

**DE: SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO**

**ASUNTO: TRASLADO ACUERDO PLENO**

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el pasado día 31 de marzo de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**2.5.-PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL-DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA RELATIVA A LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PA-NG-10 “LOMAS DEL MARBELLA CLUB SUR” Y SUC (PA-NG-9) “LOMAS DEL MARBELLA CLUB” (EXPTE. HELP 2019/8400)**

Se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, celebrada en sesión extraordinaria y urgente el 27 de marzo de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:

**“DICTAMEN EMITIDO POR LA COMISIÓN PLENARIA DE OBRAS, URBANISMO Y SEGURIDAD, EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DÍA 27 DE MARZO DE 2023 RELATIVO A**

**“JUSTIFICACIÓN DE LA URGENCIA**

**“NOTA INTERIOR**

**A: SECRETARÍA GENERAL DE PLENO**

**DE: TTE. ALCALDE, CONCEJAL-DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES**

En relación con el expediente 2019/8400 MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PA-NG-10 'LOMAS DEL MARBELLA CLUB SUR' Y SUC (PA-NG-9) 'LOMAS DEL MARBELLA CLUB' NAGÜELES, en aras a dar cumplimiento, entre otros, a los principios de agilidad de los procedimientos administrativos, eficacia y eficiencia en el cumplimiento de los objetivos fijados que deben respetar las Administraciones Públicas en su actuación ordinaria, y habida cuenta del estado de tramitación en el que se encuentra el expediente de referencia, se solicita se proceda a incluir el mismo, con carácter urgente y previo dictamen favorable de la Comisión Informativa, en el orden del día de la próxima sesión ordinaria a celebrar por el Pleno de este Ayuntamiento, a los efectos de evitar dilaciones en su tramitación y dada la necesidad de solicitar informes sectoriales unas vez aprobados los acuerdos que se proponen.

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica”.

**FIRMANTE**

JOSE MANUEL BEJARANO LUCAS (ADJUNTO A SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

**CÓDIGO CSV**

af5046e33d670da5def5985ce0e9a054e6411a2c

**NIF/CIF**

\*\*\*\*796\*\*

**FECHA Y HORA**

04/04/2023 13:07:49 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

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

**3.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL-DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA RELATIVA A LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PA-NG-10 “LOMAS DEL MARBELLA CLUB SUR” Y SUC (PA-NG-9) “LOMAS DEL MARBELLA CLUB” (EXPTE. HELP 2019/8400)**

Se da cuenta de la propuesta presentada por la Tte. Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones de fecha 20 de marzo de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:

**“PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL-DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA RELATIVA A LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PA-NG-10 “LOMAS DEL MARBELLA CLUB SUR” Y SUC (PA-NG-9) “LOMAS DEL MARBELLA CLUB” (EXPTE. HELP 2019/8400)**

Vista la documentación obrante en el expediente, en particular, el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 16/03/2023 con el siguiente tenor literal:

**“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**

- El Ayuntamiento Pleno, en sesión telemática celebrada el pasado día 25 de marzo de 2022, adoptó el acuerdo de **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”, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGOU).
- Con fecha 09.08.2022 se recibe, mediante oficio de 08.08.2022 de la Delegación Territorial en Málaga de la *Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*, los informes solicitados a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística tras la Aprobación Inicial del expediente, en materia de Valoración de la Incidencia Territorial, Carreteras de competencia autonómica y Evaluación de Impacto en la Salud.
- Con fecha 15.03.2023 se recibe, mediante oficio de 14.03.2023 de la Delegación Territorial en Málaga de la *Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*, informe en materia de Aguas emitido el 23.02.2023 por el Coordinador Provincial en materia de Aguas

de la Delegación Territorial en Málaga de la *Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Local*.

- Consta en el expediente administrativo Certificado municipal de fecha 06.07.2022 que acredita que según los antecedentes obrantes en el Registro General de Entrada de Documentos **no aparece registrada ninguna alegación** al presente expediente desde el 27.04.2022 al 27.06.2022.

Informe de las entidades gestoras de servicios:

- Con fecha 17.05.2022 se emite informe por parte de Hidralia sobre la red de saneamiento y pluviales, en el que requiere que se atienda a las consideraciones técnicas ya señaladas en su informe de 03.02.2022.
- Con fecha 07.07.2022 se emite informe por el Servicio de Abastecimiento en Baja-Alcantarillado de Acosol que concluye que la “documentación técnica analizada es conforme, sin perjuicio de las subsanaciones requeridas”.

Otros Informes

- Consta informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de esta Delegación, con fecha 10.02.2023, sobre el cumplimiento de las prescripciones técnicas señaladas en los informes emitidos tras la aprobación inicial por Acosol e Hidralia. En dicho informe el Servicio de Infraestructuras concluye que la documentación técnica aportada con fecha 03.02.2023 da cumplimiento a los aspectos técnicos requeridos por sendos informes en relación con las infraestructuras del ámbito objeto de modificación.
- Con fecha 13.02.2023 se emite informe por este Servicio Técnico que concluye que la documentación técnica modificada, aportada con fecha 03.02.2023 por el interesado, daba cumplimiento a los informes sectoriales emitidos tras la Aprobación Inicial del expediente, en materia de Carreteras Autonómicas e Impacto en la Salud. En el citado informe se puso de manifiesto, nuevamente, que no constaba emitido el informe en materia de Aguas que fue solicitado por esta Delegación.

Normativa de aplicación

- PGOU vigente (1986).
- 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.
- Con fecha 23.12.2021 entró en vigor la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* que establece en su *Disposición Transitoria Tercera* que procede continuar los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico ya iniciados, conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística anteriormente vigente.

**INFORME**

Ha sido aportada por el interesado nueva documentación técnica con registro de fecha 10.03.2023, para dar cumplimiento al informe sectorial en materia de Aguas emitido el 23.02.2023 por el Coordinador Provincial en materia de Aguas de la Delegación Territorial en Málaga de la *Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Local*. Esta documentación sustituye, parcialmente, a la documentación presentada por el interesado con fecha 03.02.2023.

Una vez constatada la emisión de la totalidad de informes sectoriales que fueron solicitados por esta Delegación tras la aprobación inicial del expediente, se procede a resumir el resultado de la fase de información pública e informes sectoriales:

- Informe de Valoración de la **Incidencia Territorial** emitido por la *Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo* el 24.06.2022 que señala que la MPGOU *no genera incidencia en la ordenación del territorio a los efectos establecidos en la referida Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994* y en base a lo anterior concluye que **no procede emitir informe de incidencia territorial sobre la Modificación de referencia del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella**.
- Informe en materia de **Carreteras** de competencia Autonómica emitido el 10.06.2022 por la *Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio* en sentido **favorable, condicionado** al cumplimiento de los aspectos señalados en el informe del *Servicio de Carreteras* de la Delegación Territorial de Málaga emitido el 02.06.2022.
- Informe de Evaluación de **Impacto en la Salud** emitido el 11.07.2022 por la *Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica* en sentido **favorable, condicionado** a que se incluya una aclaración sobre la situación previa a la modificación del Plan General, en relación con las áreas libres de uso público.
- Informe en materia de **Aguas** emitido el 23.02.2023 por el Coordinador Provincial en materia de Aguas de la Delegación Territorial en Málaga de la *Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Local*, que concluye la necesidad de “incorporar a la Ordenación de la Innovación en trámite las líneas de DPH Probable, Zona de Servidumbre Probable y Zona de Policía Probable de la ARPSI que han sido elaboradas por ésta Administración Hidráulica”.
- Otros informes solicitados por este Ayuntamiento a las entidades gestoras de los servicios de abastecimiento y saneamiento de agua:
  - Informe de la entidad Acosol emitido por el *Servicio de Abastecimiento en Baja-Alcantarillado* con fecha 07.07.2022 que concluye que la “documentación técnica analizada es conforme, sin perjuicio de las subsanaciones requeridas”.
  - Informe de la entidad Hidralia sobre la red de saneamiento y pluviales, emitido con fecha 17.05.2022 que requiere que se atienda a las consideraciones técnicas ya señaladas en su informe de 03.02.2022.

En lo referente al período de información pública, consultado el expediente administrativo consta emitido **Certificado** municipal de fecha 06.07.2022 que acredita que según los antecedentes obrantes en el Registro General de Entrada de Documentos **no aparece registrada ninguna alegación** al presente expediente desde el 27.04.2022 al 27.06.2022.

Según recoge el informe del Servicio de Infraestructuras emitido el 10.02.2023, la documentación técnica aportada con fecha 03.02.2023 da cumplimiento a los aspectos técnicos requeridos por los informes emitidos por Acosol e Hidralia tras la Aprobación Inicial, en relación con las infraestructuras del ámbito objeto de modificación.

Por su parte, el informe emitido por este Servicio Técnico con fecha 13.02.2023 concluye que la documentación técnica aportada con fecha 03.02.2023 daba cumplimiento a los informes sectoriales emitidos hasta esa fecha, en materia de Carreteras autonómicas e Impacto en la Salud, sin perjuicio de la preceptiva verificación que deba realizarse por parte de las respectivas Administraciones consultadas

Los cambios introducidos en el documento aportado con fecha 03.02.2023 para dar cumplimiento a los informes en materia de Carreteras autonómicas e Impacto en la Salud, así como los informes emitidos por las Gestoras de los servicios municipales, se resumen en:

- En atención a lo solicitado en el informe en materia de Carreteras Autonómicas, se ha grafiado en el plano de ordenación la zona de no edificación de la A-7176.
- En atención a lo solicitado en el Informe en materia de Valoración de Impacto en la Salud, se aporta nuevo anexo 3.2 “Cumplimiento del Informe de Evaluación de Impacto en la Salud”.
- Según recoge el informe del servicio de Infraestructuras emitido el 10.02.2023, se ha procedido a modificar la red de saneamiento incluyendo una red de pluviales no prevista en el documento aprobado inicialmente, y se ha señalado la servidumbre de ambas redes, en atención a lo solicitado por la Gestora de Saneamiento Hidralia S.A.

En cuanto a la red de abastecimiento, el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras señala que la modificación “asume la ampliación del depósito de almacenamiento existente en la zona Norte de la urbanización, estimándose en un 15% del total de los 500 m<sup>3</sup> que se necesita ampliar”, cantidad que, según recoge la memoria ascendería a **33.908 €**, conforme ya recogía el documento aprobado inicialmente.

- El Estudio Económico-Financiero recoge una nueva medición y valoración de las obras de urbanización en las partidas relacionadas con las infraestructuras de saneamiento (pluviales y fecales). La valoración económica total de las obras de urbanización estimada en el documento de Aprobación Inicial (297.463 €) se ha incrementado hasta **655.328 €**.

Consultada la nueva documentación técnica modificada aportada por el interesado con fecha 10.03.2023, se comprueba por este Servicio que ésta **atiende correctamente** al requerimiento del informe sectorial en materia de Aguas, incorporando a la ordenación las líneas de DPH Probable, Zona de Servidumbre Probable y Zona de Policía Probable de la ARPSI que han sido elaboradas por ésta Administración Hidráulica, sin perjuicio de la preceptiva verificación que deba realizarse por dicha Administración.

Como consecuencia de la incorporación de este requerimiento a la ordenación urbanística del ámbito, se ha modificado la ordenación en los siguientes aspectos:

- Se modifica la delimitación del ámbito por su límite occidental para ajustarse al nuevo deslinde del DPH y zona de Servidumbre Probable del Arroyo de la Cruz, aportado por la Administración competente en materia de Aguas. Como consecuencia de este ajuste en la delimitación, se reduce la superficie del ámbito a 189.783 m<sup>2</sup>s.
- La nueva delimitación hidráulica del Arroyo de la Cruz afectaría parcialmente a terrenos que estaban calificados con el uso de espacios libres (zona 1.2) según la ordenación del documento aprobado inicialmente. Para mantener inalterada la superficie del ámbito calificada de espacios libres de uso público, ha sido necesario modificar la ordenación, reduciendo la superficie calificada de zona verde privada (zona 1.3) que pasa de 8.488,77 m<sup>2</sup>s a 2.971,77 m<sup>2</sup>s, e incorporándose el resto de la superficie (5.517 m<sup>2</sup>s) a la zona 1.2 calificada de espacios libres de uso público, compensando así la superficie de la zona 1.2 que ha quedado afectada al DPH y Zona de Servidumbre por la nueva



**FIRMANTE**

JOSE MANUEL BEJARANO LUCAS (ADJUNTO A SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

**CÓDIGO CSV**

af5046e33d670da5def5985ce0e9a054e6411a2c

**NIF/CIF**

\*\*\*\*796\*\*

**FECHA Y HORA**

04/04/2023 13:07:49 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

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

delimitación hidráulica. De este modo se mantiene la superficie propuesta de espacios libres de uso público (37.636,23 m<sup>2</sup>s) resultando así inalterados los parámetros contemplados en el documento aprobado inicialmente que sirvieron para justificar que la innovación propuesta mantiene la proporción de las dotaciones respecto al aprovechamiento, según lo previsto en el art. 36.2.a.2<sup>a</sup> de la LOUA.

Se aporta cuadro de zonificación modificado, como resultado de los ajustes descritos:

CUADRO DE ORDENACION PORMENORIZADA PA-NG-10 (N) SUNC								
Uso Público Sist. Local	Dotaciones públicas	uso	zona	ordenanza	sup (m <sup>2</sup> s)	le (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	techo (m <sup>2</sup> )	nº viv.
		Parques y Jardines	1.2	PJ		37.636,23 m <sup>2</sup>		
		Subtotal SLPJ			37.636,23 m <sup>2</sup>			
		Total sup. dotac. públicas			37.636,23 m <sup>2</sup>			
	Red viaria y servicios	R.Viaria	Vial-1		6.393,00 m <sup>2</sup>			
		Infraestructuras	ST		40,00 m <sup>2</sup>			
		Total sup. red viaria/infr.			6.433,00 m <sup>2</sup>			
	Total Sist. Local de Uso Público				44.069,23 m <sup>2</sup>			
Usos lucrativos	Residencial	1.1	UE-PR		18.171,00 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	5.451,30 m <sup>2</sup>	
		1.4	UE-4		17.745,00 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	5.323,50 m <sup>2</sup>	
		1.5	UE-PR		10.101,00 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	3.030,30 m <sup>2</sup>	
		2.1	UE-PR		35.792,00 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	10.737,60 m <sup>2</sup>	
		2.2	UE-4		12.729,00 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	3.818,70 m <sup>2</sup>	
		3.1	UE-PR		30.680,00 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	9.204,00 m <sup>2</sup>	
		Vial 2	Elementos comunes			8.406,00 m <sup>2</sup>		
	Vial 3				4.415,00 m <sup>2</sup>			
		Total Uso Residencial			138.039,00 m <sup>2</sup>	0,2721 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	37.565,40 m <sup>2</sup>	80 viv.
		Dotacional privado	1.6	(Eq. Privado)		4.703,00 m <sup>2</sup>	0,5688 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	2.675,05 m <sup>2</sup>
	1.3		(Pj. Privado)		2.971,77 m <sup>2</sup>			
	Total Uso Dotacional Privado			7.674,77 m <sup>2</sup>		2.675,05 m <sup>2</sup>		
	Total Uso Lucrativo			145.713,77 m <sup>2</sup>		40.240,45 m <sup>2</sup>	80 viv.	
<b>TOTAL PA-NG-10 (N) SUNC</b>					<b>189.783,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,2120 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>40.240,45 m<sup>2</sup></b>	<b>80 viv.</b>

Por su parte, el cuadro comparativo de los parámetros correspondientes a la **Ordenación Estructural**, quedaría establecido del siguiente modo:

PGOU VIGENTE	Superficie m <sup>2</sup> s	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)				Densidad		Sist. Local (m <sup>2</sup> s)		
		Sup. Neta Resid. m <sup>2</sup> s	Edif.neta UE(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	I.edif. (bruta) m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Edif. Total m <sup>2</sup> t	Edif. Global Zona urbana	Nivel densidad	Nº Viv.	ZV pública m <sup>2</sup> s	Red viaria m <sup>2</sup> s
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 <sup>1</sup>	Sin ord.	0,30	0,10	11.400,00	0,14 (Z-NG-8)	Muy baja (2 viv/Ha)	22	13.000,00 <sup>2</sup>	12.500,00 <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>201.139,00</b>				<b>25.033,40</b>		<b>Muy baja (4 viv/Ha)</b>	<b>80</b>	<b>24.235,00</b>	<b>22.394,00</b>
MPGOU PA-NG-10(N)-SUNC	189.783,00	138.039,00 <sup>3</sup>	0,30	0,2120	40.240,45	0,31 (Z-NG-9) 0,15 (Z-NG-8)	Muy baja (<5 viv/Ha)	80	37.636,23	6.393,00

(1) Sup. real según medición. La superficie S/ficha urbanística del PA-NG-10 es 171.674 m<sup>2</sup>s

(2) S/ficha urbanística del PA-NG-10

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

En base a lo anteriormente expuesto, se informa que la ordenación urbanística, con los nuevos cambios introducidos como consecuencia de los informes sectoriales emitidos tras la Aprobación Inicial, se considera **correcta** desde el punto de vista técnico, y **da cumplimiento** a los condicionantes requeridos por los distintos informes sectoriales solicitados en materia de Carreteras autonómicas, Impacto en la Salud y Aguas, sin perjuicio de la preceptiva verificación que deba realizarse por parte de las respectivas Administraciones consultadas.

La innovación, con las modificaciones introducidas para dar cumplimiento a los citados informes sectoriales, mantiene su ajuste con la Normativa urbanística vigente en el momento de su aprobación inicial por el Pleno Municipal, con fecha 25.03.2022.

## CONCLUSIÓN

Visto el contenido de la documentación técnica aportada por el interesado con fechas 03.02.2023 y 10.03.2023, desde el punto de vista técnico se informa que **se ha dado cumplimiento** a los condicionantes requeridos por los distintos informes sectoriales solicitados tras la Aprobación Inicial, en materia de Carreteras autonómicas, Impacto en la Salud y Aguas, sin perjuicio de la preceptiva verificación que deba realizarse por parte de las respectivas Administraciones consultadas.

Según recoge el informe del Servicio de Infraestructuras emitido el 10.02.2023, la documentación técnica aportada con fecha 03.02.2023 da cumplimiento a los informes emitidos por las entidades gestoras de los servicios municipales, en relación con las infraestructuras del ámbito objeto de modificación.

Las modificaciones introducidas en la ordenación urbanística respecto al documento aprobado inicialmente, obedecen en su totalidad a los requerimientos señalados en los distintos informes sectoriales emitidos por las respectivas Administraciones y entidades consultadas.

La innovación, con las modificaciones introducidas para dar cumplimiento a los informes sectoriales, mantiene su ajuste con la Normativa urbanística vigente en el momento de su aprobación inicial por el Pleno Municipal, con fecha 25.03.2022.

Consultado el expediente administrativo consta emitido **Certificado** municipal de fecha 06.07.2022 que acredita que según los antecedentes obrantes en el Registro General de Entrada de Documentos **no aparece registrada ninguna alegación** al presente expediente desde el 27.04.2022 al 27.06.2022.

Por último, procede recordar que la presente innovación requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía en aplicación del art. 36.2.c).2ª de la LOUA.

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

La nueva documentación modificada que es objeto del presente informe, se corresponde con los siguientes documentos:

*Documento: 2\_memoria\_parte\_1.pdf*

*Reg. nº REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023; CSV: GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f*

*Documento: 3\_memoria\_parte\_2.pdf*

*Reg. nº REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023; CSV: GEISER-9d01-e4d9-d94f-43a9-9295-4bb8-5ef3-b98d*

*Documento: 4\_memoria\_parte\_3.pdf*

Reg. nº REGAGE23e00015053445 de 10.03.2023; CSV: GEISER-7fca-6433-440e-4cc7-bb57-b5d1-685d-3ef7

Documento: 5\_planos\_parte\_1.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015053445 de 10.03.2023; CSV: GEISER-a3a9-c231-96c0-47b8-a0c3-5529-d725-0162

Documento: 6\_planos\_parte\_2.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015056168 de 10.03.2023; CSV: GEISER-c8e8-09a6-610d-4c6f-8d3f-2ebe-fe8e-1ec7

Documento: 7\_planos\_parte\_3.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015056168 de 10.03.2023; CSV: GEISER-2621-0e1c-f15e-4613-bbf0-6b4c-d89e-e6f4

Documento: 8\_planos\_parte\_4.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015060559 de 10.03.2023; CSV: GEISER-3c23-9ce4-245b-443d-9a14-041c-5c26-7b12

Documento: 9\_resumen\_ejecutivo.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015060559 de 10.03.2023; CSV: GEISER-f9b9-1b8a-e431-48e0-b2b8-e6cd-0c81-4d60

Documento: 6\_anexo\_3.2.\_cump\_infor\_salud

Reg. nº REGAGE23e00006995106 de 03.02.2023; CSV: GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

El resto de documentos que integran la documentación técnica aprobada inicialmente por el Pleno y que no han sido objeto de modificación durante el período de información pública e informes sectoriales, se detalla en la siguiente relación:

Documento: Anexo 1. Estudio Hidrológico.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV: 263da99c7b05ba340a71fc0e606885f7cc80e795

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

Documentación técnica correspondiente al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:

Documento: Anexo 2. Doc.Amb.Estrategico.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV: 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: 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. n° O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
9753f2cfd2d81066a60a14748f456c8bb63f080e

Documento: 4 calif pgou 1986 y modificado.pdf  
Reg. n° O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
963792e5b8e2be6710c26b9a1a6a49c27f1fd69c

Documento: 5 acometidas generales.pdf  
Reg. n° O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
e81ffe80072a879b1b626beaeb8f6fc59359792

Documento: 6 delimitacion complejo inmobili.pdf  
Reg. n° O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
c43d522a621aee368658b6c005d61ee77ccd2a90

Documento: 7 afecciones.pdf  
Reg. n° O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
e67d18de80c326ba6982ddb4415205694b4c3cec

Documento: 8 replanteo red viaria.pdf  
Reg. n° O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
3ba764d89a2e62e35167e31a23e73192dc0593e4”

Visto el informe emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de esta Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, de fecha 17/03/2023, con el siguiente tenor literal:

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

## INFORME JURÍDICO

### I. ANTECEDENTES:

- El Ayuntamiento Pleno, en sesión telemática celebrada el pasado día 25 de marzo de 2022, adoptó el acuerdo de 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”, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGOU).
- Informes del servicio técnico de Planeamiento y Gestión que obran en el expediente, en especial, los de fechas 10/11/22, 13/02/23 y 16/03/22.
- Informes del Servicio de Infraestructuras, que obran el expediente, en especial el de fecha 21/10/22 y el de 10/02/23.

## II. CONSIDERACIONES:

### Información pública:

Tras el acuerdo del Pleno de fecha 25 de marzo de 2022, se ha sometido a información pública el documento aprobado inicialmente según las siguientes evidencias:

- Informe de evidencia de inicio de publicación en el tablón de anuncios, sede electrónica, de fecha 27/04/22, CSV, 7435f883b710ef3db5b494c33917c65325eb32fd, que indica que se ha expuesto en este medio desde 27/04/2022 con fecha de fin de publicación el 28/10/2022.

- Se publica anuncio en el diario Málaga Hoy con fecha 12 de mayo 2022.

- Se publica en el Boletín oficial de la Provincia de Málaga nº 100, de fecha 26 de mayo de 2022.

- Informe de publicación web, portal de transparencia, con CSV 66373f5c69c6f8955250bf97511d8fc7e490e10d, desde el miércoles 27 de abril de 2022 a las 13:16 h. y no expira.

- Informe de la jefa de unidad de la oficina de asistencia en materia de registro, de fecha 07/07/22 y CSV 8eb9ccdaf421089c50aa9dfdcb76ff97bc7e76b1, según el cual certifica que no se han encontrado alegaciones:

*“Que, según los antecedentes obrantes en el Registro General de Entrada de Documentos, en relación a la publicación del expediente de modificación del Plan General PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, Nagüeles, Expte. MPGOU-257/2017 – HELP 8400/2019, incoado a nombre de la sociedad Casa Al-Riyadh, S.L., publicado en el Portal de transparencia el 27/04/2022, en el tablón de anuncios municipal el 27/04/2022, en el diario Málaga Hoy el 12/05/2022 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 100 de fecha 26 de mayo de 2022, y efectuada la consulta en la aplicación de registro GEISER, no se ha encontrado alegación alguna desde el 27/04/2022 al 27/06/2022.”*

### Informe sectoriales:

El punto tercero del acuerdo plenario de 25 de marzo de 2022 acordaba **requerir**, en base al 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”.

#### FIRMANTE

JOSE MANUEL BEJARANO LUCAS (ADJUNTO A SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

#### CÓDIGO CSV

af5046e33d670da5def5985ce0e9a054e6411a2c

#### URL DE VALIDACIÓN

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

#### NIF/CIF

\*\*\*\*796\*\*

#### FECHA Y HORA

04/04/2023 13:07:49 CET

- 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).

Según consta en el expediente, se ha cumplimentado dicho trámite y, tal como afirma el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 10/11/22 y 16/03/23, se han recibido los siguientes informes sectoriales:

- Informes solicitados a través de la *Comisión Provincial de Coordinación Urbanística*, que han sido recibidos mediante Oficio de fecha 08.08.2022 de la Delegación Territorial en Málaga de la *Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*:
- Informe de Valoración de la **Incidencia Territorial** emitido por la *Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo* el 24.06.2022 que señala que la MPGOU *no genera incidencia en la ordenación del territorio a los efectos establecidos en la referida Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994* y en base a lo anterior concluye que **no procede emitir informe de incidencia territorial sobre la Modificación de referencia del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella**.
- Informe en materia de **Carreteras** de competencia Autonómica emitido el 10.06.2022 por la *Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio* en sentido **favorable, condicionado** al cumplimiento de los aspectos señalados en el informe del *Servicio de Carreteras* de la Delegación Territorial de Málaga emitido el 02.06.2022.
- Informe de Evaluación de **Impacto en la Salud** emitido el 11.07.2022 por la *Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica* en sentido **favorable, condicionado** a que se incluya una aclaración sobre la situación previa a la modificación del Plan General, en relación con las áreas libres de uso público.
- Con fecha 15.03.2023 se recibe, mediante oficio de 14.03.2023 de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, informe en materia de Aguas emitido el 23.02.2023 por el Coordinador Provincial **en materia de Aguas** de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Local, que concluye la necesidad de “incorporar a la Ordenación de la Innovación en trámite las líneas de DPH Probable, Zona de Servidumbre Probable y Zona de Policía Probable de la ARPSI que han sido elaboradas por ésta Administración Hidráulica”.

Informes de las entidades gestoras del servicio de abastecimiento y saneamiento de agua:

- Informe de la entidad Acosol emitido por el *Servicio de Abastecimiento en Baja-Alcantarillado* con fecha 07.07.2022 que concluye que la “documentación técnica analizada es conforme, sin perjuicio de las subsanaciones requeridas”.
- Informe de la entidad Hidralia sobre la red de saneamiento y pluviales, emitido con fecha 17.05.2022 que requiere que se atienda a las consideraciones técnicas ya señaladas en su informe de 03.02.2022.



**FIRMANTE**

JOSE MANUEL BEJARANO LUCAS (ADJUNTO A SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

**CÓDIGO CSV**

af5046e33d670da5def5985ce0e9a054e6411a2c

**NIF/CIF**

\*\*\*\*796\*\*

**FECHA Y HORA**

04/04/2023 13:07:49 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

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

Visto los requerimientos efectuados al interesado para corregir los diferentes aspectos solicitados en los citados informes sectoriales y visto los informes del servicio de infraestructuras de fecha 10/02/23 y los mencionados informes técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 10/11/22 y de 16/03/23, se concluye que:

- La documentación técnica modificada aportada por el interesado con fecha 3/02/23 da cumplimiento a los aspectos técnicos requeridos por los informes de las compañías Hidralia y Acsol. Asimismo se da cumplimiento a los informes sectoriales en materia de Carreteras autonómicas e Impacto en la Salud.

- Con la documentación técnica aportada por el interesado con registro de fecha 10/03/23, el informe del servicio técnico comprueba que se atiende correctamente al requerimiento del informe sectorial en materia de Aguas.

Todo ello en los términos detallados en el informe técnico del servicio de Planeamiento y gestión de fecha 16/03/23, al cual nos remitimos, que explica los cambios que se han introducido en el documento técnico de MPE como consecuencia del cumplimiento de dichos informes sectoriales. Dichos cambio se consideran que no son sustanciales, ya que no alteran el modelo elegido ni afectan a la estructura del planeamiento elaborado y, además, se deben a los requerimientos de los informes sectoriales. Advertencia que queda hecha en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1 regla 3ª de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Recordemos la Sentencia del TS de 21 de junio de 2013 aborda dicha cuestión, invocando la Sentencia de 7 de julio de 2011, en la que se recuerda la noción de modificaciones sustanciales, señalando que:

*“...los cambios introducidos durante la tramitación han de suponer la alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, que constituya una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, o un nuevo esquema que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura, pero no, como aquí ocurría, cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos del plan y no quede afectado el modelo territorial dibujado en él.”*

**Alcance y tramitación:** 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, 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.

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, en relación con el art. 17.10.e) de la Ley 4/2005 de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, dictamen que tiene carácter preceptivo y vinculante, y que deberá producirse tras la aprobación provisional del

expediente, una vez el expediente esté completo, a petición del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.

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.

Corresponde ahora la aprobación provisional de la presente modificación puntual de elementos del PGOU y, posteriormente, requerir a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª del artículo 32.1 LOUA y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe; este trámite se realizará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística a quien corresponde, en el plazo de un mes, la verificación del contenido de los informes previamente emitidos en un único pronunciamiento, todo ello según lo establecido en la regla 4ª del artículo 32.1 de la LOUA.

#### **Compromiso del promotor para hacer viable la actuación en cuanto a las infraestructuras del ámbito:**

En el documento técnico de la presente Modificación puntual se determinan una serie de compromisos de ejecución de infraestructuras de las que depende la viabilidad del desarrollo del ámbito. Se hace necesario precisar las mismas.

Según establece el informe del servicio de infraestructuras de fecha 10/02/2023, CSV 2843dd79d70c5b6597222fa9ff7a7e57d1f94af6:

- *Se prevé correctamente, como CARGA EXTERNA, la ejecución de la nueva ODT del Arroyo de la Cruz, con 2 marcos de 3 x 3 m., al Sudoeste del nuevo ámbito, y se incluye en el E.E.F.*

- *Respecto del informe favorable de Acosol, S.A., de fecha 06/07/22, en relación al Abastecimiento de agua potable y la capacidad de almacenamiento demandada, se incluye y se asume la ampliación del depósito de almacenamiento existente en la zona Norte de la urbanización, estimándose en un 15% del total de los 500 m3 que se necesita ampliar, así previsto también en el E.E.F. Para ello, se reitera que este Ayuntamiento debe establecer los mecanismos de Gestión urbanística necesarios para posibilitar la planificación y ejecución de dicha infraestructura.*

- *Respecto del informe de la Gestora de Saneamiento Hidralia, S.A., de fecha 16/05/22, se prevé el cumplimiento de los requisitos expuestos, proyectando una nueva red de Pluviales (la cual se detallará adecuadamente en el posterior P.U., en cuanto a sus perfiles longitudinales y obras de entrega al Arroyo) y la servidumbre indicada para el correcto mantenimiento de ambas redes (Fecales y Pluviales), de 6 m. de anchura, la cual deberá quedar debidamente registrada.*

Según establece el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 13/02/2023, así como el de 16/03/23:

- Según recoge el informe del servicio de Infraestructuras emitido el 10.02.2023, se ha procedido a modificar la red de saneamiento incluyendo una red de pluviales no prevista en el documento aprobado inicialmente, y se ha señalado la servidumbre de ambas redes, en atención a lo solicitado por la Gestora de Saneamiento Hidralia S.A. En cuanto a la red de abastecimiento, el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras señala que la modificación **“asume la ampliación del depósito de almacenamiento existente en la zona Norte de la urbanización, estimándose en un 15% del total de los 500 m<sup>3</sup> que se necesita ampliar”, cantidad que, según recoge la memoria ascendería a 33.908 €, conforme ya recogía el documento aprobado inicialmente.**

- El Estudio Económico-Financiero recoge una nueva medición y valoración de las obras de urbanización en las partidas relacionadas con las infraestructuras de saneamiento (pluviales y fecales). La valoración económica total de las obras de urbanización estimada en el documento de Aprobación Inicial (297.463 €) se ha incrementado hasta 655.328 €.

El Servicio de Infraestructuras advierte en su informe de la necesidad de establecer los mecanismos de gestión urbanística necesarios para posibilitar la planificación y ejecución de dicha infraestructura, referida a la ampliación del depósito de almacenamiento para el abastecimiento de agua potable, existente en la zona norte de la urbanización. Se estimado que se necesitan ampliar 500 m3, asumiendo los promotores de esta actuación el 15% del mismo, valorado en 33.908 €.

Es cierto que es preciso que la Administración, en su labor de control y coordinación de la actividad pública urbanística, establezca los mecanismos para una adecuada ejecución secuencial de estas infraestructuras y una correcta asignación de los costes de las mismas. Para ello, entendemos necesario crear una comisión de coordinación y seguimiento de las infraestructuras del término municipal para que coordine la planificación de estas infraestructuras, imprescindibles para la viabilidad del desarrollo de los planes y proyectos propuestos en desarrollo del Plan General, así como su gestión urbanística, a través de los instrumentos de ejecución de los planes previstos en la ley.

Dicha comisión se designará por la persona responsable de la delegación de ordenación del Territorio, Vivienda y urbanizaciones o por persona que ella designe.

CONSIDERANDO que, de conformidad con lo dispuesto en los en los artículos 31.1.B) a) y 32.1.3ª de la LOUA, puestos en relación con el artículo 123.1.) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación provisional de la Modificación de Elementos debe entenderse atribuida 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 citado artículo 123.1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Por lo que, en atención a los datos consignados en el informe técnico de fecha 11/08/2021 y con fundamento en cuanto antecede, se formula al Pleno de la Corporación municipal la siguiente:

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERA.- APROBAR PROVISIONALMENTE el documento de modificación puntual de elementos relativa a la nueva ordenación del PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGOU).

SEGUNDA.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1, regla 3ª de la LOUA, se hace constar que no se han incorporado modificaciones sustanciales al Documento aprobado inicialmente, por lo que no resulta procedente abrir un nuevo trámite de información pública.

TERCERA.- En aplicación de lo dispuesto en la regla 4ª del artículo 32.1 de la LOUA, REQUERIR a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª del artículo 32.1 LOUA y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe; este trámite se realizará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística a quien corresponde, en el plazo de un mes, la verificación del contenido de los informes previamente emitidos en el único pronunciamiento. En concreto se solicitará dicha verificación o ratificación de los siguientes informes:

- 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).

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).

CUARTA.- Ordenar la creación de una Comisión del coordinación, control y seguimiento de las infraestructuras generales del ámbito, a designar por la persona responsable de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones o por quien ella delegue, para asegurar el correcto cumplimiento de los compromisos de urbanización y cargas externas asumidos por los promotores de la actuación, así como su correcto reparto en el ámbito de influencia de dichos servicios infraestructurales. Dicha comisión deberá estar creada a fecha de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de Elementos.

QUINTA.- RECORDAR la aceptación y compromiso que se adoptó en el acuerdo de aprobación inicial de esta Modificación Puntual de Elementos de 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.

SEXTA.- PUBLICAR el presente acuerdo en la sede electrónica municipal y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

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.”

Visto el informe complementario emitido por el servicio de Modelo de Ciudad de fecha 20/03/2023 con el siguiente tenor literal:

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

Se emite el presente informe como complementario de mi anterior informe de fecha 17 de marzo 2023 para indicar la documentación que se propone aprobar provisionalmente relativa a la Modificación puntual de elementos del Plan General.

La documentación que se propone aprobar es la que se determina en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 16/03/2023, CSV 85434343163962ecdb44961cb346d55fe1a3ab46:

“La nueva documentación modificada que es objeto del presente informe, se corresponde con los siguientes documentos:

Documento: 2\_memoria\_parte\_1.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023; CSV: GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

Documento: 3\_memoria\_parte\_2.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023; CSV: GEISER-9d01-e4d9-d94f-43a9-9295-4bb8-5ef3-b98d

Documento: 4\_memoria\_parte\_3.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015053445 de 10.03.2023; CSV: GEISER-7fca-6433-440e-4cc7-bb57-b5d1-685d-3ef7

Documento: 5\_planos\_parte\_1.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015053445 de 10.03.2023; CSV: GEISER-a3a9-c231-96c0-47b8-a0c3-5529-d725-0162

Documento: 6\_planos\_parte\_2.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015056168 de 10.03.2023; CSV: GEISER-c8e8-09a6-610d-4c6f-8d3f-2ebe-fe8e-1ec7

Documento: 7\_planos\_parte\_3.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015056168 de 10.03.2023; CSV: GEISER-2621-0e1c-f15e-4613-bbf0-6b4c-d89e-e6f4

Documento: 8\_planos\_parte\_4.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015060559 de 10.03.2023; CSV: GEISER-3c23-9ce4-245b-443d-9a14-041c-5c26-7b12

Documento: 9\_resumen\_ejecutivo.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015060559 de 10.03.2023; CSV: GEISER-f9b9-1b8a-e431-48e0-b2b8-e6cd-0c81-4d60

Documento: 6\_anexo\_3.2\_cump\_infor\_salud

Reg. nº REGAGE23e00006995106 de 03.02.2023; CSV: GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

El resto de documentos que integran la documentación técnica aprobada inicialmente por el Pleno y que no han sido objeto de modificación durante el período de información pública e informes sectoriales, se detalla en la siguiente relación:

Documento: Anexo 1. Estudio Hidrológico.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV: 263da99c7b05ba340a71fc0e606885f7cc80e795

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

Documentación técnica correspondiente al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:

Documento: Anexo 2. Doc.Amb.Estrategico.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV: c74a7fd1f0bbe014f075b1b5284ea13cd33ad70

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: 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 000017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
e81ffe80072a879b1b626beaaeb8f6fc59359792  
Documento: 6 delimitacion complejo inmobili.pdf  
Reg. nº 000017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
c43d522a621aee368658b6c005d61ee77ccd2a90  
Documento: 7 afecciones.pdf  
Reg. nº 000017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
e67d18de80c326ba6982ddb4415205694b4c3cec  
Documento: 8 replanteo red viaria.pdf  
Reg. nº 000017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
3ba764d89a2e62e35167e31a23e73192dc0593e4”.

En todo lo demás se mantiene el contenido mi anterior informe de 17 de marzo de 2023.

Por tanto la nueva propuesta de resolución al Pleno, indicando la documentación a aprobar sería la siguiente:

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERA.- APROBAR PROVISIONALMENTE el documento de modificación puntual de elementos relativa a la nueva ordenación del PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGOU); se indica que según detalla el informe técnico del servicio de planeamiento y gestión de fecha 16/03/2023, la documentación que se aprueba se corresponde con los siguientes documentos y registros:

“La nueva documentación modificada que es objeto del presente informe, se corresponde con los siguientes documentos:

Documento: 2\_memoria\_parte\_1.pdf  
Reg. nº REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023; CSV: GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f  
Documento: 3\_memoria\_parte\_2.pdf  
Reg. nº REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023; CSV: GEISER-9d01-e4d9-d94f-43a9-9295-4bb8-5ef3-b98d  
Documento: 4\_memoria\_parte\_3.pdf  
Reg. nº REGAGE23e00015053445 de 10.03.2023; CSV: GEISER-7fca-6433-440e-4cc7-bb57-b5d1-685d-3ef7  
Documento: 5\_planos\_parte\_1.pdf  
Reg. nº REGAGE23e00015053445 de 10.03.2023; CSV: GEISER-a3a9-c231-96c0-47b8-a0c3-5529-d725-0162  
Documento: 6\_planos\_parte\_2.pdf  
Reg. nº REGAGE23e00015056168 de 10.03.2023; CSV: GEISER-c8e8-09a6-610d-4c6f-8d3f-2ebe-fe8e-1ec7  
Documento: 7\_planos\_parte\_3.pdf  
Reg. nº REGAGE23e00015056168 de 10.03.2023; CSV: GEISER-2621-0e1c-f15e-4613-bbf0-6b4c-d89e-e6f4  
Documento: 8\_planos\_parte\_4.pdf  
Reg. nº REGAGE23e00015060559 de 10.03.2023; CSV: GEISER-3c23-9ce4-245b-443d-9a14-041c-5c26-7b12  
Documento: 9\_resumen\_ejecutivo.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015060559 de 10.03.2023; CSV: GEISER-f9b9-1b8a-e431-48e0-b2b8-e6cd-0c81-4d60

Documento: 6.\_anexo\_3.2.\_cump\_infor\_salud

Reg. nº REGAGE23e00006995106 de 03.02.2023; CSV: GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

El resto de documentos que integran la documentación técnica aprobada inicialmente por el Pleno y que no han sido objeto de modificación durante el periodo de información pública e informes sectoriales, se detalla en la siguiente relación:

Documento: Anexo 1. Estudio Hidrológico.pdf  
Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:

263da99c7b05ba340a71fc0e606885f7cc80e795

Documento: 3\_anexo\_3.\_impacto\_salud.pdf

Reg. nº O00017839e2200015441 de 01.03.2022; CSV: GEISER-88a7-9ee2-ad66-4081-a193-b503-3226-690º

Documento: anexo\_4.pdf

Reg. nº O00017839e2100097399 de 10.12.2021; CSV: GEISER-3779-b2a0-7609-4a3f-914f-7064-5095-fd10

Documentación técnica correspondiente al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:

Documento: Anexo 2. Doc.Amb.Estrategico.pdf  
Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:

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: 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:

e81ffe80072a879b1b626beaab8f6fc59359792

Documento: 6 delimitacion complejo inmobili.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:

c43d522a621aee368658b6c005d61ee77ccd2a90

Documento: 7 afecciones.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:

e67d18de80c326ba6982ddb4415205694b4c3cec



**FIRMANTE**

JOSE MANUEL BEJARANO LUCAS (ADJUNTO A SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

**CÓDIGO CSV**

af5046e33d670da5def5985ce0e9a054e6411a2c

**URL DE VALIDACIÓN**

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

**NIF/CIF**

\*\*\*\*796\*\*

**FECHA Y HORA**

04/04/2023 13:07:49 CET

Documento: 8 replanteo red viaria.pdf  
Reg. n° 000017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
3ba764d89a2e62e35167e31a23e73192dc0593e4”.

SEGUNDA.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1, regla 3ª de la LOUA, se hace constar que no se han incorporado modificaciones sustanciales al Documento aprobado inicialmente, por lo que no resulta procedente abrir un nuevo trámite de información pública.

TERCERA.- En aplicación de lo dispuesto en la regla 4ª del artículo 32.1 de la LOUA, REQUERIR a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª del artículo 32.1 LOUA y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe; este trámite se realizará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística a quien corresponde, en el plazo de un mes, la verificación del contenido de los informes previamente emitidos en un único pronunciamiento. En concreto se solicitará dicha verificación o ratificación de los siguientes informes:

- 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).

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).

CUARTA.- Ordenar la creación de una Comisión de coordinación, control y seguimiento de las infraestructuras generales del ámbito, a designar por la persona responsable de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones o por quien ella delegue, para asegurar el correcto cumplimiento de los compromisos de urbanización y cargas externas asumidos por los promotores de la actuación, así como su correcto reparto en el ámbito de influencia de dichos servicios infraestructurales. Dicha comisión deberá estar creada a fecha de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de Elementos.

QUINTA.- RECORDAR la aceptación y compromiso que se adoptó en el acuerdo de aprobación inicial de esta Modificación Puntual de Elementos de 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.

SEXTA.- PUBLICAR el presente acuerdo en la sede electrónica municipal y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

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:**

**PRIMERO.- APROBAR PROVISIONALMENTE** el documento de modificación puntual de elementos relativa a la nueva ordenación del PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGU); se indica que según detalla el informe técnico del servicio de planeamiento y gestión de fecha 16/03/2023, la documentación que se aprueba se corresponde con los siguientes documentos y registros:

“La nueva documentación modificada que es objeto del presente informe, se corresponde con los siguientes documentos:

*Documento: 2\_memoria\_parte\_1.pdf*

Reg. nº REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023; CSV: GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

*Documento: 3\_memoria\_parte\_2.pdf*

Reg. nº REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023; CSV: GEISER-9d01-e4d9-d94f-43a9-9295-4bb8-5ef3-b98d

*Documento: 4\_memoria\_parte\_3.pdf*

Reg. nº REGAGE23e00015053445 de 10.03.2023; CSV: GEISER-7fca-6433-440e-4cc7-bb57-b5d1-685d-3ef7

*Documento: 5\_planos\_parte\_1.pdf*

Reg. nº REGAGE23e00015053445 de 10.03.2023; CSV: GEISER-a3a9-c231-96c0-47b8-a0c3-5529-d725-0162

*Documento: 6\_planos\_parte\_2.pdf*

Reg. nº REGAGE23e00015056168 de 10.03.2023; CSV: GEISER-c8e8-09a6-610d-4c6f-8d3f-2ebe-fe8e-1ec7

*Documento: 7\_planos\_parte\_3.pdf*

Reg. nº REGAGE23e00015056168 de 10.03.2023; CSV: GEISER-2621-0e1c-f15e-4613-bbf0-6b4c-d89e-e6f4

Documento: 8\_planos\_parte\_4.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015060559 de 10.03.2023; CSV: GEISER-3c23-9ce4-245b-443d-9a14-041c-5c26-7b12

Documento: 9\_resumen\_ejecutivo.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015060559 de 10.03.2023; CSV: GEISER-f9b9-1b8a-e431-48e0-b2b8-e6cd-0c81-4d60

Documento: 6.\_anexo\_3.2.\_cump\_infor\_salud

Reg. nº REGAGE23e00006995106 de 03.02.2023; CSV: GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

El resto de documentos que integran la documentación técnica aprobada inicialmente por el Pleno y que no han sido objeto de modificación durante el periodo de información pública e informes sectoriales, se detalla en la siguiente relación:

Documento: Anexo 1. Estudio Hidrológico.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV: 263da99c7b05ba340a71fc0e606885f7cc80e795

Documento: 3\_anexo\_3.\_impacto\_salud.pdf

Reg. nº O00017839e2200015441 de 01.03.2022; CSV: GEISER-88a7-9ee2-ad66-4081-a193-b503-3226-690º

Documento: anexo\_4.pdf

Reg. nº O00017839e2100097399 de 10.12.2021; CSV: GEISER-3779-b2a0-7609-4a3f-914f-7064-5095-fd10

Documentación técnica correspondiente al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:

Documento: Anexo 2. Doc.Amb.Estrategico.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV: 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: 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: e81ffe80072a879b1b626beaaeb8f6fc59359792

Documento: 6 delimitacion complejo inmobili.pdf



**FIRMANTE**

JOSE MANUEL BEJARANO LUCAS (ADJUNTO A SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

**CÓDIGO CSV**

af5046e33d670da5def5985ce0e9a054e6411a2c

**URL DE VALIDACIÓN**

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

**NIF/CIF**

\*\*\*\*796\*\*

**FECHA Y HORA**

04/04/2023 13:07:49 CET

Reg. nº 000017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
c43d522a621aee368658b6c005d61ee77ccd2a90  
Documento: 7 afecciones.pdf  
Reg. nº 000017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
e67d18de80c326ba6982ddb4415205694b4c3cec  
Documento: 8 replanteo red viaria.pdf  
Reg. nº 000017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV:  
3ba764d89a2e62e35167e31a23e73192dc0593e4”.

**SEGUNDO.-** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1, regla 3ª de la LOUA, se hace constar que no se han incorporado modificaciones sustanciales al Documento aprobado inicialmente, por lo que no resulta procedente abrir un nuevo trámite de información pública.

**TERCERO.-** En aplicación de lo dispuesto en la regla 4ª del artículo 32.1 de la LOUA, REQUERIR a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª del artículo 32.1 LOUA y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe; este trámite se realizará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística a quien corresponde, en el plazo de un mes, la verificación del contenido de los informes previamente emitidos en un único pronunciamiento. En concreto se solicitará dicha verificación o ratificación de los siguientes informes:

- 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).

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).

**CUARTO.-** Ordenar la creación de una Comisión de coordinación, control y seguimiento de las infraestructuras generales del ámbito, a designar por la persona responsable de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones o por quien ella delegue, para asegurar el correcto cumplimiento de los compromisos de urbanización y cargas externas asumidos por los promotores de la actuación, así como su correcto reparto en el ámbito de influencia de dichos servicios infraestructurales. Dicha comisión deberá estar creada a fecha de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de Elementos.

**QUINTO.-** RECORDAR la aceptación y compromiso que se adoptó en el acuerdo de aprobación inicial de esta Modificación Puntual de Elementos de 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.

**SEXTO.- PUBLICAR** el presente acuerdo en la sede electrónica municipal y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica”

A continuación se deja transcrito la Nota de Conformidad emitida por el Adjunto al Secretario General del Pleno, de fecha 22 de Marzo de 2023, del siguiente tenor literal:

“INFORME JURÍDICO

ASUNTO: PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL – DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA RELATIVA A LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PA – NG – 10 “LOMAS DEL MARBELLA CLUB SUR” Y SUC (PA – NG – 9) “LOMAS DEL MARBELLA CLUB” (EXPTE. HELP 2019/8400)

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 artículo 3 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.

I.- Antecedentes y objeto

Con fecha 17 de marzo de 2023 se remite, a la Secretaría General del Pleno, propuesta de la Sra. Tte de Alcalde de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones en relación a aprobación provisional de documento de modificación puntual de elementos del PGOU relativa a la nueva ordenación del PA – NG – 10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA- NG – 9) (CSV f5811d7ae344eff0f328cd365672cd027954f233) así como el día 20 de marzo de 2023 nueva propuesta corregida incorporando al contenido de la propuesta los CSVs de los documentos integrantes del instrumento de planeamiento que son objeto de aprobación a

requerimiento de la Secretaría General del Pleno formulado el día 20 de marzo de 2023, y que es la que definitivamente se somete al Pleno de la Corporación (CSV 4db3da84fbf7c286ef74b0cfc2f0f4a8839a443).

## II.- Conclusiones

I.- Que una vez examinado el expediente referido y en particular, el informe jurídico emitido por el servicio de modelo de ciudad de fecha de 17 de marzo de 2023 (CSV 2942d9b4c83fee72dc3d6e039eee2a890bccbee9), así como el informe complementario emitido por dicho servicio con fecha 20 de marzo de 2023 (CSV ed8c894ebfb51d044dbda21725122ad20991195c), por parte de la Secretaría General del Pleno se extiende la presente NOTA DE CONFORMIDAD, al amparo del art. 3.4 del 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, siendo la competencia para la aprobación del acuerdo que se propone el Pleno de la Corporación Municipal en virtud de lo preceptuado en el art. 123.1.i) LBRL, debiéndose adoptar con el quórum de mayoría absoluta del número legal de sus miembros, de conformidad con las previsiones del art. 123.2 LBRL.

II.- Que con carácter previo a la adopción del acuerdo por requerir del quórum de mayoría absoluta del número legal de los miembros de la Corporación, 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, y en consonancia con la interpretación que en tal sentido viene manifestando la IGAE, que habrá de ser recabado expresamente por la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, por ser el área impulsora del expediente que se pretende tramitar, y que habrá de remitirse para su inclusión en el expediente con carácter previo a la inclusión del asunto en el orden del día de la pertinente Comisión.

III.- Junto a lo anterior, debe recordarse que desde el momento en que se incluya el asunto en la correspondiente convocatoria ha de estarse 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.

**En Marbella a fecha de firma electrónica**

**EL ADJUNTO AL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO**

Fdo. José Manuel Bejarano Lucas”

Seguidamente se da cuenta del Informe Técnico emitido por los Arquitectos Municipales, de fecha 22 de Marzo de 2023, del siguiente tenor literal:

**“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

- Con fecha 16.03.2023 se emite informe por este Servicio Técnico sobre el resultado de la fase de información pública e informes sectoriales del presente expediente de Modificación del Plan General.

### INFORME

Se ha comunicado a este Servicio Técnico la emisión de informe por parte de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, con fecha 22.03.2023, que requiere:

- *Informe de valoración en referencia al nuevo estudio de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica aportados por el promotor.*

En relación a la información solicitada por la Intervención General se informa que, a la vista de la documentación técnica modificada del presente expediente aportada por el interesado (ap. 9.1 de la Memoria), no ha sido solicitado por este Servicio Técnico nuevo informe de los Servicios Económicos sobre el documento de **Sostenibilidad Económica** debido a que no se modifica el balance final de ingresos y gastos asociado a la nueva ordenación urbanística, que sigue manteniendo un saldo positivo de **1.562.239 €**.

Sin perjuicio de lo anterior se procede a señalar las modificaciones que han sido incluidas en el Informe de Sostenibilidad Económica aportado con registro REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023, con repercusión económica para el Ayuntamiento de Marbella:

- Cesión de obras de urbanización al Ayuntamiento de Marbella: Se incrementa la valoración estimada de estas obras de los 297.463 € previstos en el documento de aprobación Inicial a 655.328 €, por la ampliación de la red de saneamiento de pluviales y fecales.
- Valor total del suelo dotacional público: Se incrementa de 4.289.101,68 € a 4.498.177,68 €, debido sobre todo, a una nueva valoración de la sustitución económica de la superficie de Sistema General de Áreas Libres que requiere la presente innovación, al haberse modificado el índice de edificabilidad bruta que sirve de referencia para la valoración económica de este suelo.
- Impacto total en el patrimonio municipal: A la vista de los datos anteriores, se incrementa el impacto positivo de la actuación de 10.173.469,68 € a 10.740.410,68 €, según los datos del Informe de Sostenibilidad Económica aportado por el promotor.

En relación a la **Viabilidad Económica** de la actuación (ap. 9.2 de la Memoria) procede señalar lo siguiente; la memoria de viabilidad económica aportada por el promotor señala que el objeto de la presente modificación no consiste en la comercialización de una promoción inmobiliaria que deba plantearse en términos de rentabilidad económica. No obstante, aporta un estudio económico a los efectos de demostrar la viabilidad de la actuación, que concluye con la obtención de un margen bruto inmobiliario de 12.290.420,34 €.

El nuevo documento técnico aportado justifica la viabilidad económica de la actuación en los mismos términos, sin perjuicio del incremento de las cargas de urbanización asumidas por el promotor, que han sido detalladas en el apartado anterior.

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

Seguidamente se da cuenta del Informe Jurídico emitido por la Técnica de Administración General, de fecha 22 de Marzo de 2023, del siguiente tenor literal:

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

### INFORME JURÍDICO

Visto el informe de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, de fecha 22.03.2023, por el cual requiere: - Informe de valoración en referencia al nuevo estudio de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica aportados por el promotor.

Visto el informe de sostenibilidad económica presentado por el interesado el 10/03/23, (pág. 86 y siguientes del documento 2 Memoria, CSV GEISER-9d01-e4d9-d94f-43a9-9295-4bb8-5ef3-b98d, establece en su apartado 8 las conclusiones sobre la sostenibilidad económica del documento:

#### “CONCLUSIONES

Del análisis de todos los datos expuestos en este estudio puede concluirse lo siguiente:

- La aprobación de esta modificación del PGOU de Marbella no supondrá ningún esfuerzo inversor para el Ayuntamiento de Marbella, toda vez que el sistema de actuación propuesto es el de compensación y, por tanto, las inversiones necesarias para las obras de mejora de los servicios de la urbanización del sector serán efectuadas por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.
- El desarrollo del sector reportará al Ayuntamiento un incremento de su patrimonio.
- La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo en todos los ejercicios.
- El desarrollo de este sector no debe tener impacto alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Marbella, puesto que arroja un resultado positivo en su saldo fiscal diferencial, por un lado, y, por otro, producirá un incremento significativo del patrimonio municipal que ayudaría como garantía real en hipotéticas operaciones de financiación futuras.

- Las partidas de gastos e ingresos corrientes, en consonancia con lo anterior, no sufrirán ningún impacto negativo.

Por todo lo anterior, cabe deducir la sostenibilidad económica de la actuación objeto de estudio.”

En el apartado 9.2 de la Memoria mencionada establece las conclusiones del estudio de viabilidad:

“De todo lo anterior, cabe deducirse la viabilidad económica de la actuación objetivo de este expediente urbanístico”.

Visto el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 22 /03/2023 y CSV ab694b421dc202bee655a5d5ba64b3240eddf378, en el que se hace un informe de valoración sobre el estudio de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica presentadas por el promotor, al cual nos remitimos para evitar duplicidades y que, en suma, concluye que, respecto al informe de sostenibilidad económica en relación al documento aprobado inicialmente “no se modifica el balance final de ingresos y gastos asociado a la nueva ordenación urbanística, que sigue manteniendo un saldo positivo de 1.562.239 €.”

Y respecto al estudio de viabilidad, el informe técnico concluye que “aporta un estudio económico a los efectos de demostrar la viabilidad de la actuación, que concluye con la obtención de un margen bruto inmobiliario de 12.290.420,34 €. El nuevo documento técnico aportado justifica la viabilidad económica de la actuación en los mismos términos, sin perjuicio del incremento de las cargas de urbanización asumidas por el promotor...”

Se concluye, por tanto, que se cuenta con todos los datos necesarios para comprobar la sostenibilidad y la viabilidad de la Modificación Puntual de elementos del Plan que nos ocupa. Procede dar traslado a la Intervención General del informe del servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 22/03/2023, CSV ab694b421dc202bee655a5d5ba64b3240eddf378.

En Marbella, a fecha de la firma electrónica”.

Finalmente se deja transcrito el Informe de Control Financiero Permanente emitido por el Interventor General de fecha 23 de marzo de 2023, del siguiente tenor literal:

#### “Antecedentes

Mediante solicitud de información de fecha 21/03/2023 de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, solicita informe en relación con la “ Propuesta que presenta la Tte de Alcalde, Concejales-Delegada de Ordenación del Territorio, vivienda y urbanizaciones al Ayuntamiento Pleno para aprobación provisional de documento de modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella relativa a la nueva ordenación del PA-NG-10 “ Lomas del Marbella Club Sur” y SUC ( PA-NG-9) “ Lomas del Marbella Club “ (Expte Help 2019/8400), con CSV: **4db3da84bf7c286ef74b0cfcb2f0f4a8839a443**.

### Fundamentos Jurídicos

- Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno.
- Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regule el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional.
- 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).
- 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 (ROFEL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACA).
- PGOU VIGENTE (1986).
- 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.
- Con fecha 23/12/2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que establece en su Disposición Transitoria tercer que procede continuar los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico ya iniciados, conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidas por la legislación sectorial y urbanística anteriormente vigente.
- Ley 4/2005 de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.
- Ley 1/2014, de 24 de Junio, de Transparencia Pública de Andalucía 8 LTPA).
- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad financiera.
- 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).

### Informe.

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 a 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 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 el artículo 54 del RDL 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local y el artículo 4.1.b) 5ª del 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, con los siguientes resultados:

### PRIMERO: Aspectos revisados.

1. La propuesta se dirige al Pleno de la Corporación, órgano competente para su aprobación, según lo preceptuado en el art.123.1.i) LBRL.
2. Existe informe jurídico favorable, emitido por el servicio de modelo de ciudad de fecha 17 de marzo de 2023 con **CSV:2942d9b4c83fee72dc3d6e039eee2a890bccbee9**, así como el informe complementario emitido por dicho servicio con fecha 20 de marzo de 2023 **CSV: ed8c894ebfb51d044bdba21725122ad20991195c**.
3. Consta NOTA DE CONFORMIDAD por parte de la Secretaría General de Pleno, al amparo del art.3.4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, a los informes jurídicos referenciados en punto anterior con **CSV:cc0bc6de388ad1e566598997ffde5abff17484e3**. En su conclusión III pone de manifiesto que *<< debe recordarse que desde el momento en que se incluya el asunto en la correspondiente convocatoria ha de estarse 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 >>*.
4. En el informe emitido por esta intervención, en la tramitación de este expediente, con fecha 15 de marzo de 2022 y **CSV:c07696d264c9278d484e2ba20109f2bee4a96714**, en su apartado de la justificación del artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, que dispone que *“Las disposiciones legales y reglamentarias, en su fase de elaboración y aprobación, los actos administrativos, los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.”*,

concluyen y/o ratifica que:

*<< 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.>>*

- 5) En el expediente remitido consta una **nueva memoria elaborada por el promotor:**

Tipo de Documento	CSV
Memoria parte 1	GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f Nº Registro: REGAGE23e00015051078
Memoria parte 2	GEISER-9d01-e4d9-d94f-43a9-9295-4bb8-5ef3-b98d Nº Registro: REGAGE23e00015051078
Memoria parte 3	GEISER-7fca-6433-440e-4cc7-bb57-b5d1-685d-3ef7 Nº Registro: REGAGE23e00015053445

Solicitado por esta intervención, informe de valoración en referencia al nuevo estudio de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica aportados por el promotor, referenciado anteriormente, se emiten informe de los servicios técnicos de Planeamiento y gestión e informe jurídico del servicio de Modelo de Ciudad, ambos de la delegación de Ordenación del territorio y vivienda, en los siguientes términos:

- **Informe emitido con fecha 22/03/2023 por el servicio técnico de Planeamiento y Gestión- Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda. CSV: ab694b421dc202bee655a5d5ba64b3240eddf378.**

<< - Informe de valoración en referencia al nuevo estudio de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica aportados por el promotor.

*En relación a la información solicitada por la Intervención General se informa que, a la vista de la documentación técnica modificada del presente expediente aportada por el interesado (ap. 9.1 de la Memoria), no ha sido solicitado por este Servicio Técnico nuevo informe de los Servicios Económicos sobre el documento de Sostenibilidad Económica debido a que no se modifica el balance final de ingresos y gastos asociado a la nueva ordenación urbanística, que sigue manteniendo un saldo positivo de 1.562.239 €.*

*Sin perjuicio de lo anterior se procede a señalar las modificaciones que han sido incluidas en el Informe de Sostenibilidad Económica aportado con registro REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023, con repercusión económica para el Ayuntamiento de Marbella:*

- *Cesión de obras de urbanización al Ayuntamiento de Marbella: Se incrementa la valoración estimada de estas obras de los 297.463 € previstos en el documento de aprobación Inicial a 655.328 €, por la ampliación de la red de saneamiento de pluviales y fecales.*

- *Valor total del suelo dotacional público: Se incrementa de 4.289.101,68 € a 4.498.177,68 €, debido sobre todo, a una nueva valoración de la sustitución económica de la superficie de Sistema General de Áreas Libres que requiere la presente innovación, al haberse modificado el índice de edificabilidad bruta que sirve de referencia para la valoración económica de este suelo.*

- *Impacto total en el patrimonio municipal: A la vista de los datos anteriores, se incrementa el impacto positivo de la actuación de 10.173.469,68 € a 10.740.410,68 €, según los datos del Informe de Sostenibilidad Económica aportado por el promotor.*



**FIRMANTE**

JOSE MANUEL BEJARANO LUCAS (ADJUNTO A SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

**CÓDIGO CSV**

af5046e33d670da5def5985ce0e9a054e6411a2c

**URL DE VALIDACIÓN**

https://sede.malaga.es/marbella

**NIF/CIF**

\*\*\*\*796\*\*

**FECHA Y HORA**

04/04/2023 13:07:49 CET

En relación a la Viabilidad Económica de la actuación (ap. 9.2 de la Memoria) procede señalar lo siguiente; la memoria de viabilidad económica aportada por el promotor señala que el objeto de la presente modificación no consiste en la comercialización de una promoción inmobiliaria que deba plantearse en términos de rentabilidad económica. No obstante, aporta un estudio económico a los efectos de demostrar la viabilidad de la actuación, que concluye con la obtención de un margen bruto inmobiliario de 12.290.420,34 €.

El nuevo documento técnico aportado justifica la viabilidad económica de la actuación en los mismos términos, sin perjuicio del incremento de las cargas de urbanización asumidas por el promotor, que han sido detalladas en el apartado anterior.

• **Informe Jurídico emitido con fecha 22/03/2023 por el servicio Modelo de Ciudad-Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda. CSV: 64ecd1c8b6163f4653b5c3770465451ac50c5abe.**

<<..... Visto el informe de sostenibilidad económica presentado por el interesado el 10/03/23, (pág. 86 y siguientes del documento 2 Memoria, CSV GEISER-9d01-e4d9-d94f-43a9-9295-4bb8- 5ef3-b98d, establece en su apartado 8 las conclusiones sobre la sostenibilidad económica del documento:

“8. CONCLUSIONES

Del análisis de todos los datos expuestos en este estudio puede concluirse lo siguiente:

• La aprobación de esta modificación del PGOU de Marbella no supondrá ningún esfuerzo inversor para el Ayuntamiento de Marbella, toda vez que el sistema de actuación propuesto es el de compensación y, por tanto, las inversiones necesarias para las obras de mejora de los servicios de la urbanización del sector serán efectuadas por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.

• El desarrollo del sector reportará al Ayuntamiento un incremento de su patrimonio.

• La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo en todos los ejercicios.

• El desarrollo de este sector no debe tener impacto alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Marbella, puesto que arroja un resultado positivo en su saldo fiscal diferencial, por un lado, y, por otro, producirá un incremento significativo del patrimonio municipal que ayudaría como garantía real en hipotéticas operaciones de financiación futuras.

• Las partidas de gastos e ingresos corrientes, en consonancia con lo anterior, no sufrirán ningún impacto negativo.

Por todo lo anterior, cabe deducir la sostenibilidad económica de la actuación objeto de estudio.

En el apartado 9.2 de la Memoria mencionada establece las conclusiones del estudio de

viabilidad:

*“De todo lo anterior, cabe deducirse la viabilidad económica de la actuación objetivo de este expediente urbanístico”.*

*Visto el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 22 /03/2023 y CSV ab694b421dc202bee655a5d5ba64b3240eddf378, en el que se hace un informe de valoración sobre el estudio de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica presentadas por el promotor, al cual nos remitimos para evitar duplicidades y que, en suma, concluye que, respecto al informe de sostenibilidad económica en relación al documento aprobado inicialmente “no se modifica el balance final de ingresos y gastos asociado a la nueva ordenación urbanística, que sigue manteniendo un saldo positivo de 1.562.239 €.”*

*Y respecto al estudio de viabilidad, el informe técnico concluye que “aporta un estudio económico a los efectos de demostrar la viabilidad de la actuación, que concluye con la obtención de un margen bruto inmobiliario de 12.290.420,34 €. El nuevo documento técnico aportado justifica la viabilidad económica de la actuación en los mismos términos, sin perjuicio del incremento de las cargas de urbanización asumidas por el promotor...”*

*Se concluye, por tanto, que se cuenta con todos los datos necesarios para comprobar la sostenibilidad y la viabilidad de la Modificación Puntual de elementos del Plan que nos ocupa.....>>*

## CONCLUSIÓN

La propuesta anteriormente indicada se informa **Favorablemente**

Esta intervención, además, **HACE CONSTAR** los siguientes aspectos:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 31.1.B) a9 y 32.1.3º de la LOUA, puesto en relación con el artículo 123.1) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación provisional de la Modificación de Elementos debe entenderse atribuida 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 citado artículo 123.1.i) y 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.**

El expediente de referencia 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, en relación con el art. 17.10.e) de la Ley 4/2005 de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, dictamen que tiene carácter preceptivo y vinculante** y que deberá producirse tras la aprobación provisional del expediente esté completo, a petición del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.

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

Se procede a la votación.

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

El **Sr. Adjunto a Secretario General del Pleno** da cuenta del asunto y se hace constar que necesita para su aprobación **el voto a favor de la mayoría absoluta** del número legal de miembros que componen este Pleno.

La **Sra. Alcaldesa** indica que en la Junta de Portavoces se ha acordado no intervenir en este asunto.

**Se procede a la votación de la propuesta.**

Y el Ayuntamiento Pleno de la Corporación, por mayoría de quince votos a favor (catorce del Grupo Municipal Popular de Marbella-San Pedro y uno del Grupo Municipal Ciudadanos) y doce abstenciones (diez del Grupo Municipal Socialista y dos del Grupo Municipal Opción Sampedreña),

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** APROBAR PROVISIONALMENTE el documento de modificación puntual de elementos relativa a la nueva ordenación del PA-NG-10 “Lomas del Marbella Club Sur” y SUC (PA-NG-9) “Lomas del Marbella Club”, expte. 2019/8400 HELP (257/2017 MPGOU); se indica que según detalla el informe técnico del servicio de planeamiento y gestión de fecha 16/03/2023, la documentación que se aprueba se corresponde con los siguientes documentos y registros:

*“La nueva documentación modificada que es objeto del presente informe, se corresponde con los siguientes documentos:*

*Documento: 2\_memoria\_parte\_1.pdf*

*Reg. nº REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023; CSV: GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f*

*Documento: 3\_memoria\_parte\_2.pdf*

*Reg. nº REGAGE23e00015051078 de 10.03.2023; CSV: GEISER-9d01-e4d9-d94f-43a9-9295-4bb8-5ef3-b98d*

*Documento: 4\_memoria\_parte\_3.pdf*

*Reg. nº REGAGE23e00015053445 de 10.03.2023; CSV: GEISER-7fca-6433-440e-4cc7-bb57-b5d1-685d-3ef7*

*Documento: 5\_planos\_parte\_1.pdf*

*Reg. nº REGAGE23e00015053445 de 10.03.2023; CSV: GEISER-a3a9-c231-96c0-47b8-a0c3-5529-d725-0162*

*Documento: 6\_planos\_parte\_2.pdf*

*Reg. nº REGAGE23e00015056168 de 10.03.2023; CSV: GEISER-c8e8-09a6-610d-4c6f-8d3f-2ebe-fe8e-1ec7*

*Documento: 7\_planos\_parte\_3.pdf*

Reg. nº REGAGE23e00015056168 de 10.03.2023; CSV: GEISER-2621-0e1c-f15e-4613-bbf0-6b4c-d89e-e6f4

Documento: 8\_planos\_parte\_4.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015060559 de 10.03.2023; CSV: GEISER-3c23-9ce4-245b-443d-9a14-041c-5c26-7b12

Documento: 9\_resumen\_ejecutivo.pdf

Reg. nº REGAGE23e00015060559 de 10.03.2023; CSV: GEISER-f9b9-1b8a-e431-48e0-b2b8-e6cd-0c81-4d60

Documento: 6.\_anexo\_3.2.\_cump\_infor\_salud

Reg. nº REGAGE23e00006995106 de 03.02.2023; CSV: GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

El resto de documentos que integran la documentación técnica aprobada inicialmente por el Pleno y que no han sido objeto de modificación durante el período de información pública e informes sectoriales, se detalla en la siguiente relación:

Documento: Anexo 1. Estudio Hidrológico.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV: 263da99c7b05ba340a71fc0e606885f7cc80e795

Documento: 3\_anexo\_3.\_impacto\_salud.pdf

Reg. nº O00017839e2200015441 de 01.03.2022; CSV: GEISER-88a7-9ee2-ad66-4081-a193-b503-3226-690º

Documento: anexo\_4.pdf

Reg. nº O00017839e2100097399 de 10.12.2021; CSV: GEISER-3779-b2a0-7609-4a3f-914f-7064-5095-fd10

Documentación técnica correspondiente al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:

Documento: Anexo 2. Doc.Amb.Estrategico.pdf

Reg. nº O00017839e2000020793 de 22.04.2020; CSV: c74a7fd1f0bbeff014f075b1b5284ea13cd33ad70

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: 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



**FIRMANTE**

JOSE MANUEL BEJARANO LUCAS (ADJUNTO A SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

**CÓDIGO CSV**

af5046e33d670da5def5985ce0e9a054e6411a2c

**URL DE VALIDACIÓN**

https://sede.malaga.es/marbella

**NIF/CIF**

\*\*\*\*796\*\*

**FECHA Y HORA**

04/04/2023 13:07:49 CET

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 inmobili.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”.

**SEGUNDO.-** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1, regla 3ª de la LOUA, se hace constar que no se han incorporado modificaciones sustanciales al Documento aprobado inicialmente, por lo que no resulta procedente abrir un nuevo trámite de información pública.

**TERCERO.-** En aplicación de lo dispuesto en la regla 4ª del artículo 32.1 de la LOUA, REQUERIR a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª del artículo 32.1 LOUA y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe; este trámite se realizará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística a quien corresponde, en el plazo de un mes, la verificación del contenido de los informes previamente emitidos en un único pronunciamiento. En concreto se solicitará dicha verificación o ratificación de los siguientes informes:

- 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).

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).

**CUARTO.-** Ordenar la creación de una Comisión del coordinación, control y seguimiento de las infraestructuras generales del ámbito, a designar por la persona responsable de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones o por quien ella delegue, para asegurar el correcto cumplimiento de los compromisos de urbanización y cargas externas asumidos por los promotores de la actuación, así como su correcto reparto en el ámbito de influencia de dichos servicios infraestructurales. Dicha comisión deberá estar creada a fecha de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de Elementos.

**QUINTO.- RECORDAR** la aceptación y compromiso que se adoptó en el acuerdo de aprobación inicial de esta Modificación Puntual de Elementos de 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 m<sup>2</sup>), 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.

**SEXTO.- PUBLICAR** el presente acuerdo en la sede electrónica municipal y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

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

En Marbella, a fecha de la firma electrónica

