el artículo 78 de la LISTA, adjuntando nota simple registral actualizada de la finca afectada (la nota simple obrante en el expediente corresponde a diciembre de 2020), así como nombre, apellidos y dirección completa de los propietarios y titulares de derechos afectados.

**Quinta.** - En relación a la afección de carreteras de la parcela que nos ocupa, indica el informe técnico de fecha 07/06/22 en su tenor literal:

“En el Plan Parcial del sector URP-SP-5 se aprobó una línea de inedificabilidad de carreteras por la proximidad a la carretera autonómica de Ronda A-397. La parcela 22 que nos ocupa se encuentra dentro de los límites de la misma.

En octubre de 2021 se procedió a formalizar la cesión del tramo de la citada vía A-397 comprendido entre los pp.kk. 45+500 y 48+520 al Ayuntamiento de Marbella, estando la parcela 22 comprendida dentro de este tramo kilométrico, no precisando ya informe del organismo sectorial autonómico de Carreteras.

En el ED se ha mantenido la línea de inedificabilidad de carreteras recogida en el Plan Parcial, ajustando la edificación a la misma, evitando posibles afecciones.”

**Sexta.** - En cuanto al procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, procede remitirse a lo dispuesto en los artículos 75 a 87 de la LISTA; y que, en consonancia con el Art. 75 de la LISTA:

“1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de otros los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.
- b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.”

Así como, señala el artículo 78, de esta misma Ley, lo siguiente:

“1. La administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información por plazo no inferior a veinte días. (...)

5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

- a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.
- b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
- c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones. (...).”

Del mismo modo, hemos de señalar que, de conformidad con el Art. 78 de la LISTA, el presente Estudio de Detalle debe someterse a información pública por un plazo no inferior a 20 días, el anuncio de información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en la sede electrónica del Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Asimismo, se deberá comunicar personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, en exigencia de la regla 3ª del apartado 5 del art. 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

**Séptima.-** De conformidad con las consideraciones previamente expuestas, y en consonancia con lo señalado en el informe técnico que sirve de antecedente, en el que se indica que la documentación de Estudio de Detalle presentada con nº de registro 21442301, y fecha 30/05/22, es “**CONFORME** con el planeamiento urbanístico”, se considera que procede iniciar el presente procedimiento, sin que se encuentre inconveniente desde el punto de vista jurídico para que se proceda a su Aprobación Inicial, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 78.1 de la LISTA, la publicación no podrá ser inferior a veinte días; debiendo quedar **CONDICIONADA** su publicación y ejecutividad a la subsanación de los extremos previamente referenciados, relativos a la aportación de documentación referente a la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al registro de la propiedad, según dispone el citado artículo 78 de la LISTA.

**Octava. -** De conformidad con lo dispuesto en el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde a la Junta de Gobierno Local las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, de lo que se infiere que corresponde al citado órgano la aprobación inicial del presente ED.

En atención a los datos consignados en el informe técnico, y con fundamento en cuanto antecede, se formula a la Junta de Gobierno Local la siguiente,

**PROPUESTAS DE RESOLUCIÓN:**

- **APROBAR INICIALMENTE** el Estudio de Detalle correspondiente a la parcela 22 del Sector URP-SP-5 “Polígono Industrial 2”, de conformidad con la Documentación presentada por la mercantil FRUTAS Y VERDURAS ELADIO S.L. registrada bajo el número registro de entrada RGE nº 21442301, de fecha 30/05/22; todo ello de conformidad con lo señalado en el informe técnico de fecha 07/06/22 emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, y de lo dispuesto en los artículos 78 a 83 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y disposiciones del PGOU vigente; quedando **CONDICIONADA** su publicación y ejecutividad a la aportación de documentación referente a la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al registro de la propiedad, según establece el artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, adjuntado nota simple registral actualizada de la finca afectada, así como nombre, apellidos y dirección completa de los propietarios y titulares afectados.
- **DISPONER** que, una vez verificado por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo, el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior:

o **PROCEDER** al sometimiento del presente expediente a información pública, por plazo de veinte días, al objeto de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.1 de

la LISTA y demás normativa de aplicación. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 25 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, y en los arts. 9.4 y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

o *COMUNICAR personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, en exigencia de la regla 3ª del apartado 5 del art. 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*”

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

- **APROBAR INICIALMENTE** el Estudio de Detalle correspondiente a la parcela 22 del Sector URP-SP-5 “Polígono Industrial 2”, de conformidad con la Documentación presentada por la mercantil FRUTAS Y VERDURAS ELADIO S.L. registrada bajo el número registro de entrada RGE nº 21442301, de fecha 30/05/22; todo ello de conformidad con lo señalado en el informe técnico de fecha 07/06/22 emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, y de lo dispuesto en los artículos 78 a 83 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y disposiciones del PGOU vigente; quedando **CONDICIONADA** su publicación y ejecutividad a la aportación de documentación referente a la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al registro de la propiedad, según establece el artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, adjuntado nota simple registral actualizada de la finca afectada, así como nombre, apellidos y dirección completa de los propietarios y titulares afectados.

- **DISPONER** que, una vez verificado por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo, el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior:

- o **PROCEDER** al sometimiento del presente expediente a información pública, por plazo de veinte días, al objeto de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.1 de la LISTA y demás normativa de aplicación. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 25 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, y en los arts. 9.4 y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

o COMUNICAR personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, en exigencia de la regla 3ª del apartado 5 del art. 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.”

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda **APROBAR** la propuesta anteriormente transcrita.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL CONCEJALSECRETARIO DE J.G.L.,



**FIRMANTE**

FRANCISCO JAVIER GARCIA RUIZ (CONCEJAL)

**CÓDIGO CSV**

**f765de72f26360598f0b063b1fe0e06f9c4171ab**

**NIF/CIF**

\*\*\*\*201\*\*

**FECHA Y HORA**

16/08/2022 15:58:27 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

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

