

DE: SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

ASUNTO: TRASLADO ACUERDO PLENO

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el pasado día 28 de abril de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

2.1.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL-DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA EN EL ÁMBITO PA-PT2 “PLAZA DE TOROS” (EXpte. HELP 2019/538).

Se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, celebrada el día 21 de abril de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:

“DICTAMEN EMITIDO POR LA COMISIÓN PLENARIA DE OBRAS, URBANISMO Y SEGURIDAD, CELEBRADA EL DÍA 21 DE ABRIL DE 2023.

3.- MOCIONES DE URGENCIA.

Se incluye en el Orden del Día, por razones de urgencia, previamente declarada, los asuntos que a continuación se relacionan.

Se hace constar que los expedientes no han podido ser debidamente estudiados por la Secretaria General del Pleno, al no haber sido presentados con la antelación suficiente, salvo aquellos en los que se hace constar la existencia de informe.

3.1.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL-DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA EN EL ÁMBITO PA-PT2 “PLAZA DE TOROS” (EXpte. HELP 2019/538)

Seguidamente se da cuenta de la justificación de la urgencia de fecha 20 de abril de 2023 y de la propuesta de fecha presentada por la Tte. Alcalde, Concejale-Delegada de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, cuyo tenor literal es el siguiente:

JUSTIFICACIÓN DE LA URGENCIA

“NOTA INTERIOR

Expte: HELP 2019/538

Ref. MFCG

A: SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

De: TTE ALCALDE DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,
VIVIENDA Y URBANIZACIONES. D^a M^a Francisca Caracuel García

JUSTIFICACION DE LA URGENCIA

La justificación de la urgencia de la inclusión en el orden del día de la Comisión Plenaria de Urbanismo a celebrar el día 20 de abril de 2023, en relación a la propuesta para la segunda aprobación inicial de modificación puntual de elementos PA – PT – 2 “Plaza de Toros”, se justifica en la imperiosa necesidad de no demorar la tramitación, así como de que el asunto pueda ser objeto de dictamen para su inclusión en el orden del día del Pleno ordinario a celebrar el día 28 de abril de 2023, en aras de acelerar los trámites que con posterioridad han de ser cumplimentados, dada la relevancia para los intereses públicos de acelerar en la medida de lo posible todos los plazos, lo que justifica que no resulte recomendable demorar su inclusión en una Comisión Plenaria posterior. En Marbella a fecha de la firma electrónica”

PROPUESTA

“PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL-DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA EN EL ÁMBITO PA-PT-2 “PLAZA DE TOROS” (EXPTE. HELP 2019/538)

Vista la documentación obrante en el expediente, en particular, el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones de fecha 04/04/2023 con el siguiente tenor literal:

“Nº EXPEDIENTE:	2018PLN00253-MPGOU/538/19 HELP
INTERESADO:	CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L.
ASUNTO:	INNOVACIÓN, MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE 1986 DE MARBELLA, EN EL ÁMBITO DEL PA-PT-2 “PLAZA DE TOROS”.
SITUACIÓN:	MARBELLA



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

1.- ANTECEDENTES.

Con fechas 31/01/2023 (RGE: REGAGE23e00006127949), 20/01/2023 (REGAGE23e00004156147), 11/01/2023 (REGAGE23e00002022547 y REGAGE23e00002021067), 04/01/2023 (REGAGE23e00000683457 y REGAGE23e00000729989), 03/01/2023 (REGAGE23e00000519461, REGAGE23e00000519111, REGAGE23e00000515036, REGAGE23e00000512562, REGAGE23e00000509813 y REGAGE23e00000504438), 05/12/2022 (REGAGE22e00055789115, REGAGE22e00055787837, REGAGE22e00055785211, REGAGE22e00055783340 y REGAGE22e00055780282), 24/03/2023 (REGAGE23e00019334647, REGAGE23e00019334681, REGAGE23e00019335047, REGAGE23e00019335108, REGAGE23e00019335161, REGAGE23e00019335172, REGAGE23e00019335183, REGAGE23e00019335926 y REGAGE23e00019376077) y 31/03/2023 (REGAGE23e00021562881 y REGAGE23e00021662976) ha sido presentada documentación en relación a la modificación puntual de elementos del PGOU del PA-PT-2, solicitando que sea informada para su aprobación y/o tramitación.

En este sentido cabe indicar que la documentación presentada en algunas de estas solicitudes anula o sustituye determinada documentación presentada en solicitudes anteriores por lo que la documentación que se somete a informe para su tramitación (tal y como se indica en el escrito presentado con fecha 03/04/2023 - REGAGE23e00022102323) está compuesta por los siguientes documentos, en soporte digital (PDF), sin visar:

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00021662976 (31/03/2023)	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	memoria_papt2_31032023.pdf	Memoria y Anexos
	GEISER-38fb-ef82-3b00-4223-a015-7298-aae3-2fc5	planos_u_13.pdf	Plano n.º 01 "Procedencia de la Formulación", Plano n.º 02 "Información de la estructura urbanística. Situación y límites en la ciudad de Marbella emplazamiento y entorno" Plano n.º 03, "Información de la estructura urbanística topográfico-vegetación-usos-edificaciones infraestructuras-propiedad"
	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	Anexo_8_12.pdf	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS"
	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	Anexo_8_13.pdf	Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella
REGAGE23e00019334647 (24/03/2023)	GEISER-b3fe-1b5a-9a24-4735-9c25-c25d-58d8-02a2	planos_0406.pdf	Plano n.º 04 "Información de la estructura urbanística aristas de definición dominio, servidumbre, afección y edificación Ley de Carreteras del Estado" Plano n.º 05a "Plano de calificación de la modificación del PA-PT-2" Plano n.º 05b "Plano de ordenación de la modificación del PA-PT-2 y cuadro de ordenación de superficies" Plano n.º 06 "Relación de propietarios afectados por la modificación Plano catastral"

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00019334681 (24/03/2023)	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	resumen_ejecutivo.pdf	Resumen ejecutivo
REGAGE23e00019335047 (24/03/2023)	GEISER-8c4e-8d6f-dd96-4efb-8327-6b6a-9416-314f	planos_urbanizacion_1.pdf	Plano n.º 7.1 "Trazado Planta General"
	GEISER-c119-b589-b77b-4f22-b099-bb59-ccba-17c5	planos_urbanizacion2.pdf	Plano n.º 7.2.1 "Trazado planta de replanteo sobre cartografía" Plano n.º 7.2.2 Trazado planta de replanteo sobre ortofoto
	GEISER-c469-d1a1-30fd-4893-84ba-afe8-0737-aaa0	planos_urbanizacion_3.pdf	Plano n.º 7.3. "Trazado simulación de trayectorias" Plano n.º 7.4. "Trazado perfiles longitudinales" Plano n.º 7.5. "Trazado perfiles transversales" Plano n.º 7.6 "Trazado secciones tipo"
REGAGE23e00019335108 (24/03/2023)	GEISER-2c46-4204-b2dc-4680-9e1c-5409-b191-4aa6	planos_urbanizacion_4.pdf	Plano n.º 7.7 "Trazado-señalización planta general"
	GEISER-0375-5a99-0ad7-4a28-8548-5299-9add-315d	planos_de_urbanizacion_5.pdf	Plano n.º 7.8. "Trazado-drenaje planta general"
REGAGE23e00019335161 (24/03/2023)	GEISER-b07d-f52a-1b69-4fa8-a3c2-c403-45d6-c8c5	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.9 "Trazado-saneamiento y pluviales planta general"
	GEISER-1b76-5b01-a0cf-4196-b8be-4f77-4309-1258	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.10 "Trazado-abastecimiento planta general"
REGAGE23e00019335172 (24/03/2023)	GEISER-7674-cdba-74ff-4d17-8ba7-430c-6060-4d47	planos_urbanizacion_7.pdf	Plano n.º 7.12.1 "Infraestructura eléctrica trazado y esquema unifilar" Plano n.º 7.12.2 "Trazado-media tensión planta general"
	GEISER-a852-7798-1caa-4249-b514-d646-e892-bba1	planos_urbanizacion_8.pdf	Plano n.º 7.13 "Trazado-telecomunicaciones planta general" Plano n.º 7.14 "Trazado-accesibilidad planta general" Plano n.º 7.15.1 "Trazado-accesibilidad detalles" Plano n.º 7.15.2 "Trazado-accesibilidad detalles"
REGAGE23e00019335183 (24/03/2023)	GEISER-e453-6f93-2519-4172-bc19-5208-8b06-dea6	planos_urbanizacion_10.pdf	Plano n.º 7.16 "Implantación de islas ecológicas con contenedores soterrados de RSU y selectiva" Plano n.º 7.17 "Mobiliario urbano"
REGAGE23e00019335926 (24/03/2023)	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	8.6_dictamen_pericial_2023.pdf	Dictámen pericial
REGAGE23e00002022547 (11/01/2023)	GEISER-46b4-6a6a-7c01-48ed-a956-819d-0c9a-4396	anexo_8.3.pdf	Subsanaciones puntos indicados en el escrito del 9 de Agosto de 2021 que motivaron el informe desfavorable relacionados con la Innovación del PGOU Marbella de la Unidad De Actuación PA-PT-2 Sunc-0. T.M. De Marbella (Málaga). N/Ref. Fr/Aa. Ma-Au-07-19.3
REGAGE23e00002021067 (11/01/2023)	GEISER-a334-9a3a-2acd-4299-8488-d95c-781e-321c	anexo_8.9.pdf	Fincas registrales con las notas simples actualizadas
REGAGE23e00000683457	GEISER-6b4d-6a72-a49f-4b47-be9d-9837-bc45-6c6d	anexo_2_einfraestructuras.pdf	8.2.- Estudio de infraestructuras
	GEISER-7b72-3d4d-706a-4cac-9b9d-79ac-5f81-1c22	anexo_10_declaracion.pdf	Declaración responsable de solvencia económica

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
(04/01/2023)			
REGAGE23e00000729989 (04/01/2023)	GEISER-d4d7-c167-2cff-4eb5-96b6-b586-a504-1bb7	anexo_11.pdf	Anexo 11. Memoria de análisis de impactos normativos
REGAGE23e00000519461 (03/01/2023)	GEISER-15c3-038f-f736-4430-bbdc-62ee-6f6a-28ed	anexo_5.3.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 3-1 Estado preoperacional. Zonificación Acústica.
	GEISER-2cc5-d28c-80cd-45f1-8668-3de7-10f7-9448	anexo_5.4.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 5-1 Estado preoperacional. 20 años mapa ruido. Ld.
REGAGE23e00000519111 (03/01/2013)	GEISER-bb29-b9b2-5441-430b-9550-335d-21b4-0eaa	anexo_5.1.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNCO. (1)
	GEISER-82d1-89cc-2451-4921-bf9e-873f-ce7e-005a	anexo_5.2.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNCO. (2)
REGAGE23e00000515036 (03/01/2023)	GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6-65f4-916d	anexo_8_salud.pdf	Adenda al anexo 7: Análisis del Impacto en al Salud.
	GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f	documento_resumen_respuesta_.pdf	Respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud.
REGAGE23e00000512562 (03/01/2023)	GEISER-df9d-6e82-251f-4350-9f22-52b9-6263-e6d2	anexo_4.pdf	Justificación Decreto 293/2009, de de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
	GEISER-75d8-a172-555d-406c-a33c-a865-ae5a-6365	anexo_7.pdf	Informe ambiental estratégico
REGAGE23e00000509813 (03/01/2023)	GEISER-26ee-96e7-01c3-4a16-91e2-2745-eb70-a3c7	estudio_de_trafico_y_movilidad.pdf	Estudio de Tráfico y movilidad Desarrollo PA-PT-2 de Marbella ENERO 2023
O00017839e2100009362 (11/02/2021)	GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0	8_7_analisis_impacto_salud.pdf	Anexo 7: Análisis del impacto en la salud

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <http://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

En el expediente consta además, entre otros, los siguientes:

- Copia auténtica del documento denominado “Documento ambiental estratégico, procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada”, (CSV: 920c57052257aad530243d4abdcaf68e220f3feb, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>) que fue presentado con fecha 11/07/2019 (Nº Reg GEISER. 19019708695, CSV: GEISER 42b9-4fd1-bc8a-4381-b17e-0606-b4df-f742, URL de validación: <http://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>, Nombre del fichero: DEA_DEF_MARBELLA_CC_COMPRIMIDO.pdf).
- Plano o.01 “Estructura general y orgánica”, plano o.02 “Clasificación del suelo” y plano o.04 “Usos densidades y edificabilidades globales” del PGOU, tanto vigentes como modificados, correspondientes al ámbito de la innovación, elaborados por el Servicio Técnico de Planeamiento y gestión (CSV:

f4adf26a20e0635da80bb1a525eeac7c99027114, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>)

- Escrito del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, de fecha 03/12/2019 (nº reg O00017839e1900045828), por el que se adjunta resolución del Subdirector General de Explotación, P.D. del Director General de Carreteras en relación a la afección a la Red de Carreteras del Estado de la Innovación del PGOU de Marbella de la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC-0.
- Informe del Servicio de Patrimonio y Bienes, de fecha 08/04/2020 sobre los suelos de titularidad municipal incluidos en el ámbito del PA-PT-2 “Plaza de Toros” (CSV:c18386636ff757305d73d86153ef8fedb52beb8f, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>).
- Informe jurídico del Servicio de Modelo de Ciudad, de fecha 21/10/2020 (CSV: 4f7dd76a994041f32c137e7764b33c54197a2746, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>)
- Informe del Servicio de Patrimonio y Bienes, de fecha 11/11/2020 sobre la superficie del equipamiento institucional del matadero municipal así como sobre la titularidad de la rotonda prevista al noreste del sector PA-PT-2 (CSV: a470d19f978aa1735eedfb181319833bc0374c64, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>).
- Informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, de fecha 27/01/2021, en relación a la calificación de la parcela antiguamente destinada a matadero municipal (CSV: 96cecc6356dde2a5671bc0b913c1ead9ded07715, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>).
- Informe de ACOSOL, S.A., de fecha 25/03/2021, n.º registro O00017839e2100025415 (CSV: GEISER-251a-52e2-2ada-4791-b210-1739-5782-f23a, URL de validación <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>).
- Informe jurídico emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de fecha 15/04/2021 (CSV: Ma0b550549220c64be172defd5f7df1a4baa4fcef, URL de validación: <https://sede.malaga.es/marbella>).
- Informe el Servicio de Patrimonio y Bienes, de fecha 12/05/2021 sobre los suelos de titularidad municipal afectados por la obras de urbanización no incluidos en el ámbito del PA-PT-2 (CSV:fae7d38492f2a2e74eb340006ec6224027341492, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>).
- Escrito del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (nº reg O00017839e2100065659, de fecha 25/08/2021, CSV:GEISER-4844-6552-3eb2-46f9-bf62-ffc8-d371-acfc, URL de validación <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>) por el que se adjunta resolución del Subdirector General de Explotación, P.D. del Director General de Carreteras en relación a la afección a la Red de Carreteras del Estado de la



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

Innovación del PGOU de Marbella de la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC-O.

- Escrito del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, Unidad de Carreteras de Málaga, (n.º reg REGAGE22e00018326384, de fecha 12/05/2022, CSV: GEISER-215a-9658-f378-4420-89d1-7f2f-153e-28ac, URL de validación <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>), en respuesta a la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Marbella, Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda en relación a las líneas de protección y expropiación de la Autopista AP-7 en el ámbito del Sector PA-PT-2 “Plaza de Toros” a la altura del p.k. 184+900, sentido Málaga, en el T.M. de Marbella (Málaga)
- Escrito de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (n.º reg REGAGE22e00027753980, de fecha 01/07/2022) adjuntando Informe Ambiental Estratégico acerca de la Modificación Puntual de Elementos del P.G.O.U. de Marbella relativa a la unidad de actuación PA-PT-2 SUNC-O, art. 199, art. 256, art. 257 y art. 258 (CSV :GEISER-41a6-54d1-b022-4b21-808f-0903-d9d4-f256, URL de validación <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>).
- Informe Jurídico del Servicio de Modelo de Ciudad, de fecha 26/01/2023 (CSV: 61589d8a5f5080375d51ddd0913f309137f0f058, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>).
- Informe del Técnico especialista en movilidad de la Delegación de Urbanismo y vivienda, de fecha 03/04/2023 (CSV:58bbcf718a78f689e77aa36248c95d5f9af07aa6, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>)
- Informe del Servicio de Infraestructuras, de fecha 03/04/2023 (CSV: bf6db0a696c126445a725e1730deb14077b75bb8, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>)

2.-PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

El planeamiento general vigente en el municipio de Marbella está constituido por la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de 1986 (en lo que sigue PGOU 1986), aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Política Territorial de fecha 3 de junio de 1986.

Asimismo, el Ayuntamiento de Marbella ha redactado un Texto Refundido (en lo que sigue TR 2017) de la normativa y de las determinaciones gráficas de la ordenación estructural del PGOU 1986, aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 29 de septiembre de 2017 (B.O.P. nº 14 de 19 de enero de 2018, normativa publicada en B.O.P. nº 82, de 30 de abril de 2018 y nº 221 de 16 de noviembre de 2018), documento que ha sido modificado (normativa) por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha

16/05/2018 (B.O.P. n° 127, de fecha 03/07/2018) y corregido por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 27/07/2018 (B.O.P. n° 235, de fecha 07/12/2018).

Posteriormente, en sesión celebrada con fecha 27/07/2018, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el documento de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella (B.O.P. n° 197, de fecha 11/10/2018), corregido en acuerdo adoptado por el Pleno en sesión ordinaria celebrada con fecha 31/01/2020 (B.O.P. n° 52, de fecha 18/03/2021).

3.-SOLICITANTE, ÁMBITO Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

Según la documentación presentada, la petición de innovación del PGOU se realiza por parte de la mercantil CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L., con CIF B-85597136, afectando al ámbito del Polígono de Actuación PA-PT-2 “Plaza de Toros” así como a terrenos colindantes, situados junto a la rotonda de acceso a la autopista AP-7 y la prolongación de las calles Alfonso XIII y Príncipe de Vergara.

Según los datos obtenidos por este Servicio Técnico, de la sede electrónica del catastro (<https://www1.sedecatastro.gob.es/>), con fecha 09/02/2023, las parcelas catastrales afectadas (incluyendo las previstas para la conexión del nuevo vial interior con los existentes, en la prolongación de la calle Alfonso XIII, salvo la correspondiente al antiguo ramal de enlace con la autopista AP-7) y la correspondiente a la Avda. Duque de Lerma son las siguientes:

1833115UF3413S	1833108UF3413S
1833128UF3413S	1833109UF3413S
1833111UF3413S	1833112UF3413S
1833117UF3413S	1934101UF3413S
1833127UF3413S	1833113UF3413S
1833110UF3413S	1833114UF3413S

La superficie total afectada, según el documento presentado, es de 29.824,28 m²s.

El objeto de la innovación, **según se desprende** del documento presentado, se resume en los siguientes apartados:

- Incorporar al PGOU el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, estableciéndose la definición y regulación específica en el Plan General de este nuevo uso.
- Establecer una nueva delimitación del Polígono de Actuación PA-PT-2 “Plaza de Toros”, sin alterar ni su clasificación ni su categorización, quedando con una superficie de 22.800,26 m², para excluir la zona de dominio público legal correspondiente a la Autopista del Mediterráneo AP-7 (con una superficie total de 4.566,57 m²), para la que se mantiene su calificación como parte del Sistema

General de Comunicaciones Viario SG-C-24, proponiendo que la delimitación de dicho sistema general, en el ámbito de la innovación, sea exclusivamente la coincidente con la zona de dominio público legal aportada en el documento, mientras que el resto de superficie grafiada como SG-C-24 en el documento de adaptación parcial se incorpora al sistema local viario. El suelo correspondiente a esta zona de dominio público legal se clasifica como suelo urbano consolidado.

- c) Establecer para el nuevo Polígono de Actuación PA-PT-2, junto al uso pormenorizado de Industria, sub-zona de ordenanza IND-1 “Industria Escaparate”, el uso pormenorizado de comercio, afectado por una nueva sub-zona de ordenanza comercial CO.5, correspondiente a Gran Superficie Minorista, con el fin de poder implantar una gran superficie minorista, lo que supone un cambio del uso global de la zona Z-MB-13 de Industrial a Industrial/Comercial.
- d) Modificar los artículos 183, 199, 256, 257 y 258 de las Normas Urbanísticas, con el fin de adecuar las condiciones de uso y edificación en ellos regulados a las necesarias para la implantación de una gran superficie minorista, estableciéndose la definición y regulación específica en el Plan General de este nuevo uso.
- e) Proceder a la ordenación pormenorizada tanto del nuevo Polígono de Actuación como de su entorno proponiendo, entre otros, el uso pormenorizado de comercio, afectado por la nueva sub-zona de ordenanza comercial CO.5, para la parcela edificable resultante, la modificación y ampliación del sistema general de comunicaciones SG-C-8 (Avda. Duque de Lerma) para ajustarlo al trazado ejecutado, la modificación de la alineación de vía pública (alineación de la parcela edificable) así como la alineación de fachada, en el tramo correspondiente a la Avda. Duque de Lerma, la reubicación y ampliación de la zona calificada como Parques y Jardines Urbanos así como la reubicación y ampliación de la parcela destinada a Equipamiento Comunitario Público, la creación de un vial al norte del ámbito de la modificación que conecte la calle Alfonso XIII y Príncipe de Vergara con la Avenida Duque de Lerma (cuya ejecución se adscribe al PA-PT-2), lo que supone una modificación de la delimitación del Sistema General de Comunicaciones SG-C-2 y SG-C-24 y la eliminación del vial previsto como prolongación de la calle Salduba. Parte de este nuevo trazado discurre por un antiguo vial de incorporación a la autopista AP-7, actualmente en desuso, para el que se propone su desafectación. Los suelos del ámbito de la innovación correspondientes a este nuevo vial, situados fuera de la delimitación del PA-PT-2, se califican como viario, manteniendo su clasificación de suelo urbano consolidado.

La ordenación se completa con la previsión de una dotación de aparcamientos públicos, materializado en un equipamiento construido, ubicado en una parte del subsuelo de las parcelas destinadas a Parques y Jardines Urbanos y a Equipamiento Comunitario públicos, lo que supone una separación entre los usos (públicos) a desarrollar en los terrenos superficiales y en parte del subsuelo de éstos, manteniendo su naturaleza demanial, lo que supone una doble calificación para las parcelas dotacionales.

La innovación aporta una nueva ficha para el nuevo PA-PT-2, donde se modifica el índice de edificabilidad bruta para fijarlo en $0,792905518 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, se establece como ordenanza de aplicación, junto a la sub-zona IND-1, la correspondiente a la sub-zona CO.5, se fija una cesión de suelo destinado a áreas libres de $2.443,07 \text{ m}^2$, a equipamiento de 2.160 m^2 y a viario de $2.516,34 \text{ m}^2$ y se establecen nuevas condiciones de ejecución para dar cumplimiento, entre otros, al Informe Ambiental Estratégico.

4.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

En el documento presentado se adjunta relación de propietarios afectados, incluidos en el nuevo ámbito del PA-PT-2, según el siguiente cuadro:

TITULAR	SUPERFICIE (m ²)	% PARTICIPACIÓN
CTGV PROPERTY	15.820,76	69,39%
PRESUR(CTGV)	3.288,37	14,42%
SARMIENTO Y OTROS	693,87	3,04%
MINISTERIO DE FOMENTO	471,79	2,07%
AYUNTAMIENTO MARBELLA	2.525,47	11,08%
TOTAL	22.800,26	100,00%

A éstos hay que añadir los propietarios de los suelos situados fuera del nuevo ámbito del PA-PT-2, pero incluidos en el ámbito de la innovación que, según el documento presentado son: CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L., Ministerio de Fomento y Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

Los suelos propiedad del Ayuntamiento de Marbella, afectados por la innovación, son:

- I. Fuera del nuevo PA-PT-2, corresponden a los incluidos en la nueva rotonda propuesta, en la prolongación de la calle Alfonso XIII. En este sentido hay que indicar que, según el informe del Servicio de Patrimonio y Bienes, de fecha 12/05/2021, afecta a suelos de titularidad municipal con una superficie de $85,94 \text{ m}^2$.
- II. Dentro del ámbito del PA-PT-2, remitimos a los relacionados en el informe, que obra en el expediente, del Servicio de Patrimonio y Bienes, de fecha 08/04/2020, teniendo en cuenta que la información facilitada corresponde a las fincas municipales incluidas en el ámbito de la delimitación del estudio de detalle previsto en el PGOU 2010, cuyo ámbito era distinto al previsto en el PGOU 1986, con una mayor extensión, incluyendo la delimitación del PGOU 1986.

El documento adjunta relación de fincas registrales afectadas (apdo. 1.6.6) y como anexo n.º 8.9 (n.º reg: REGAGE23e00002021067, de fecha 11/01/2023, GEISER-a334-9a3a-2acd-4299-8488-d95c-781e-321c) notas simples registrales, de fecha 04/01/2023. En estas notas no se incluyen las correspondientes a los suelos del antiguo vial de incorporación a la autopista, ni los suelos expropiados para la misma, ambos propiedad del Ministerio de Fomento, ni parte de las fincas de titularidad municipal.

Ref. Catastral / Finca registral

1833115UF3413S / 35856
1833128UF3413S / 70734, 6170, 24587, 24586
1833111UF3413S / 4769 y 4770
1833117UF3413S / 35552
1833127UF3413S (parque existente)
1833110UF3413S / 6518

Ref. Catastral / Finca registral

1833108UF3413S / 4783
1833109UF3413S / 3889
1833112UF3413S / 11987 a 11999, 12000 a 12002
1934101UF3413S (rotonda Alfonso XIII)
1833113UF3413S / 69397
1833114UF3413S / 70496

No obstante, en aplicación del artículo 36.2.c).3ª de la LOUA, al tratarse de una modificación que afecta a la ordenación de un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico, deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba información que pudiera afectarle.

Además y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC) “Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o reglamento, se sustanciará una consulta pública”.

En consecuencia, según consta en el certificado emitido por la Jefa de la Unidad de la Oficina de Asistencia en Materia de Registro del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, con fecha 30/12/2020 y 04/01/2021 que obra en el expediente, con carácter previo a la tramitación del documento técnico que se someterá a aprobación inicial se ha procedido a efectuar la citada Consulta Pública, habiendo estado publicado en la página WEB Municipal <http://urbanismo.marbella.es/>, desde el día 04/12/2020 hasta el día 22/12/2020, ambos inclusive, no habiéndose presentado en ese periodo aportación alguna.

5.-VALORACIÓN TÉCNICA.

En relación a la solicitud formulada cabe hacer los siguientes considerandos:

La documentación analizada en el presente informe corresponde a la indicada en el apartado antecedentes, que ha sido presentada con fechas 03/01/2023, 04/01/2023, 11/01/2023, 24/03/2023 y 31/03/2023. Esta documentación sustituye a la anteriormente presentada para aprobación inicial.

De la documentación presentada se desprende que se solicita la tramitación de una innovación, con carácter de modificación de elementos del planeamiento general vigente, con el objetivo y ámbito indicado en el apartado anterior. El ámbito de la innovación incluye tanto el polígono de actuación PA-PT-2, los suelos que se ordenan en prolongación de las calles Alfonso XIII y Príncipe de Vergara y parte del Sistema General de Comunicaciones Viario SG-C-2 y SG-C-24.

Según el informe jurídico del Servicio de Modelo de Ciudad de fecha 26/01/2023, “En cuanto a la tramitación del propio procedimiento de la modificación puntual, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª punto 1º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los instrumentos de planeamiento iniciados antes de la entrada en vigor de dicha Ley, continuarán conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

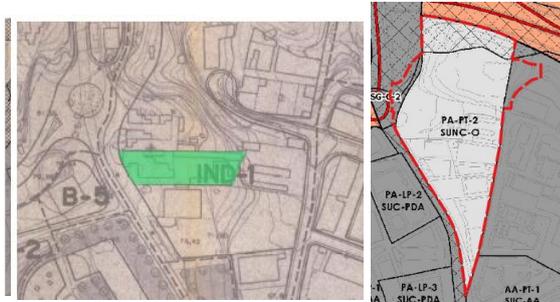
de Andalucía, considerando el momento de inicio en los instrumentos sometidos a evaluación ambiental, el momento de la solicitud de admisión a trámite del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, habiéndose producido ésta el 21 de marzo de 2019 según registro de entrada de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, a que hace referencia la resolución de admisión a trámite de fecha 17/03/2022”.

Según el planeamiento general vigente, el polígono de actuación PA-PT-2 es un ámbito clasificado y categorizado como Suelo Urbano No Consolidado, que no constituye un sector (según la definición del artículo 45.2.B).a) de la LOUA), con ordenación pormenorizada establecida por el propio Plan. Los suelos incluidos en el ámbito de la innovación, situados tanto al este como al oeste del Polígono de Actuación, están clasificados y categorizados como Suelo Urbano Consolidado.

La calificación de estos suelos aparece grafiada en el Plano F “Calificación”, hoja nº 5/10 del PGOU 1986, teniendo en cuenta la modificación n.º 51 aprobada por el Pleno Municipal por acuerdo de fecha 25/11/1985.

Esta modificación, en base al informe jurídico del Servicio de Modelo de Ciudad, de fecha 21/10/2020 y al informe del Servicio de Patrimonio y Bienes de fecha 11/11/2020, que obran en el expediente, supone que en el interior del ámbito del PA-PT-2 se encuentre suelo calificado como Equipamiento Institucional (público), con una superficie de 1.754,22 m² ubicado sobre la parcela antiguamente destinada a matadero municipal, tal y como consta en el informe emitido por este Servicio con fecha 27/01/2021.

Por otra parte se considera justificada la cuantificación que se realiza en el documento de 2.265,19 m², correspondiente a la superficie de suelo calificado como Parques y Jardines urbanos.



Superposición del ámbito de la Innovación sobre plano o.02
Clasificación del Suelo (hoja n.º 13)
(elaboración propia)

Superposición del ámbito de la Innovación sobre plano F
Calificación (hoja n.º 5/10)
(elaboración propia)

Delimitación de la parcela destinada a Matadero Municipal calificada como Equipamiento Institucional sobre el plano F
Calificación (hoja n.º 5/10)
(elaboración propia)

Suelo calificado como PJ en el ámbito del PA-PT-2

Las características urbanísticas propuestas para el ámbito de la innovación son las siguientes (elaboración propia):

PGOU 86																
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIES (m ²)		CLASIFICACIÓN (m ²)		CALIFICACIÓN (m ²)						EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO		
		SUB-TOTAL	SUC	SUNC	Sin calificación	Vario	PJ	E	INDUSTRIAL	COMERCIAL	IND-1	CO-5	IND-1	CO-5	IND-1	CO-5
PA-PT-2	Parcela neta edificable	16.593,43									16.593,43					
	Vialidad interior	2.187,42					2.187,42									
	Parques y jardines urbanos	2.265,19		27.366,83						2.265,19						
	Equipamiento Comunitario (Institucional)	1.754,22							1.754,22							
	DPI	4.566,57						4.566,57								
SUELO EXTERIOR A PA-PT-2		2.457,45	2.457,45	2.457,45		2.457,45										
TOTAL		29.824,28	29.824,28	2.457,45	27.366,83	2.457,45		6.753,99	2.265,19	1.754,22	16.593,43	0,00		16.593,43		16.593,43

Plazas de aparcamientos públicos en el ámbito PA-PT-2

(1) Coeficientes incorporados en la Innovación.

INNOVACIÓN																
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIES (m ²)		CLASIFICACIÓN (m ²)		CALIFICACIÓN (m ²)						EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO		
		SUB-TOTAL	SUC	SUNC	Sin calificación	Vario	PJCA	ECA	INDUSTRIAL	COMERCIAL	IND-1	CO-5	IND-1	CO-5	IND-1	CO-5
PA-PT-2	Parcela neta edificable	15.680,85									15.680,85					
	Vialidad interior (fuera DPI)	2.515,34					1.207,14	1.308,20								
	Parques y jardines urbanos/Aparcamientos, públicos	2.443,07		22.800,26						2.443,07						
	Equipamiento Comunitario/Aparcamientos, públicos	2.160,00								2.160,00						
	DPI	4.566,57	4.566,57	4.566,57		3.490,54	1.076,03									
Vialidad exterior vinculadas		2.457,45	2.457,45	2.457,45		2.457,45										
TOTAL		29.824,28	29.824,28	7.024,02	22.800,26	4.697,68	4.842,68	2.443,07	2.160,00	0,00	15.680,85			18.078,45		19.002,52

Plazas de aparcamientos públicos en el ámbito PA-PT-2

(1) Coeficientes incorporados en la Innovación.

(2) En equipamiento construido, con una superficie construida mínima de 2.536,45 m², dicha edificación podrá ocupar un máximo del 15% del subsuelo de la superficie calificada como parques y jardines urbanos/aparcamientos públicos (PJCA) y la totalidad de la superficie calificada como equipamiento comunitario/aparcamientos públicos (E/CA), siempre que se sitúe en una segunda planta bajo rasante (respecto a la calle Alfonso XIII), a excepción de los aparcamientos accesibles que podrán ubicarse en primera planta bajo rasante (y esta superficie construida habrá que añadir a los accesos peatonales y rodados desde la vía pública, situados en las plantas superiores y la correspondiente a los aparcamientos accesibles en el caso de que éstos se ubiquen en primera planta bajo rasante).

La innovación afecta a los siguientes documentos del Plan General:

- III. Normas Urbanísticas: artículos 183, 199, 256, 257 y 258.
- IV. Planos:
 - V. Plano F “Calificación”
 - VI. Plano E. “Calificación”
 - VII. Plano o.01. “Estructura general y orgánica”.
 - VIII. Plano o.02. “Clasificación del suelo”.
 - IX. Plano o. 04. “Usos densidades y edificabilidades globales”.
 - X.

Según consta en el expediente por parte de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 30/07/2018 se acuerda, entre otros:

El inicio de formulación de las innovaciones del Plan General referidas en el informe técnico del presente expediente de fecha 19 de julio de 2018. La mismas deberán seguir en cuanto a su tramitación las reglas establecidas en los artículos 31, 32 y 36 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El informe al que se refiere el citado acuerdo, corresponde al emitido por el Director General de Urbanismo de fecha 19/07/2018, donde se proponen, entre otras, una serie de innovaciones propuestas por particulares, entre las que se incluye:

3.2. Innovación mediante modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella para calificación como uso de gran superficie comercial del ámbito del PA-PT-2 “Plaza de Toros”.

Promotor: City Grove.



En base al citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local, por el que se estima el inicio a trámite de la innovación, consta que la tramitación del mismo es de interés general para el Municipio de Marbella.

No obstante, en el citado informe del Director General de Urbanismo se indica que en la innovación “*se mantienen el resto de parámetros previstos en el Ficha del Plan Vigente*”, sin embargo en la innovación presentada se alteran algunos de estos parámetros por lo que se somete a un pronunciamiento jurídico si es necesario un nuevo acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

En atención a lo dispuesto en el artículo 36.2.a)1ª) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo que sigue LOUA):

...la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley.

Según se desprende del documento presentado, la conveniencia y oportunidad de la innovación se basa en los siguientes aspectos:

- La necesaria sustitución del uso industrial inicialmente previsto en el planeamiento urbanístico del año 1986, “*que es claramente obsoleto e incompatible con la realidad actual de dicha zona, que ha sido absorbida por el crecimiento del núcleo de población de Marbella, por lo que nos encontramos en la actualidad con un entorno urbano de uso mayoritario residencial y con un colegio público en su colindancia (Colegio Público Antonio Machado), por un uso comercial*”.
- Mejora de la oferta comercial “*con la implantación del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista en el PA-PT-2, preservando la ciudad compacta, modernizando y homogeneizando el uso del suelo, aumentando la competitividad y la creación de empleo en el sector; mediante la implementación de una fórmula empresarial nueva, con una implantación comercial de modelos de negocio completamente distintos por su propio tamaño y diversidad a los de un Gran Centro Comercial y con vocación de conectividad peatonal con el entorno urbano en el que se implanta*”.
- La revitalización y regeneración de la zona a las que el “*Plan le asigna unos usos en franca decadencia u obsolescencia, con una escasa o nula articulación con el entorno, al mismo tiempo que compactar la ciudad integrando el uso pormenorizado propuesto en la trama comercial de la ciudad*”.
- La mejora de la movilidad urbana del ámbito y de la zona, mediante la creación de un nuevo vial que enlace las calles Duque de Lerma, Príncipe de Vergara y Alfonso XIII (que resuelve los problemas actuales de capacidad de las calles Príncipe de Vergara y Salduba) así como mediante la transformación del ámbito del PA-PT-2 con un gran espacio libre, amplios viales peatonales y bici, que sirven de unión con los accesos de la rotonda Duque de Lerma con Príncipe de Vergara y calle Salduba que solucionan el acceso y la conexión peatonal entre ambas zonas proponiendo un recorrido directo, amable y fluido con modos de transporte más sostenibles como el

peatonal, ciclista, incluso el transporte público, con la incidencia además del Colegio público existente en Alfonso XIII.

- La mejora del sistema dotacional público “con la reubicación y ampliación de la superficie calificada como Parques y Jardines y la destinada a Equipamiento Comunitario públicos y la previsión de una nueva dotación de aparcamientos públicos”.

En relación a la estructura de la propiedad aportada en el documento:

Según el informe de Patrimonio de fecha 12/05/2021, los suelos de propiedad municipal, incluidos en el ámbito de la innovación, exteriores a la delimitación del PA-PT-2 (rotonda situada en la prolongación a la calle Alfonso XIII), tienen una superficie de 85,94 m² -finca n.º 37.843-, no coincidiendo con lo indicado en el apartado a) de la página 9 de la memoria, donde se indica que esos suelos forman parte de la finca n.º 70.734, propiedad de CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L.).

Faltan las notas simples de las fincas no incluidas en el ámbito del PA-PT-2 pero que forman parte de la actuación (rotonda en la prolongación de la calle Alfonso XIII, finca n.º 37.843)

En relación al cambio de la delimitación del ámbito del Polígono de Actuación PA-PT-2 y a la clasificación y categorización del suelo propuestas, teniendo en cuenta que la Autopista AP-7 es una infraestructura cuya construcción y afecciones han sobrevenido al planeamiento vigente, sobre un suelo ya clasificado por éste, se considera justificado la exclusión de los terrenos incluidos en la zona de dominio público legalmente definida en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (en lo que sigue Ley 37/2015) y que sigan formando parte del Sistema General de Comunicaciones SG-C-24.

No obstante se observa que una parte del dominio público legal se propone ocupar por parte del trazado de un viario local, circunstancia que deberá contar con informe favorable del titular de la vía (Ministerio de Fomento).

Se considera justificado mantener en el ámbito del PA-PT-2 los terrenos expropiados, no incluidos en la zona de dominio público legal ya que no existe, en base a la legislación urbanística o en materia de carreteras la obligación de su exclusión de la unidad de ejecución, ni que formen parte del Sistema General tratándose, además, de bienes de titularidad pública que no han sido obtenidos por cesión gratuita. De igual modo se deberá recabar informe al titular de los mismos, con el fin de que pueda haber un pronunciamiento expreso a este respecto.

También se considera justificado que en el documento de innovación se proponga la categorización como Consolidado de estos suelos excluidos del PA-PT-2, ya que estando clasificados como urbanos por el planeamiento vigente, ordenados en base a éste, a los que la innovación no les reconoce ningún tipo de aprovechamiento ni precisan de actuación urbanística, su régimen sería el propio del Suelo Urbano Consolidado según lo establecido en el artículo 45.2.A) de la LOUA.

En relación a lo anterior, la ordenación propuesta incorpora la línea de explanación, la zona de dominio público, de servidumbre y de afección de la carretera, relativas al ámbito de la innovación, según lo dispuesto en la Ley 37/2015, por lo que

deberá contar con informe favorable del Ministerio de Fomento en relación al correcto grafiado de estas líneas y en particular de la línea de dominio público legal, tanto en el planeamiento vigente como en el planeamiento innovado (de la lectura del documento presentado no se desprende que la innovación esté alterando dicha línea) ya que la delimitación final que se adopte para el PA-PT-2 estará condicionada a lo indicado en dicho informe.

Por otra parte, tal y como queda justificado en el documento presentado, el nuevo ámbito del Polígono de Actuación, en el marco de la legislación estatal, corresponde a un suelo sometido a una actuación de transformación urbanística, en este caso a una actuación de urbanización con objeto de reformar o renovar la urbanización en un ámbito de suelo urbanizado (artículo 7.1.a).2) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

En correlación con la LOUA, (artículo 45.2.B).b)), tanto en base a las determinaciones del Plan vigente como a las nuevas determinaciones propuestas en la innovación, el nuevo ámbito corresponde a un Suelo Urbano No Consolidado, sujeto a una actuación de reforma interior, al “no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento”.

En aplicación de lo dispuesto en la Instrucción 8/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la delimitación de los ámbitos de planeamiento en el suelo urbano no consolidado (en lo que sigue Instrucción 8/2019), el ámbito del PA-PT-2, por tanto, estaría incluido en una Área de Reforma Interior, donde ya existe algún grado de urbanización (aunque en este caso las infraestructuras urbanísticas de las que se sirven las edificaciones existentes, están situadas en la Avda. Duque de Lerma y calle Alfonso XIII, no forman parte del ARI). Según dicha instrucción, la ordenación detallada del ámbito se puede incluir en el Plan General, tal y como se establece en esta modificación, no siendo necesaria la posterior redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

Por otra parte, esta situación (de suelo urbano no consolidado incluido en un área de reforma interior) no se ve alterada por el hecho de que la posible implantación del nuevo uso comercial suponga un aumento del aprovechamiento (y también, aunque en menor medida del techo edificable) ya que la categorización original de estos suelos es la de No Consolidado, lo que supone que dicho incremento de aprovechamiento a lo que conlleve sea a una “mayor desconsolidación” del suelo. La actuación prevista en la innovación, por tanto, no puede ser considerada dentro del supuesto c) del artículo 45.2.B) (lo que nos llevaría a la inclusión del ámbito en un área homogénea) ya que dicho supuesto corresponde, en rigor, a actuaciones sobre suelo urbano consolidado que, por mor de la propia actuación, pasan a la categoría de suelo urbano no consolidado (Instrucción 8/2019) y así se indica, igualmente, en el apartado 1.1º de la instrucción 9/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a las actuaciones de incremento de aprovechamiento en suelo urbano donde se señala:

./..

En cualquier caso, de conformidad a lo previsto en la legislación estatal, no se podrán considerar actuaciones de dotación o de incremento de aprovechamiento aquellas que requieran la reforma o renovación de la urbanización del área.

En relación al nuevo uso y al cambio de calificación del suelo establecido en la ordenación pormenorizada propuesta, habría que indicar que el objeto de estas modificaciones es la adecuación del planeamiento con el fin de poder implantar el uso de Gran Superficie Minorista en el nuevo ámbito del PA-PT-2 y establecer las ordenanzas de edificación para este uso en el resto del ámbito territorial municipal.

El documento de innovación incorpora la definición del uso pormenorizado de gran superficie minorista, en las definiciones de uso del PGOU, incorporando un nuevo apartado 8.bis al artículo n.º 183, remitiendo a las determinaciones de la legislación vigente en materia de Comercio Interior.

Por otra parte el documento propone la definición de una nueva sub-zona comercial denominada CO.5 correspondiente a “Gran Superficie Minorista”, del uso pormenorizado de Comercio (que forma parte del uso global Comercial, incluido en el uso general Productivo), estableciéndose las condiciones urbanísticas a cumplir por los establecimientos así definidos en base al Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (en lo que sigue LCIA)

Para esta nueva sub-zona se indican expresamente la compatibilidad e incompatibilidad con otros usos.

En relación a las condiciones de implantación del uso de Gran Superficie Minorista, tal y como se indica en el informe emitido por la Dirección General de Comercio, en el trámite de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (que se adjunta al Informe Ambiental Estratégico) el ámbito de actuación donde se prevé implantar una gran superficie minorista se halla en continuidad con la trama urbana del núcleo principal de Marbella, de manera que contribuye a la consolidación de la ciudad compacta en este núcleo y constituye una ubicación adecuada para la implantación de grandes superficies minoristas.

El documento incluye, como anexo 8.13 un estudio comercial donde se incluye, entre otros, información de la estructura comercial existente en su ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local y el análisis de los establecimientos comerciales existentes así como una valoración del impacto del nuevo establecimiento comercial previsto sobre el comercio tradicional presente en la ciudad.

Este anexo vendría a justificar el cumplimiento de las determinaciones del artículo 26 de la LCIA y del artículo 52 del POT, no siendo objeto de este informe la valoración del cumplimiento de estas determinaciones legislativas en materia de comercio por lo que se deberá recabar informe a la Delegación municipal de comercio sometiéndose a una valoración jurídica si este pronunciamiento deber ser tras la aprobación inicial, tal y como se establecía para el Informe Comercial en los artículos derogados de la LCIA.



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

Por otra parte, la innovación incluye como anexo un “Estudio de Tráfico y Movilidad Desarrollo PA-PT-2 de Marbella” cuyo contenido, según el informe del Técnico especialista en movilidad de la Delegación de Urbanismo y Vivienda, de fecha 03/04/2023, “*se constituye en sí mismo en un plan de movilidad del propio ámbito*” (punto 1 del apartado noveno).

En el citado informe del Técnico especialista en movilidad se incluyen determinadas observaciones a tener en cuenta en las fases de ejecución (punto 13, apdo noveno, vg.) y se concluye “... y tras comprobar respecto de la capacidad viaria de las infraestructuras urbanas municipales existentes y propuestas su suficiencia para soportar los flujos motorizados y no motorizados generados por la nueva implantación comercial, así como la posible afección a las redes de transporte público, peatonales y, en su caso ciclistas, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la referida propuesta de **Modificación Puntual de Elementos del PGOU del PA-PT-2 en materia de tráfico y movilidad**, y sólo en lo concerniente a los elementos y viarios, así como de tráfico y transportes de titularidad y competencia municipal, sin perjuicio de los informes sectoriales que en materia de carreteras sean emitidos por otras administraciones competentes respecto de sus propias competencias, y su incidencia o afección derivada, en su caso, al ámbito de los viarios, que en continuidad de aquéllos, son de competencia municipal.

A la vista de lo anterior se consideran informadas favorablemente las propuestas planteadas en materia de movilidad derivadas de la implantación del nuevo uso, en relación a los elementos de tráfico y transporte de titularidad y competencia municipal, debiendo recabarse informe en relación a las redes de carácter supralocal.

Por otra parte remitimos a los informes emitidos por parte del Servicio de Infraestructuras en relación a la capacidad y suficiencia de las infraestructuras y servicios públicos derivados de la implantación así como a la previsión de las redes generales de servicio necesarias.

Por último, habría que indicar que la innovación mantiene para el PA-PT-2, el uso pormenorizado de Industria, sub-zona de ordenanza IND-1 “Industria Escaparate”, junto al nuevo uso de comercio, sub-zona de ordenanza comercial CO.5. Ambos usos, industrial y comercial forman parte del Uso General “Productivo” (artículo 182.2 de las NN.UU.) y podrían implantarse (total o parcialmente) en una futura ordenación alternativa a la propuesta.

En relación a la incidencia de la implantación del nuevo uso y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36.2.a).1ª de la LOUA, toda innovación deberá justificar que las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural mejoran su capacidad o funcionalidad sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria.

En cuanto a la capacidad y suficiencia de las infraestructuras existentes en general y de comunicaciones en particular, (incluyendo su posible mejora o refuerzo) que pueda suponer la nueva implantación del uso previsto, así como sobre la suficiencia de recursos hídricos (y a falta de lo que determinen los informes a recabar tras la aprobación inicial, en base a lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª de la LOUA) remitimos al informe del Servicio de Infraestructuras de fecha 03/04/2023. A la vista de dicho



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

informe se consideran subsanadas las deficiencias señaladas en informes anteriores del Servicio de Infraestructuras, no obstante en este último informe se indica:

1. *Al objeto de dar por cumplimiento a lo solicitado por la Dirección General de Carreteras con fecha 25/08/2021 deberá remitirse esta documentación a dicho organismo para se emita el preceptivo informe.*
2. *Dado que la actuación se realiza en zona de Policía de Arroyo Primero y se plantea un punto de entrega de aguas pluviales, al mismo; deberá recabarse el preceptivo informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible.*
3. *De deberá incorporar en el procedimiento los informes preceptivos que acrediten la capacidad y suficiencia de las infraestructuras existentes y, en concreto: Acosol, en relación con los recursos hídricos, Certificado de Endesa sobre la capacidad para atender la potencia demandada.*
4. *La conexión Sureste desde la rotonda a través de la calle Alfonso XIII, debe tener una pendiente prácticamente horizontal (con escorrentía para la lluvia) hasta la entrada Este del edificio "Albero", lo que se concretará en el P.U.*
5. *Deberá desaparecer de la parcela comercial el apoyo metálico que aparece en algunos planos, y soterrar el suministro eléctrico desde el apoyo existente al Oeste de la rotonda para el P.U.*
6. *Igualmente, en el P.U. debe darse continuidad al acerado situado en la parte Noreste de la Avda. Duque de Lerma y si es necesario ampliar el ramal hacia el Norte.*
7. *La cumplimentación del informe ambiental, se hará en el P.U.*
8. *En relación a las conexiones exteriores, el Proyecto de Obras Públicas Ordinarias debe contempla la conexión del viario interior con las calles existentes incorporando los condicionantes derivados del Estudio de Tráfico.*

En base a lo anterior y a lo indicado en materia de movilidad, cabe decir que el documento de innovación deberá contar con informe favorable del titular de la AP-7, en relación, entre otros, sobre la afección de los niveles de servicio de esta carretera, en atención al informe remitido por dicho titular (Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental). En este sentido, y a la vista del informe del Servicio de Infraestructuras, la documentación presentada se considera adecuada para su remisión al Ministerio de Fomento.

Cabe indicar que el informe preceptivo de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible se deberá solicitar durante la tramitación del expediente, tras la aprobación inicial, en base a lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª de la LOUA.

Referente a lo indicado a los informes preceptivos que acrediten la capacidad y suficiencia de las infraestructuras existentes que "*se deberá incorporar en el procedimiento*", se somete a pronunciamiento jurídico si dicha incorporación puede

realizarse tras la aprobación inicial así como en relación a la caducidad del informe de ACOSOL, S.A., de fecha 25/03/2021, que consta en el expediente.

Además se deberán tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización todas las consideraciones formuladas en dicho informe.

En relación a la edificabilidad del PA-PT-2, en el documento presentado se realiza un cálculo de la edificabilidad original de dicho ámbito. Tal y como se indica en el documento, al tratarse de un suelo urbano no consolidado ordenado, la edificabilidad prevista para el ámbito es el resultado de aplicar a la superficie calificada, con uso lucrativo, el índice de edificabilidad establecido en su zona de ordenanza (en este caso 1 m²/m²s, para la zona IND-1) siendo meramente orientativa la edificabilidad bruta calculada en base al índice establecido en la ficha urbanística.

Se considera justificado el cálculo de esta edificabilidad, que está basado en la parcela neta original calificada como IND-1 descontando, exclusivamente, los viales interiores, la zona calificada como parques y jardines, la zona calificada como Equipamiento Público y la zona de dominio público legal de la AP-7 (a falta de su ratificación por el titular de la carretera), lo que arroja una superficie total de parcela neta de 16.593,43 m² y, por tanto, una edificabilidad máxima original de 16.593,43 m²_{IND-1}.

En relación a lo anterior, siguiendo el criterio del Plan, se observa que se ha procedido a corregir el límite norte de la parcela neta edificable original para hacerlo coincidir con el sistema general de comunicaciones, en este caso con el nuevo SG-C-24 (afección sobrevenida tras la aprobación definitiva del Plan), ya que el inicialmente previsto SG-C-2, con el que delimita, difiere del anterior, lo que supone una reducción de la superficie de parcela neta edificable, respecto a la prevista en el plan vigente.

En este sentido la innovación propone una nueva delimitación del SG-C-24 para hacerlo coincidir con el dominio público legal ya que en el ámbito de la innovación esta superficie no coincide con la grafiada como SG-C-24 en el documento de adaptación parcial, excluyéndola de la nueva delimitación del PA-PT-2. Esta determinación sigue el criterio del informe del Ministerio de Fomento, de fecha 03/12/2019, en su alusión al artículo 21.2.a del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se indica que la zona de dominio público legal debe quedar excluida de cualquier ámbito urbanístico.

Por otra parte, la zona de dominio público expropiado, en la parte que no coincida con la zona de dominio público legal, si bien es de titularidad estatal, cuenta con aprovechamiento urbanístico y no formaría parte del sistema general aunque sí del nuevo ámbito del PA-PT-2.

En cualquier caso, este cálculo de la edificabilidad original sólo será válido si la zona de explanación grafiada en el documento de innovación corresponde a la zona de explanación original de la AP-7 y siempre quedará supeditado a la verificación por parte de su titular de las líneas aportadas en relación a dicha carretera.

Por otra parte, la innovación altera el índice de edificabilidad sobre la parcela neta con aprovechamiento lucrativo, (pasando de 1,00 m²/m²s a 1,1529 m²/m²s) y de una edificabilidad inicial de 16.593,43 m² a una edificabilidad final de 18.078,45 m². En el documento queda justificado este aumento del índice de edificabilidad sobre la



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

parcela neta, lo que da lugar a un índice de edificabilidad bruta, para el nuevo ámbito del PA-PT-2, de 0,792905518 m²/m²s, inferior al máximo establecido en la LOUA tanto para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado (1,00 m²/m²s -art. 17.1.1ª-) como para las Áreas de Reforma Interior (1,30 m²/m²s -art.17.5-).

En relación a las medidas compensatorias adoptadas y a la previsión de nuevas dotaciones públicas el artículo 36.2.a).2ª de la LOUA establece (el subrayado es nuestro):

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

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino a otros usos públicos o de interés social.

Como se ha indicado, la innovación supone un aumento de la edificabilidad inicial de 16,593,43 m² a una edificabilidad final de 18,078,45 m² lo que unido al cambio del uso pormenorizado de Industria, afectado por la ordenanza de la sub-zona IND-1 (industria escaparate) al uso pormenorizado de comercio, afectado por la zona de ordenanza comercial, sub-zona CO.5 “Gran Superficie Minorista”, y según el cálculo realizado en el documento, hace que se produzca un incremento del aprovechamiento urbanístico, pasando de un aprovechamiento de 16.593,43 UAs del Plan vigente a 19,002,52 UAs propuestos en la innovación, lo que supone un incremento del 14,518%.

La innovación propuesta, por tanto, supone un incremento del aprovechamiento urbanístico del suelo, superior al 10% del preexistente, dando lugar a una “mayor desconsolidación” del mismo que la contemplada en el PGOU 1986, debiendo mantener, por tanto, su clasificación y categorización como Suelo Urbano No consolidado, en base a lo dispuesto en el artículo 45.2.B).b) de la LOUA, como se ha indicado en un apartado anterior.

Sin embargo la innovación propone una ordenación ex novo y completa de un área de reforma interior ya existente en el Plan vigente que afecta, por tanto, a un suelo urbano no consolidado, no tratándose de una actuación de dotación o incremento de aprovechamiento que supondrían la condición previa de suelo urbano consolidado.

No cabe entender, por tanto, que el incremento de aprovechamiento de la innovación suponga, automáticamente, un desajuste o desproporción de las dotaciones que deba ser compensado, si bien dicha compensación vendría exigida en cumplimiento del artículo 36.2.a).2ª tal y como se indica en el informe jurídico emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de fecha 15/04/2021.

En base a lo anterior los suelos dotacionales que se propongan en la innovación deberán cumplir con los estándares establecidos en la LOUA para las áreas de reforma interior, además de mantener el nivel dotacional previsto en el planeamiento vigente para el ámbito.

En este sentido, el artículo 17.1. de la LOUA establece para los sectores de planeamiento parcial:

2.ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) (...)

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

c) (...)

Mientras que en el artículo 17.5 de la LOUA se indica:

En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 120 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando el uso existente en la áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

Con el fin de aclarar lo dispuesto en la LOUA, relativo a los ámbitos de ordenación en suelo urbano no consolidado la Instrucción 8/2019, de la Dirección

General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su apartado 3.2 establece, entre otros:

Primero.- /..

Por tanto, en las áreas de reforma interior corresponde al PGOU o, en su caso al PERI que lo desarrolle, establecer las determinaciones sobre dotaciones que sean pertinentes, pudiendo modular justificadamente las establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA, en atención a las necesidades concretas del ámbito.

Sin perjuicio de lo anterior, serán de aplicación en estos ámbitos las determinaciones del artículo 17.1 de la LOUA cuando ello sea posible, bien por el escaso grado de ocupación por la edificación o por tratarse de supuestos de renovación total del ámbito.

Segundo.- De acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.5 de la LOUA, cuando el uso existente, en las áreas de reforma interior, sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno. Cuestión esta que deberá igualmente justificarse a los efectos de establecer la reserva para dotaciones en el ARI y de la modulación de los estándares del artículo 17.1 en caso de realizarse.

Según lo anterior, la innovación prevé una superficie total destinada a Parques y Jardines de 2.443,07 m² (frente a los 2.265,19 m² del planeamiento vigente) y que supone el 10,71% de la superficie del ámbito y destinada a Equipamiento Comunitario Público de 2.160,00 m² (frente a los 1.754,22 m² del planeamiento vigente) y que supone el 9,47% de la superficie del ámbito, por lo que la superficie total dotacional calificada es del 20,18% de la superficie del nuevo ámbito.

En relación a los aparcamientos, la innovación ha previsto un total de 102 plazas de aparcamientos públicos, lo que supone 0,56 plazas por cada 100 m² así como un mínimo 0,5 plazas de aparcamiento privado por cada 100 m² de superficie construida (art. 4 ordenanzas reguladoras del ámbito), lo que supone un mínimo de 90 plazas de aparcamiento privado para el techo total previsto.

Estas dotaciones cumplen con lo dispuesto en la LOUA, al estar dentro de la horquilla establecida en el artículo 17.1.2^a.b), quedando justificada la modulación de los estándares establecidos en dicho artículo mediante el mantenimiento de la ratio dotacional del Plan, entendiendo ésta como la relación entre la superficie dotacional calificada y la edificabilidad máxima previstos para el ámbito. Dicha determinación, según el documento presentado, supone una compensación debido al incremento de techo previsto.

Además, la innovación cumple con lo establecido en el artículo 17.3 de la LOUA relativo a las plazas totales de aparcamiento y con lo establecido en el artículo 12 del anexo del Reglamento de Planeamiento, al mantener, e incluso mejorar, la ratio dotacional de la zona. No obstante deberá someterse a un pronunciamiento jurídico si la actuación debe cumplir con las disposiciones del artículo 82 del Decreto 550/2022, de

29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en lo que sigue RLISTA).

Estas dotaciones públicas son superiores a las inicialmente previstas en el Plan cubriendo las nuevas necesidades y objetivos derivados de la nueva ordenación.

La innovación prevé la materialización de las 102 plazas de aparcamiento público mediante la construcción de un aparcamiento público que ocupa un total de 2.526,46 m² construidos, ubicado en una planta segunda bajo rasante, respecto de la calle Alfonso XIII, (a esta superficie habrá que añadir la de los accesos peatonales y rodados desde la vía pública, situados en las plantas superiores, y la correspondiente a la dotación de aparcamientos accesibles en el caso de que éstos se ubiquen en primera planta bajo rasante). Dicho aparcamiento afecta a la totalidad de la parcela calificada como Equipamiento Comunitario Público y al 15% de la superficie calificada como Parques y Jardines Urbanos.

La normativa del PGOU vigente permite, en los suelos calificados como Parques y Jardines (menores a 5.000 m²), el uso de aparcamiento con una ocupación máxima del 15% (artículo 94.3).

Así mismo para poder compatibilizar distintos usos públicos en una misma parcela dotacional, la innovación propone, para cada una de las dos parcelas dotacionales previstas, una asignación de usos públicos diferentes en sus distintas plantas del subsuelo y del vuelo lo que supone que los suelos dotacionales estén afectados por una doble calificación.

Con independencia de la conveniencia y oportunidad que desde un punto de vista funcional suponen estas determinaciones, al mejorar las condiciones de tráfico y movilidad de la zona, debido a la no ubicación en superficie de las nuevas plazas de aparcamiento público, esta última supone llevar a cabo una separación entre los usos a desarrollar en los terrenos superficiales y el subsuelo de aquéllos, manteniendo su naturaleza demanial, para un uso también público pero diferente al de la dotación pública, circunstancia que sería posible previa innovación del planeamiento vigente, tal y como se indica en el fundamento jurídico IV del dictamen n.º 61/2020 del Consejo Consultivo de Andalucía, que se aporta en la memoria del documento.

Esta determinación consistente en compatibilizar distintos usos públicos en una misma parcela dotacional asignando usos públicos diferentes en sus distintas plantas del subsuelo y vuelo quedando afectados por una doble calificación habría sido objeto de un pronunciamiento jurídico favorable según el informe jurídico emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de fecha 15/04/2021 donde se indica:

./..constituye un hecho urbanístico novedoso, cuya admisión desde el punto de vista jurídico resulta fundamentada y que encuentra un amparo expreso desde el plano de la ordenación tanto en la Legislación del Estatal TRLS2015, como en la Ley Andaluza, así como desde la jurisprudencia, la doctrina y el derecho positivo.

Y, en cualquier caso, requiere de informe favorable del Consejo Consultivo.

En relación a la adopción de medidas compensatorias debido al incremento del aprovechamiento que supone la innovación, en el documento se justifica el mantenimiento de la proporcionalidad de las dotaciones respecto al nuevo aprovechamiento calculado en la innovación, según se indica en el cuadro justificativo que se aporta (apdo. 2.2.3.9).

DOTACIONES				
	PGOU	INNOVACIÓN		
Parques y Jardines	2.265,19 m ²	2.443,07 m ²		
Equipamiento Comunitario	1.754,22 m ²	2.160,00 m ²		
Total	4.019,41 m ²	4.603,07 m ²		
Edificabilidad	16.593,43 m ² t	18.078,45 m ² t		
Aprovechamiento	16.593,43 UA	19.002,52 UA		
Ratio Dotacional Sup. Dot. / Edif.	0,2422 m ² s/m ² t	0,2546 m ² s/m ² t		
Ratio Dotacional Sup. Dot. / Aprov.	0,2422 m ² s/m ² t	0,2422 m ² s/m ² t		
	Plazas	Sup.	Plazas	Sup.
Aparcamientos	0	0,00 m ²	102	2.526,46 m ² (1)

(1) En equipamiento construido en segunda planta bajo rasante. A esta superficie construida habrá que añadir la de los accesos peatonales y rodados desde la vía pública, situados en las plantas superiores y la correspondiente a los aparcamientos accesibles en el caso de que éstos se ubiquen en primera planta bajo rasante.

En relación a lo dispuesto en el artículo 17.5 de la LOUA, la innovación justifica la previsión de nuevas infraestructuras así como la mejora de las existentes derivado tanto de la posible implantación de un nuevo uso comercial como de las propias necesidades del entorno residencial circundante y a cuya valoración remitimos a los informes emitidos por el Servicio de Infraestructuras.

En relación a la desafectación de suelos públicos

En relación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 36.2.a).2^a de la LOUA, la innovación propone un cambio en la alineación de vía pública (artículo 146 NN.UU.), en la fachada hacia la Avda. Duque de Lerma (SG-C-8), así como la eliminación del viario interior previsto en el Plan suponiendo ambos hechos una desafectación del destino público de un suelo. Sin embargo esa desafectación se compensa, en el caso del SG-C-8, con la reubicación de los suelos calificados como parques y jardines públicos, para afectar nuevos suelos para el uso de viario público, incorporándolos a este sistema general, dando lugar a que la superficie final calificada en el documento como SG-C-8 sea superior a la calificada en el Plan vigente, pasando de 982,70 m² a los 1.207,14 m² establecidos en la innovación, mientras que el viario interior se sustituye por otro vial perimetral, también de uso público, situado al norte del ámbito, con una mayor superficie que la inicialmente prevista (1.309,20 m² -en el interior del nuevo ámbito del PAPT-2- frente a los 1.204,72 m² iniciales, según

medición realizada por este Servicio). Estos cambios en el sistema viario mejoran la ordenación remitiendo a la valoración de la idoneidad de su trazado a los informes emitidos por el Servicio de Infraestructuras

La innovación propone también la desafectación de una parte del suelo de su destino público a parques y jardines, para ajustarlo al vial existente (Avda. Duque de Lerma, Sistema General de Comunicaciones Viario SG-C-8), sin embargo este hecho se compensa con la afectación de otros suelos para este uso, procediéndose a la reubicación de la superficie original destinada a Parques y Jardines (incrementada hasta alcanzar el 10% de la superficie del ámbito), considerándose adecuada esta nueva ubicación, en continuidad con la zona calificada con este uso en el suelo urbano consolidado colindante y junto al suelo calificado así originariamente.

De igual modo, la innovación propone la desafectación de suelo calificado como Equipamiento Comunitario Institucional (público), antiguamente destinado a matadero municipal (inexistente desde hace varias décadas), para afectar otros suelos, con mayor superficie, calificándolos con el uso de Equipamiento Comunitario (público). La ubicación de esta zonificación, junto al resto del suelo dotacional y colindante con la zona residencial situada en la fachada oriental de la calle Alfonso XIII, es más coherente y funcional que la prevista en el Plan.

Cabe señalar que la innovación propone que el destino del equipamiento comunitario público no sea exclusivamente el institucional inicialmente previsto en el Plan sino que pueda ser cualquiera de los permitidos en el PGOU que incluye, además del institucional, el educativo, el sanitario, el deportivo y el cultural-social dando lugar con esta flexibilidad de usos a que sea el Ayuntamiento el que determine el destino final del equipamiento en el momento de su ejecución, en base a las necesidades tanto del ámbito como del entorno.

Esta determinación se considera viable, estando avalada, tal y como se indica en el documento de innovación, por el Consejo Consultivo de Andalucía, en su Dictamen 9/2020 contando con un pronunciamiento jurídico favorable según el informe emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de fecha 15/04/2021 donde además se indica:

“Es no obstante una decisión de la Corporación Municipal, por ser la administración competente en este caso el propio Ayuntamiento, quien por tanto tiene la potestad de decidir si necesita esta clase de equipamiento o por el contrario cree que es necesario otro tipo de equipamiento que cubra mejor las demandas dotacionales de la zona de la ciudad y de los vecinos. Por tanto el Pleno Municipal podrá pronunciarse expresamente sobre este aspecto.”

En cualquier caso, se deberá someter a un pronunciamiento jurídico, la necesidad de informe previo de la administración competente de los suelos públicos que se desafectan.

La innovación no supone el cambio de uso de un terreno para su destino a uso residencial por lo que, en aplicación del artículo 36.2.a).5ª de la LOUA, no contempla la adopción de medidas para mantener la proporcionalidad de los sistemas generales de espacios libres o de equipamiento por un posible aumento de población.

Por otra parte y en base al artículo 17.10.e) de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, en relación con el artículo 36.2.c).2ª de la LOUA, la innovación requiere para su aprobación de un dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, dado que las modificaciones propuestas tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos.

Por otra parte y en base al artículo 17.10.e) de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, en relación con el artículo 36.2.c).2ª de la LOUA, la innovación requiere para su aprobación de un dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, dado que las modificaciones propuestas tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos.

En el documento (apdo. 2.3.3.6 de la memoria) se justifican los coeficientes de ponderación relativos de uso y tipología en relación a la ordenación del planeamiento vigente correspondiente a la sub-zona IND-1 y a la ordenación prevista en la innovación, correspondiente a la nueva sub-zona CO.5, necesarios para el cálculo del aprovechamiento lucrativo de ambas ordenaciones.

Para ello documento incorpora como anexo un dictamen pericial donde se justifica la procedencia y proporcionalidad del coeficiente de ponderación de uso y tipología relativo entre la sub-zona IND-1 y la nueva sub-zona CO.5, en el que se valora el metro cuadrado de repercusión de suelo a valor de mercado de la Zona de Valor R28, en la que se encuentra el ámbito del PA-PT-2, urbanizado, para las tipologías comercial e industrial, utilizando el criterio regulador que establece el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Reglamento de Valoraciones.

A partir de los coeficientes anteriores, modulados en función de los gastos de urbanización de una y otra ordenación, se obtiene el coeficiente de ponderación global en base al que se realiza el cálculo de aprovechamiento tanto de la ordenación prevista en el planeamiento vigente como de la propuesta en la innovación.

La metodología e hipótesis planteadas se estiman ajustadas, teniendo en cuenta los costes de urbanización estimados en los diferentes anexos del documento y que el valor de mercado debe obtenerse mediante el rendimiento óptimo del suelo, esto es, su mayor y mejor uso.

La innovación propone la ordenación pormenorizada del nuevo ámbito del Polígono de Actuación PA-PT-2.

La zonificación propuesta se considera adecuada a los criterios de ordenación del Plan. Como ya se ha indicado anteriormente, se considera justificada la nueva zonificación propuesta para el Equipamiento y para los Parques y Jardines Públicos así como la modificación de la alineación de la parcela edificable en el lindero con la

Avda. Duque de Lerma y el reajuste de dicho vial, que forma parte del Sistema General de Comunicaciones Viario SG-C-8.

La innovación propone un nuevo vial perimetral, situado al Norte del polígono de actuación PA-PT-2, conectando las calles Alfonso XIII y Príncipe de Vergara con la Avenida Duque de Lerma y elimina el vial interior, en fondo de saco, en prolongación de la calle Salduba.

Esta ordenación, como se ha indicado, mejora la prevista en el Plan, en relación al nuevo uso pormenorizado previsto para el ámbito y, a la vista del informe del Servicio de Infraestructuras de fecha 03/04/2023, se considera informada favorablemente, la desafectación del antiguo vial de incorporación a la carretera AP-7 (y por tanto su exclusión de los sistemas generales de comunicaciones SG-C-2 y SG-C-24 aunque manteniendo su uso de vial público) así como el trazado de los viales propuestos (cotas de rasante, pendientes, radios de giro propuestos), con las observaciones indicadas en dicho informe, a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización.

Por otra parte la innovación está sujeta al informe favorable del Ministerio de Fomento (al encontrarse en la zona de protección de la autopista AP-7), en relación , entre otros, a una posible afección a sus estructuras de contención y a la desafectación del antiguo vial de incorporación a dicha carretera

En relación a la conexión de la rotonda prevista en la calle Alfonso XIII con la calle Príncipe de Vergara, se considera justificado lo indicado en el documento referente a que estas obras de conexión sean incluidas dentro de la delimitación de una actuación urbanizadora no integrada (artículo 143 de la LOUA), para lo que se deberá seguir el trámite procedimental oportuno, en un expediente separado. Además se incluye en el documento de innovación (ficha urbanística) el compromiso de los propietarios del ámbito del PA-PT-2 de asumir las cargas de urbanización derivadas de dichas obras condición, no obstante, se somete a pronunciamiento jurídico, debido a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía.

En la calle Alfonso XIII, la ordenación mantiene la alineación de vía pública fijada en el planeamiento vigente, marcándola a 7,50 m. del eje de la calzada existente.

La ordenación propuesta incorpora la línea de limitación a la edificabilidad, entre los pp. Kk. 184+710 y 184+890, margen derecha de la Autopista AP-7 (estableciéndola a 46,00 m. del borde exterior de la calzada más próxima) en atención a la Resolución de fecha 06/06/2014 del Director General de Carreteras P.D. en el Subdirector General de Explotación y Gestión de Red (Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio) que deberá contar con informe favorable del Ministerio de Fomento, previa a la aprobación definitiva de la innovación.

Según el informe emitido por la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, (que se incluye como anexo al Informe Ambiental) el ámbito se encuentra afectado por un tramo de carretera de Andalucía denominado Avenida Luque de Lerma que, al tratarse de un tramo urbano, conforme al artículo 56.6 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía,

las alineaciones de la Zona de No Edificación podrán venir reguladas por el planeamiento urbanístico vigente.

En este sentido habría que indicar que el tramo de la carretera al que se refiere dicho informe no formaría parte de la red de carreteras de Andalucía que sitúa el final de la carretera A-355 (de Casapalma a Marbella) en la intersección con la AP-7 (Marbella), circunstancia, no obstante, que deberá ser objeto de pronunciamiento por parte de dicha Consejería.

En relación a este vial, según este plano n.º 05, en el tramo correspondiente a la Avda. Duque de Lerma (SG-C-8), entre la zona calificada como parques y jardines y la rotonda de acceso a la autopista, se modifica la alineación de vía pública (alineación de la parcela edificable), situándola a una distancia de 4 metros del borde exterior de la calzada existente (frente a los aproximadamente 7 metros inicialmente previstos en los planos F y H), mientras que la edificación, según aparece grafiado en dicho plano, se sitúa a una distancia de 6 metros de dicha alineación lo que supone que la línea de edificación se esté situando a 10 metros del borde exterior de la calzada existente.

Esto supone un cambio en la posición de la edificación, en este tramo, situando la edificación a 10 m. del borde exterior de la calzada existente frente a los 12 m previstos en el planeamiento vigente (7 m. + 5 m. retranqueo respecto a alineación de vial -art. 248.5 de las NN.UU., zona de ordenanza IND-1-) por lo que se está proponiendo una reducción de la separación de la edificación de 2 metros, respecto al borde exterior de la calzada. Circunstancia, no obstante, que se considera adecuada a las condiciones de ordenación del entorno, donde las edificaciones situadas frente al ámbito de la innovación, en este tramo de vial, mantienen una línea de edificación consolidada, con una separación aproximada de 10 metros respecto del borde exterior de la calzada.

Además, se considera justificado lo indicado en el documento en las condiciones de ordenación al recoger que el espacio libre situado entre la edificación y la alineación de vía pública, correspondiente a la Avda. Duque de Lerma y la zona calificada como parques y jardines, deberá incorporarse con carácter preferente al espacio público evitando la construcción de cualquier tipo de cerramiento de parcela, condición que se hace extensiva a la calle Alfonso XIII.

En cualquier caso, respecto a la modificación de esta línea de edificación se estará a lo que se indique en el informe a emitir tras la aprobación inicial por parte de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, en relación a la no consideración como carretera de la Avda. Duque de Lerma.

Por otra parte se considera justificada la separación de la edificación establecida en el documento (gráficamente) a 6 metros de la alineación de vía pública, aumentándola en un metro respecto a la establecida en la zona de ordenanza IND-1.

La innovación incorpora un apartado de ordenanzas cuyo ámbito territorial corresponde a la nueva delimitación del Polígono de Actuación PA-PT-2.

Estas ordenanzas complementan las determinaciones del PGOU y básicamente establecen la regulación de usos para las distintas zonas de ordenanza definidas en la innovación así como las determinaciones a tener en cuenta derivadas del Informe Ambiental Estratégico.



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

En este sentido cabe destacar la regulación establecida para los suelos calificados como Equipamiento Comunitario/Aparcamientos públicos (E/CA) y como Parques y Jardines Urbanos/Aparcamientos públicos (PJ/CA) con el fin de permitir el establecimiento de diferentes usos públicos dotacionales en una misma parcela, asignando para ello usos públicos diferentes a las distintas plantas del subsuelo y al vuelo, manteniendo la naturaleza demanial del suelo.

Las ordenanzas propuestas para estas zonas permiten el uso del subsuelo como aparcamiento público sin que ello altere la funcionalidad ni el normal desarrollo del uso dotacional previsto para el vuelo.

En el caso del suelo con el uso superficial de Parques y Jardines el uso del subsuelo como aparcamiento público queda limitado a un máximo del 15% de la superficie de la parcela, la misma cuantía permitida en caso de ser ubicado en superficie, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 94.3 de las normas urbanísticas, además se limita el uso de aparcamiento sobre rasante y hasta la cota -1,20 m. a aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya bajo rasante, excluyendo los accesos rodados desde la vía pública permitiendo con ello la plantación de especies arbóreas sobre la zona afectada por el uso de aparcamiento bajo rasante.

La innovación propone la modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU (artículos 183, 199, 256, 257 y 258) con el fin de establecer las condiciones de uso y edificación de las construcciones que alberguen una gran superficie minorista.

Se propone añadir un nuevo apartado 8.bis al artículo 183 para incluir la definición de gran superficie minorista, dentro de la definición de usos pormenorizados del PGOU, remitiéndola a lo establecido en la legislación vigente en materia de comercio interior.

Se propone añadir un nuevo sub-apartado c.bis), al apartado 2, del artículo 199, para incluir la necesidad de la previsión de plazas de aparcamiento para el uso de gran superficie minorista remitiendo, igualmente, a lo indicado en la legislación vigente en materia de comercio interior.

Se propone la modificación del artículo 256, para incorporar al Plan una nueva sub-zona, CO.5, dentro de la zona comercial CO, esta última correspondiente a gran superficie minorista.

Con la modificación de los apartados 1, 3, 4, 5 y 6 del artículo 257 se establecen las condiciones de parcela mínima, edificabilidad máxima, ocupación máxima, altura máxima y número de plantas y separación a linderos para la nueva subzona CO.5, diferenciándolas del resto de las sub-zonas.

Se introduce un nuevo apartado 3 en el artículo 258 para indicar la compatibilidad e incompatibilidad con otros usos para el uso pormenorizado de gran superficie minorista.

Todas las modificaciones introducidas se consideran adecuadas en base a la justificación aportada en el documento.

De igual modo la innovación supone, en su ámbito, la modificación de los siguientes planos del PGOU:

- Plano F. “Calificación”.
- Plano E. “Calificación”.
- Plano o.01 “Estructura general y orgánica”.
- Plano o.02 “Clasificación del suelo”.
- Plano o. 04. “Usos densidades y edificabilidades globales”.

Si bien los Planos o.01 “Estructura general y orgánica”, o.02 “Clasificación del suelo” y o.04 “Usos densidades y edificabilidades globales” modificados en base al nuevo documento de innovación presentado, han sido elaborados por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión con fecha 31/03/2023.

Se aporta nueva ficha urbanística del PA-PT-2 en la que se incluyen las condiciones de gestión, ordenación y ejecución que se establecen para el ámbito como resultado de la innovación propuesta.

En relación a las condiciones de desarrollo y gestión, la innovación mantiene el desarrollo mediante un Proyecto de Urbanización así como el sistema de actuación de Compensación, con una única Unidad de Ejecución, e incorpora un Plan de Etapas, considerándose justificadas sus determinaciones y, en particular, el desarrollo temporal previsto.

El régimen urbanístico de estos suelos es el establecido en el artículo 55.1 de la LOUA (suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución).

La innovación altera el uso global de la zona de suelo urbano al mantener, junto a la nueva sub-zona de ordenanza de aplicación CO.5 la correspondiente a la sub-zona de ordenanza IND-1 “Industria Escaparate”, ya que ambas zonificaciones (IND-1 y CO.5) se podrían implantar en el ámbito (total o parcialmente) en una futura ordenación alternativa a la propuesta, dando lugar a un uso global mixto industrial/comercial.

La ficha recoge la reserva mínima para dotaciones públicas viario y cesiones, justificado según lo indicado en apartados precedentes de este informe.

En las condiciones de ejecución se establece, entre otros, la obligación de materializar los aparcamientos públicos en un equipamiento construido bajo rasante, la obligación de incluir las obras de conexión de la nueva rotonda con la calle Príncipe de Vergara y la remodelación funcional de la rotonda ubicada en la Avda. Duque de Lerma que sirve a su vez de conexión directa a los accesos de la AP-7 así como la necesidad de la adecuación de la actuación al contenido del Informe Ambiental Estratégico, considerándose justificadas todas estas determinaciones, con la salvedad de lo que se pueda indicar en el correspondiente pronunciamiento jurídico.

La innovación incluye un estudio económico-financiero en base a lo dispuesto en el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA, donde se analiza el coste que supone la implantación de las determinaciones de la innovación propuestas y las obligaciones asumidas por el Promotor indicándose que la inversión es privada en su totalidad.

Además se incluye como anexo 8.9 una declaración responsable del Promotor como justificación de su solvencia económica. Teniendo en cuenta que la innovación incluye la ordenación pormenorizada del ámbito deberá someterse a un pronunciamiento jurídico la obligación de incorporar dicha justificación y, en ese caso, si la documentación aportada es la adecuada para tal fin así como si es de aplicación lo establecido en el artículo 46.c) del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales de iniciativa particular en relación a las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos a adquirir por el Promotor por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las correspondientes al aparcamiento público.

A la vista del informe del Servicio de Infraestructuras, de fecha 03/04/2023, se consideran subsanadas las deficiencias detectadas en informes anteriores, referentes al presupuesto de las obras de urbanización.

El documento incorpora una memoria de viabilidad económica, en base a lo dispuesto en el artículo 22.5 del TRLS2015, al tratarse de una actuación sobre suelo urbano. En esta memoria se incluyen los distintos parámetros urbanísticos propuestos así como los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, justificándose que la inversión es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la actuación.

De igual modo, el documento incorpora un informe de sostenibilidad económica, de conformidad a lo establecido en el artículo 22.4 del TRLS2015 y en el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA en el que se analiza el impacto de la actuación en la Hacienda Pública afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la puesta en marcha de la prestación debiendo ser valoradas sus conclusiones por los Servicios Económicos del Ayuntamiento de Marbella, teniendo en cuenta que los parámetros urbanísticos utilizados para la elaboración de este informe se encuentran incluidos tanto en el estudio económico y financiero como en la memoria de viabilidad económica a los que remitimos, siendo estos parámetros coincidentes con los indicados en la innovación presentada.

La innovación ha sido sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada en base a lo dispuesto en el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en lo que sigue GICA) al tratarse de una modificación menor de un instrumento de planeamiento general, tal y como se indica en el informe ambiental estratégico (en lo que sigue IAE) emitido en base a dicho procedimiento, por parte de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en calidad de órgano ambiental (n.º reg REGAGE22e00027753980, de fecha 01/07/2022, CSV :GEISER-41a6-54d1-b022-4b21-808f-0903-d9d4-f256, URL de validación <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>) y cuyo anuncio fue publicado en el BOJA n.º 131, de fecha 11/07/2022.

En dicho informe se concluye que la modificación prevista no tendrá efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se de cumplimiento al condicionado señalado en dicho informe así como a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

En la memoria del documento presentado se indica que la modificación “*asume y hace suyas las medidas correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico mediante su reflejo en las Ordenanzas Regulatoras*” (apdo. 2.3 “*Evaluación Ambiental de la Innovación*” de la memoria), dando respuesta a las consideraciones formuladas en el Informe Ambiental Estratégico.

En este sentido el documento de innovación presentado para aprobación inicial incorpora, en la ficha urbanística del ámbito, en las condiciones de ejecución, que *es preceptiva la adecuación al Informe Ambiental Estratégico de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de fecha 1 de julio de 2022* e incluye en sus ordenanzas reguladoras, un artículo donde se incluyen una serie de determinaciones ambientales aplicables a todas las zonas de ordenanza, derivadas del cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico.

Además, en relación a los apartados del IAE 4.3. - *Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica*, 4.4 *Consideraciones en materia de residuos* y 4.5 *Consideraciones en materia de dominio público hidráulico y calidad de aguas*, el documento incluye un estudio acústico y una serie de medidas de carácter normativo que afectan a las fases de ejecución y servicio por lo que remitimos a lo indicado en el apartado 7 del informe del Servicio de Infraestructuras, de fecha 03/04/2023 donde se indica: “*La cumplimentación del informe ambiental, se hará en el P.U.*”

En relación al apartado 4.7 del IAE *Consideraciones en materia de carreteras*, en el documento se da respuesta a dichas consideraciones, en un sentido distinto a las enunciadas por la Consejería, circunstancia que deberá ser objeto de un nuevo pronunciamiento por parte de dicha Consejería tras la aprobación inicial.

En relación al apartado 4.6 *Consideraciones en materia de comercio*, en el documento se da respuesta a este apartado debiendo, no obstante, señalar que en referencia a la emisión de informe comercial citado en dicho apartado del IAE, los artículos 33 y 35 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, en el que se regula el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico han sido derogados por del artículo 49 del D.-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía.

De igual modo, tras la aprobación inicial de la innovación:

XI. Se deberá solicitar al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas el informe preceptivo y vinculante en materia de aguas, que viene recogido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Por otra parte, según se indica en el documento presentado, durante el proceso de desarrollo del documento para aprobación inicial se han introducido una serie de modificaciones respecto al borrador que ha sido objeto de evaluación ambiental. Estas modificaciones afectan tanto al texto del articulado como a la propia ordenación y se pueden resumir en los siguientes aspectos:

XII. Articulado.

XIII. Se incorpora la modificación del artículo 183 de las NN.UU. para dar respuesta a las determinaciones del propio informe ambiental estratégico, en sus consideraciones en materia de comercio.

XIV. En el art. 199 la previsión de aparcamientos privados, en el caso de grandes superficies minoristas, se remite a la legislación vigente en materia de comercio interior, en lugar de 1 plaza/25 m²c previstos en el Borrador.

XV. En el art. 256, no hay modificaciones (en cuanto al contenido) respecto al documento Borrador.

XVI. En el art. 257:

XVII. Apdo. 1 *Parcela mínima edificable*. En el documento presentado se propone una parcela mínima de 4.000 m² para la subzona CO.5 mientras que en el documento borrador es de 3.500 m²

XVIII. Apdo. 2 *Parcela máxima*. No se propone su modificación en el nuevo documento mientras que en el documento borrador se indicaba “sin límites para la CO.5”.

XIX. Apdo 3. *Edificabilidad máxima*. En el documento presentado se propone una edificabilidad de 1,50 m²/m²s para la subzona CO.5 mientras que en el borrador es de 1,00 m²/m²s.

XX. Apdo. 4 *Ocupación máxima*. En el documento presentado se establece una ocupación del 80% para la subzona CO.5 mientras que en el documento borrador es del 65%.

XXI. Apdo 5 *Altura y n.º de plantas*. En el documento presentado se establece, para la subzona CO.5, un máximo de 2 plantas/12,00 m. y se permite una tercera planta con una altura de seis metros cuya ocupación se limitará al cincuenta por ciento de la planta baja mientras que en el borrador se fija en 2 plantas/10,50 m.

XXII. Apdo. 6 *Separación a linderos*. No hay modificaciones (en cuanto al contenido) respecto al borrador.

XXIII. Apdo. 7 En el documento presentado se indica:

7.- Grandes superficies minoristas existentes.

Las grandes superficies minoristas existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes normas se entenderán conforme a la ordenanza siendo de aplicación los parámetros establecidos en sus correspondientes instrumentos de planeamiento y proyectos técnicos de edificación. Para el caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación serán de aplicación los parámetros establecidos en los apartados del 1 al 6 del presente artículo.

Mientras que el borrador se indica:

7.- Condiciones de ejercicio.

XXIV. Dominante: Gran superficie minorista.

XXV. Complementario, los recogidos en el art. 183 del PGOU, apartados 7, 8, 9, 10, 19 y 24.

XXVI. Prohibidos, todos los demás.

XXVII. En el art. 258, en el documento presentado se indica:

./..

El apartado 3 (del texto publicado en BO.P. N.º 127, de fecha 03/07/2018) se corrige para denominarse 2.

3.- Para el uso pormenorizado de gran superficie minorista, los usos compatibles serán los recogidos en el apartado 2 anterior, excepto los definidos en el art. 183, número 5, en las actividades identificadas en los apartados letras a,c y g. Todos los demás usos estarán prohibidos.

Mientras que en el borrador se indica:

4.- Para la subzona CO.5 “gran superficie minorista”, los usos complementarios son los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 14, 19 y 25, y los usos compatibles son los definidos en el artículo 183 de las Normas con los números 5, industria en 1ª categoría, 6, 7 necesariamente vinculada a la actividad, y 8, 9, 10, 11 y 18. El resto de usos definidos en el artículo 183 serán incompatibles.

XXVIII. Ficha urbanística. En el documento presentado se aporta nueva dicha urbanística donde se recogen la determinaciones de la nueva ordenación así como la necesidad de dar cumplimiento al informe ambiental estratégico.

XXIX. Ordenación.

XXX. En el documento presentado se cambia la categoría de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado de los suelos que se excluyen del ámbito del PA-PT-2, incluidos en el dominio público legal de la autopista AP-7, mientras que en el documento borrador se cambiaba la clasificación a suelo no urbanizable (apdo. 1.3 de la memoria del documento borrador).

XXXI. La innovación afecta a la delimitación de los sistemas generales de comunicaciones viario SG-C-2, SG-C-8 y SG-C-24, circunstancia que si bien puede deducirse de los planos de ordenación del documento borrador, no aparece así explicitado en la memoria.

XXXII. En el documento presentado se mantiene, junto al uso pormenorizado de comercio, afectado por una nueva sub-zona de ordenanza comercial CO.5, correspondiente a Gran Superficie Minorista, el uso pormenorizado de Industria, sub-zona de ordenanza IND-1 “Industria Escaparate”, mientras que en el documento borrador este último uso se eliminaba.

XXXIII. En el documento presentado se disminuye la superficie a excluir del ámbito del PA-PT-2 respecto al documento borrador.



XXXIV. En el documento presentado se aumenta la superficie destinada a usos dotacionales y a viario, reduciendo la calificada para usos lucrativos.

XXXV. En el documento presentado se disminuye la edificabilidad lucrativa del ámbito pasando de 18.978,66 m²t previstos en el borrador (18.978,66 m²s x 1 m²t/m²s) a 18.078,45 m²t.

Además, la innovación supone el cambio de uso global de la zona de usos, densidades y edificabilidades globales en la que se incluye el ámbito, circunstancia no enunciada expresamente en el borrador pero que, sin embargo, ha sido tenida en cuenta en el IAE según se indica en el apartado 2 *Tramitación*.

Según se indica en el documento presentado, ninguno de estos cambios supone una diferente valoración de los efectos ambientales en relación a la realizada en el documento ambiental y por tanto no afectan a las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico (IAE) emitido por la Delegación Territorial competente en materia de medio ambiente. No obstante se estima que se deberá dar traslado al órgano ambiental del nuevo documento para su conocimiento y efectos oportunos.

A falta de lo que se indique en el informe jurídico, según lo dispuesto en el apartado 1.b).4º del artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (en lo que sigue Ley 16/2011), toda innovación del PGOU se deberá someter a informe de evaluación del impacto en la salud, procedimiento que queda regulado, con carácter general, en el artículo 59 de la Ley 16/2011 y, para el caso de instrumentos de planeamiento general, en el apartado 2 de dicho artículo así como en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En la documentación presentada objeto de este informe se incluye un documento denominado “Adenda al anexo 7: Análisis de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6-65f4-916d) y “respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f) que complementarían al documento presentado como anexo al Documento Ambiental Estratégico, denominado “Anexo 7: Análisis del impacto en la salud, (n.º registro: O00017839e2100009362, de fecha 11/02/2021, CSV: GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0).

A la vista de la documentación presentada se deberá elaborar un documento refundido de la documentación que se apruebe previo a su remisión para Informe de Evaluación de Impacto en Salud.

A la vista de lo indicado anteriormente, y en relación al alcance de la modificación propuesta, ésta afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General en los siguientes aspectos:

- Cambio en la delimitación de la superficie adscritas a la clasificación y categorización de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado (artículo 10.1.A.a) de la LOUA).

- Cambio en la delimitación de los Sistemas Generales de Comunicaciones SG-C-2, SG-C-8 y SG-C-24 (artículo 10.1.A.c) de la LOUA).
- Cambio del uso global de la zona Z-MB-13 (art. 10.1.A).d) de la LOUA)

Las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva del Plan General, afectadas por la innovación, serían las siguientes:

- Determinación de los usos pormenorizados y de las ordenanzas de edificación para legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo (artículo 10.2.A.a) de la LOUA).
- Delimitación de las áreas de reforma interior sujeta a ordenación detallada (artículo 10.2.A.b) de la LOUA).

Las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Potestativa del Plan General, afectadas por la innovación, serían las siguientes:

- Establecimiento de la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (artículo 10.2.B.a) de la LOUA).

Según la nueva redacción del artículo 5 de las NN.UU. del Plan General contemplada en el Documento de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, *“Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el párrafo anterior ni en el artículo 37 de la LOUA se entenderá como modificación y se acomodará a las reglas establecidas en los artículo 36 y siguientes de la misma Ley.”*

Por otra parte, en base a lo dispuesto por el artículo 38.1 de la LOUA, la innovación supone una modificación del Plan (y no una revisión), dado que no supone la alteración integral de la ordenación establecida por éste o una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU.

En relación al procedimiento, y a falta de lo que determine el correspondiente informe jurídico, en aplicación del artículo 32.1.1ª.a) de la LOUA, a la vista de los datos expuestos en este informe, corresponde a la Corporación Municipal decidir sobre la oportunidad y conveniencia de la tramitación de esta innovación del PGOU que se podrá iniciar de oficio, por parte de la Administración competente para su tramitación (Ayuntamiento de Marbella), mediante aprobación inicial, en virtud de petición formulada por persona privada.

En aplicación del artículo 31.2.B.a) de la LOUA y del artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la aprobación definitiva de la modificación corresponde a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio circunstancia, no obstante, que será objeto del correspondiente informe jurídico.

Al margen de los informes, dictámenes o pronunciamientos que se determinen en los correspondientes informes del Servicio de Infraestructuras y del Servicio Jurídico, que sean necesario requerir en base a lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª de la LOUA, y a falta de su ratificación por este último Servicio, durante la tramitación del expediente se deberán recabar, al menos, los siguientes informes:

- a) Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, en relación con el artículo 36.2.c).2ª de la LOUA, dado que las modificaciones propuestas tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos.
- b) Informe en materia de carreteras de Andalucía, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- c) Informe en materia de telecomunicaciones, en aplicación del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- d) Informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 32.1. 2ª de la LOUA y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- e) Informe en materia de Aguas en aplicación del artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- f) Informe de Evaluación de Impacto en Salud en aplicación de los artículos 56.1.b).1º y 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía.
- g) Informe sobre afección de servidumbre acústica de la Autopista AP-7 en base a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- h) Informe favorable en materia de carreteras del Estado. En relación a este informe y dado que el documento propone la subsanación de las deficiencias detectadas en los informes anteriormente remitidos se somete a pronunciamiento jurídico si dicho informe deber ser emitido con carácter previo a la aprobación inicial del documento.

6.- CONCLUSIONES

Se solicita la tramitación de una innovación, con carácter de modificación de elementos, del planeamiento general vigente, que conlleva una serie de actuaciones cuyo objeto principal es la adecuación del planeamiento con el fin de poder implantar el uso de Gran Superficie Minorista en el ámbito del polígono de actuación PA-PT-2 (para el que se propone una nueva delimitación) y, por ende, establecer las ordenanzas urbanísticas para este uso en el resto del ámbito territorial municipal, además, la innovación supone la ordenación de una serie de suelos colindantes con dicho polígono de actuación, afectando a los sistemas generales de comunicaciones viario SG-C-2, SG-C-8 y SG-C-24.

Según consta en el expediente su tramitación es de interés general para el Municipio de Marbella, justificándose en el documento presentado la conveniencia y oportunidad de la innovación no obstante, y en base a las consideraciones formuladas,

se somete a un pronunciamiento jurídico si es necesario un nuevo acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

Según el informe jurídico del Servicio de Modelo de Ciudad, de fecha 26/01/2023, el instrumento de planeamiento continuará su tramitación conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en base a lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª punto 1º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La modificación propuesta afecta a las determinaciones de la ordenación estructural, de la ordenación pormenorizada preceptiva y de la ordenación pormenorizada potestativa del Plan General y supone, entre otros, una nueva delimitación del sistema general de comunicaciones viario y una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines y espacios libres públicos, dotaciones o equipamientos, por lo que requiere de dictámen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La aprobación definitiva de la modificación corresponde a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La innovación propone una nueva delimitación para el PA-PT-2 y del sistema general de comunicaciones SG-C-24 por lo que remitimos a lo que se indique en el informe a emitir por el Ministerio de Fomento, al estar basadas en la línea de dominio público legal de la autopista AP-7. Además la innovación propone la desafectación de un antiguo vial de incorporación a la AP-7 y la ocupación de una parte del dominio público legal por parte del trazado de un viario local, circunstancias que también deberán contar con informe favorable del titular de la vía.

La innovación afecta a suelos de propiedad municipal, en este sentido habría que indicar que según el informe de Patrimonio de fecha 12/05/2021, los suelos de propiedad municipal, incluidos en el ámbito de la innovación, exteriores a la delimitación del PA-PT-2 (rotonda situada en la prolongación a la calle Alfonso XIII), tienen una superficie de 85,94 m² -finca n.º 37.843-, no coincidiendo con lo indicado en el apartado a) de la página 9 de la memoria, donde se indica que esos suelos forman parte de la finca n.º 70.734, propiedad de CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L.), además no se aportan las notas simples de las fincas no incluidas en el ámbito del PA-PT-2 pero que forman parte de la actuación (rotonda en la prolongación de la calle Alfonso XIII, finca n.º 37.843) por lo que la titularidad de estos suelos se deberá depurar jurídicamente a los efectos de la posterior ejecución del planeamiento.

En relación a las condiciones de implantación del uso de Gran Superficie Minorista, tal y como se indica en el informe emitido por la Dirección General de Comercio, en el trámite de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (que se adjunta al Informe Ambiental Estratégico) el ámbito de actuación donde se prevé implantar una gran superficie minorista se halla en continuidad con la trama urbana del núcleo principal de Marbella, de manera que contribuye a la consolidación de la ciudad compacta en este núcleo y constituye una ubicación adecuada para la implantación de grandes superficies minoristas.

El documento incluye, como anexo 8.13 un estudio comercial donde se incluye, entre otros, información de la estructura comercial existente en su ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local y el análisis de los establecimientos comerciales



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

existentes así como una valoración del impacto del nuevo establecimiento comercial previsto sobre el comercio tradicional presente en la ciudad.

Este anexo vendría a justificar el cumplimiento de las determinaciones del artículo 26 de la LCIA y del artículo 52 del POTA, no siendo objeto de este informe la valoración del cumplimiento de estas determinaciones legislativas en materia de comercio por lo que se deberá recabar informe a la Delegación municipal de comercio, sometiéndose a una valoración jurídica si este pronunciamiento deber ser tras la aprobación inicial, tal y como se establecía para el Informe Comercial en los artículos derogados a de LCIA.

El ámbito del PA-PT-2 corresponde a un área de reforma interior según lo dispuesto en el artículo 45.2.B).b) de la LOUA, donde se propone un aumento del techo edificable y del aprovechamiento lo que supone una “mayor desconsolidación” de un suelo urbano no consolidado. En base a lo anterior, y en aplicación del artículo 17.5 de la LOUA, en el documento queda justificado el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 17.3 de la LOUA y en el artículo 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento, sometiéndose a un pronunciamiento jurídico si, además, debe cumplir con las disposiciones del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Además se propone compensar el incremento de techo edificable respecto al inicialmente previsto mediante el correlativo y proporcional incremento de la superficie destinada a dotaciones públicas, manteniendo para ello la cuota o ratio dotacional del PGOU vigente, entendiéndose ésta como la relación entre la superficie dotacional y la edificabilidad prevista. Con esta determinación, además, la innovación mantiene la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento resultante de la misma.

En relación a dichas reservas dotacionales, la innovación propone que las plazas previstas para aparcamiento público se materialicen en la construcción de un aparcamiento (público), ocupando parte del subsuelo de las parcelas dotacionales lo que supone poder compatibilizar distintos usos públicos en una misma parcela de tal modo que, para cada una de las dos parcelas dotacionales previstas, se procede a una asignación de usos públicos diferentes en sus distintas plantas del subsuelo y del vuelo lo supone que los suelos dotacionales estén afectados por una doble calificación. Todas estas determinaciones suponen una mejora en las condiciones de tráfico y movilidad de la zona.

A demás, en la innovación se propone la desafectación del destino público de un suelo compensándolo con la afectación de otros, en una mayor superficie, dando lugar a una ordenación más coherente y funcional. Entre estos suelos se encuentra el calificado como Equipamiento Comunitario Público (institucional), antiguamente destinado a matadero municipal para el que se propone su reubicación y aumento de superficie, cambiando su calificación a Equipamiento Comunitario (público) que incluye, además del uso institucional, el educativo, el sanitario, el deportivo y el cultural-social dando lugar con esta flexibilidad de usos a que sea el Ayuntamiento el que determine el destino final del equipamiento en el momento de su ejecución, en base a las necesidades tanto del ámbito como del entorno.

Tal y como se indica en los apartados precedentes todas estas cuestiones han sido objeto de un pronunciamiento jurídico favorable por parte del Servicio de Modelo de Ciudad, según el informe emitido con fecha 15/04/2021 y, en el caso de la superposición de distintos usos dotacionales y de cambio de uso del equipamiento público institucional, además, requiere de dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. De igual modo se somete a informe jurídico la necesidad de informe previo de la administración competente de los suelos públicos que se desafectan.

En relación a la capacidad y suficiencia de las infraestructuras existentes (y a falta de lo que determinen lo informes a recabar tras la aprobación inicial, en base a lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª de la LOUA), a la vista del informe del Servicio de Infraestructuras, de fecha 03/04/2023, se consideran justificadas las soluciones propuestas para la implantación del nuevo uso y se somete a un pronunciamiento jurídico, en relación a lo indicado en dicho informe, si los informes preceptivos que acrediten la capacidad y suficiencia de las infraestructuras existentes que *“se deberá incorporar en el procedimiento”*, puede realizarse tras la aprobación inicial así como en relación a la caducidad del informe de ACOSOL, S.A., de fecha 25/03/2021, que consta en el expediente.

De igual modo y en relación a las soluciones propuestas referentes a la incidencia en términos de movilidad urbana que pueda suponer la nueva implantación del uso previsto, el documento cuenta con informe favorable por parte del Técnico especialista en movilidad de la Delegación de Urbanismo y Vivienda, en relación a la suficiencia de los elementos y viarios de titularidad municipal para soportar flujos motorizados y no motorizados generados por la nueva implantación comercial, así como la posible afección a las redes de transporte público, peatonales y, en su caso ciclistas, sin perjuicio de los informes sectoriales que en la materia sean emitidos por otras administraciones competentes respecto de sus propios elementos y vías de comunicación. En el citado informe se incluyen, además, determinadas observaciones que se deberán tener en cuenta en las fases de ejecución.

Por otra parte se deberá recabar informe del titular de la carretera (AP-7) referente a la incidencia de la implantación del nuevo uso en las redes de comunicación de carácter supralocal.

En el documento se indica que la futura conexión de la rotonda prevista en la calle Alfonso XIII con la calle Príncipe de Vergara sean incluidas dentro de la delimitación de una actuación urbanizadora no integrada (artículo 143 de la LOUA), para lo que se deberá seguir el trámite procedimental oportuno, en un expediente separado, condición que se somete a un pronunciamiento jurídico debido a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía.

En base a lo indicado en el Informe del Servicio de Infraestructuras, se deberá recabar el preceptivo informe de la Consejería competente en materia de aguas ya que se plantea un punto de entrega de aguas pluviales en la zona de policía de Arroyo Primero.

La innovación ha sido sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, habiéndose emitido el informe ambiental estratégico por parte de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería,

Pesca y Desarrollo Sostenible y en el que se concluye que la modificación prevista no tendrá efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se de cumplimiento al condicionado señalado en dicho informe así como a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico, habiéndose tenido en cuenta en el documento presentado las determinaciones contenidas en éste, con las observaciones indicadas al respecto en las consideraciones anteriormente formuladas. No obstante cabe señalar que en el documento presentado para aprobación inicial se han incluido una serie de modificaciones respecto al borrador que ha sido objeto de evaluación ambiental, indicándose en dicho documento que ninguno de estos cambios supone una diferente valoración de los efectos ambientales en relación a la realizada en el documento ambiental y por tanto no afectan a las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico (IAE) emitido por la Delegación Territorial competente en materia de medio ambiente. No obstante se estima que se deberá dar traslado al órgano ambiental del nuevo documento para su conocimiento y efectos oportunos.

En relación al informe favorable en materia de carreteras del Estado, dado que el documento propone la subsanación de las deficiencias detectadas en los informes anteriormente remitidos por el titular de la AP-7, se somete a pronunciamiento jurídico si dicho informe deber ser emitido con carácter previo a la aprobación inicial del documento.

El documento de innovación incorpora un informe de sostenibilidad económica, cuyas conclusiones deben ser valoradas por los Servicios Económicos del Ayuntamiento de Marbella.

Además se incluye como anexo 8.9 una declaración responsable del Promotor como justificación de su solvencia económica. Teniendo en cuenta que el innovación incluye la ordenación pormenorizada del ámbito deberá someterse a un pronunciamiento jurídico la obligación de incorporar dicha justificación y, en ese caso, si la documentación aportada es la adecuada para tal fin así como si es de aplicación lo establecido en el artículo 46.c) del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales de iniciativa particular en relación a las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos a adquirir por el Promotor por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las correspondientes al aparcamiento público.

A la vista de la documentación presentada se deberá elaborar un documento refundido de la documentación que se apruebe previo a su remisión para Informe de Evaluación de Impacto en Salud.

A la vista de las consideraciones formuladas, desde un punto de vista técnico, se informa favorablemente la propuesta de modificación del PGOU presentada, sujeta al cumplimiento de las observaciones en ellas señaladas y de lo que se pueda indicar en los pronunciamientos jurídicos solicitados en dichas consideraciones referentes, entre otros, a la necesidad de la justificación de la solvencia económica del Promotor.

Previo a la aprobación definitiva se deberá dar cumplimiento a lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de fecha 03/04/2023 y a las observaciones indicadas en el informe emitido por el Técnico especialista en movilidad de la Delegación de Urbanismo y Vivienda, de fecha 03/04/2023.

El documento técnico está compuesto por la documentación presentada y registrada, indicada en el apartado 1 “Antecedentes”, además de los planos elaborados por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión que obran en el expediente (CSV: f4adf26a20e0635da80bb1a525eeac7c99027114, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>, nombre del fichero: MOD_PA_PT_2_PLANOS_ORDENACION_ESTRUCTURAL.pdf).

Se debe adjuntar al presente Informe los emitidos por el Servicio de Infraestructuras de fecha 03/04/2023 (CSV: bf6db0a696c126445a725e1730deb14077b75bb8) y por el Técnico especialista en movilidad de la Delegación de Urbanismo y Vivienda, de fecha 03/04/2023 (CSV: 58bbcf718a78f689e77aa36248c95d5f9af07aa6).

Lo que se informa desde el punto de vista técnico, a los efectos oportunos, con sometimiento a otras opiniones técnicamente mejor fundadas y a los informes jurídicos que oportunamente se recaben.”

Visto el informe emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, de fecha 05/04/2023, con el siguiente tenor literal:

“**EXPEDIENTE:** 2018PLN00253.MPGOU
538/2019 HELP

ASUNTO: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PGOU PA-PT-2
Nueva Aprobación inicial.

INTERESADO: CTGV PROPERTY INVESTMENT MARBELLA S.L.

SITUACIÓN: POLÍGONO ACTUACIÓN PA-PT-2 “PLAZA DE TOROS”, T.M.
MARBELLA

INFORME JURÍDICO

El presente informe se refiere al expediente 2018PLN00253-MPGOU, de propuesta de Modificación Puntual de Elementos (MPE) del Plan General en el polígono de actuación PA-PT-2 “Plaza de Toros” y terrenos colindantes, parte del Sistema General de Comunicaciones Viario SG-C-2 y SG-C-24; así como los artículos 183, 199, 256, 257, y 258 del NNUU del Plan General vigente; con arreglo al Art. 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se emite el siguiente **INFORME JURÍDICO**, en el que se constan los siguientes:

ANTECEDENTES

Los que obran en el expediente de referencia y en especial los siguientes:

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 30/07/2018 declaró el interés de la propuesta de modificación del Plan y acuerda el inicio de formulación de la innovación del Plan General referida a este ámbito.

El expediente de MPE se tramita a instancias de D. Álvaro Miguel Arias Ruiz, en representación de CTGV PROPERTY INVESTMENT MARBELLA S.L. con CIF B-85597136, quien presenta documento de Modificación Puntual de Elementos de terrenos comprendido en el polígono de actuación PA-PT-2 y colindantes, afectando a un total de 29.824,28 m².

Se sustancia consulta pública previa a la tramitación, según certificado emitido por la Jefa de la Unidad de la Oficina de Asistencia en Materia de Registro del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, con fecha 30/12/2020 y 04/01/2021, que obra en el expediente, habiendo estado publicado en la página web Municipal <http://urbanismo.marbella.es/>, desde el día 04/12/2020 hasta el día 22/12/2020, ambos inclusive, no habiéndose presentado en ese periodo aportación alguna.

Vista la resolución de fecha 17/03/2022 de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, en relación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de Elementos que nos ocupa, que resuelve: dejar sin efectos jurídicos la admisión a trámite, emitida el 02/08/2019 por esa Delegación Territorial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la unidad de actuación PA-PT-2, así como el informe ambiental estratégico que se emitió con fecha 25/11/2019, puesto que, en palabras de la resolución, “el acuerdo de admisión a trámite de dicho procedimiento partía una premisa inexacta”. Así mismo resuelve seguidamente, la admisión a trámite de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual de elementos del PGOU, conforme al artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en su redacción dada por la Disposición Final 5ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Por acuerdo de fecha 01/07/2022, la mencionada Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga, emitió el Informe Ambiental Estratégico en relación a la presente Modificación Puntual, considerando que no tendrá efectos significativos en el medio ambiente, condicionado al cumplimiento de una serie de condiciones y medidas preventivas y correctoras propuestas en el propio documento ambiental estratégico, en concreto:

- a) *En las zonas verdes del sector se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibida la utilización de especies exóticas en el ajardinamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras.*

b)

b) En materia de calidad acústica y lumínica, se obrará conforme a lo señalado en el apartado 4.3 del presente informe ambiental estratégico.

c) En materia de residuos y protección del suelo se atenderá a lo dispuesto en el apartado 4.4 de este informe ambiental estratégico.

d) Se solicitará, tras la aprobación inicial de la innovación, el informe preceptivo del servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas al que se alude en el apartado 4.5 de este informe ambiental estratégico.

e) Tal como se dispone en el apartado 4.6 del presente informe ambiental estratégico “consideraciones en materia de comercio”, habrá de incorporarse la definición del uso pormenorizado de gran superficie minorista en las definiciones de usos del PGOU de Marbella, estableciéndose la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición con otros usos y no meramente como una subzona de ordenanza de un uso pormenorizado. En todo caso, se habrá de solicitar de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad la emisión del informe comercial del instrumento de planeamiento que prevea o permita la instalación de una gran superficie minorista conforme a la legislación vigente en materia de comercio.

Vista la solicitud de informe realizada por el Servicio Administrativo de Planeamiento y Gestión respecto a la tramitación del expediente a la vista de la resolución emitida por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible que acabamos de ver, entendemos que se hace necesario retrotraer también el procedimiento urbanístico al momento justo anterior a la aprobación inicial de la MPE que tuvo lugar por acuerdo de fecha 30/04/2021, por constituir el Informe Ambiental Estratégico un documento previo y preceptivo a dicha aprobación inicial, dada la importancia precautoria que tiene el derecho ambiental y siendo la evaluación ambiental la herramienta ambiental preventiva por excelencia, consistente en la identificación y sistematización de los efectos de la actividad antrópica sobre el entorno. Así pues, el principio que rige el derecho ambiental de prevención o principio de cautela, que exige la adopción de medidas de protección antes de que se produzca realmente el deterioro del medio ambiente, operando ante la propia posible amenaza y la falta de certeza científica sobre sus causas y efectos, obliga a la retroacción de las actuaciones al momento antes de la aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, dado que el documento técnico de MPE del Plan que se someta a la aprobación inicial deberá haber recogido las determinaciones establecidas en el informe ambiental estratégico, emitido por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible con fecha 01/07/2022, extremos que se verifican en el informe técnico.

En cuanto a la tramitación del propio procedimiento de la modificación puntual, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª punto 1º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los instrumentos de planeamiento iniciados antes de la entrada en vigor de dicha Ley, continuarán conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, considerando el momento de inicio en los instrumentos sometidos a evaluación ambiental, el momento de la solicitud de admisión a trámite del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, habiéndose producido ésta el 21 de

Hash: e7c0a192db33308473e99fbd9008d4c39f1285a9c2440b0db092974218ae3bce2d0e36a417ad1c40f85daf8de6a65d007155dc0b94337d443e6d75678348df18 | PÁG. 45 DE 101



marzo de 2019 según registro de entrada de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, a que hace referencia la resolución de admisión a trámite de fecha 17/03/2022.

Concluimos a este respecto que procede retrotraer el procedimiento al momento anterior a la aprobación inicial de la MPE que nos ocupa, que tuvo lugar por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 20/04/2021, considerándose válidas las actuaciones anteriores a dicho momento, debiéndose ahora analizar el contenido del documento técnico presentado por el interesado en cuanto al cumplimiento de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico de fecha 01/07/2022, así como de las consultas sectoriales realizadas previas a la aprobación inicial.

Con fecha 4/4/2023, se emite por parte de la unidad técnica de Planeamiento y Gestión informe técnico sobre la propuesta de Modificación Puntual de Elementos.

Con fechas 08/04/2020 y 11/11/2020 se emitió informe por parte del Servicio de Patrimonio y Bienes sobre la superficie del equipamiento institucional matadero municipal así como la titularidad de la rotonda prevista al noroeste del polígono de actuación PA-PT-2.

Realizada consulta previa a la administración competente en materia de carreteras, consta escrito del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, de fecha 03/12/2019 (nº reg O00017839e1900045828), por el que se adjunta resolución del Subdirector General de Explotación, P.D. del Director General de Carreteras en relación a la afección a la Red de Carreteras del Estado de la Innovación del PGOU de Marbella de la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC-0.

Consta asimismo escrito del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (nº reg O00017839e2100065659, de fecha 25/08/2021, CSV:GEISER-4844-6552-3eb2-46f9-bf62-ffc8-d371-acfc, URL de validación <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>) por el que se adjunta resolución del Subdirector General de Explotación, P.D. del Director General de Carreteras en relación a la afección a la Red de Carreteras del Estado de la Innovación del PGOU de Marbella de la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC- 0.

Escrito del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, Unidad de Carreteras de Málaga, (n.º reg REGAGE22e00018326384, de fecha 12/05/2022, CSV: GEISER-215a-9658-f378-4420-89d1-7f2f-153e-28ac, URL de validación <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>), en respuesta a la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Marbella, Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda en relación a las líneas de protección y expropiación de la Autopista AP-7 en el ámbito del Sector PA-PT-2 “Plaza de Toros” a la altura del p.k. 184+900, sentido Málaga, en el T.M. de Marbella (Málaga).

Consta asimismo el informe de ACOSOL, S.A., de fecha 25/03/2021, n.º registro O00017839e2100025415 (CSV: GEISER-251a-52e2-2ada-4791-b210-1739-5782-

f23a, URL de validación <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>).

Con fecha 03/04/2023 se emite informe del técnico especialista en movilidad de la Delegación de Urbanismo y vivienda, (CSV:58bbcf718a78f689e77aa36248c95d5f9af07aa6, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>).

Con fecha 03/04/2023 se emite informe por parte del Servicio de Infraestructuras, (CSV:bf6db0a696c126445a725e1730deb14077b75bb8) URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>), en relación a la nueva documentación de MPE presentada.

El documento de innovación está compuesto por la nueva documentación presentada y registrada que recoge el informe técnico en su apartado Antecedentes, punto 1, al que nos remitimos para evitar duplicidades, (escrito presentado con fecha 03/04/2023 - REGAGE23e00022102323-), así como los planos elaborados por el servicio técnico de planeamiento y gestión que obran en el expediente (plano o.01 “Estructura general y orgánica”, plano o.02 “Clasificación del suelo” y plano o.04 “Usos densidades y edificabilidades globales” del PGOU, CSV f4adf26a20e0635da80bb1a525eac7c99027114).

Visto los anteriores antecedentes, en especial el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión emitidos con fecha 04/04/2023 y el mencionado informe del Servicio de Infraestructuras, es preciso hacer las siguientes

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- En el expediente consta que la tramitación del mismo es de **interés general**, como se ha constatado en el apartado antecedentes, determinado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 30/07/2018.

SEGUNDA.- La potestad de planeamiento es siempre pública, pero en cuanto a la iniciativa, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 32 contempla la posibilidad de iniciación del procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento general, mediante aprobación inicial adoptada, en los casos de modificaciones, en virtud de petición formulada por persona privada.

TERCERA.- El artículo 38.3 de la LOUA establece que “la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente”.

CUARTA.- Por su parte, el artículo 36 de la LOUA establece que en las innovaciones del Planeamiento se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento (se pasan a comentar aquellas que, en consonancia con lo manifestado por el técnico municipal, inciden en el presente expediente por el objeto de este último):

“De ordenación:

1ª. La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública

urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

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

“b. De documentación:

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

“c) De procedimiento

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

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

I. En cuanto a la ordenación:

a. Sobre el alcance, objeto de la ordenación y las mejoras que implica:

En cuanto al alcance de la modificación, afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural Del Plan General, así como a las de la Ordenación

Pormenorizada preceptiva y la potestativa, según se detalla en el informe técnico, pág. 23.

El **objeto** de la nueva ordenación incorporada en esta innovación es el definido ampliamente en el informe técnico de 04/04/2023 del Servicio de Planeamiento y Gestión, página 4 y resumidamente aquí para evitar repeticiones, diremos que el objeto principal es redelimitar y reordenar el ámbito del PA-PT-2, incluir el uso pormenorizado de comercio, con una nueva ordenanza CO.5 y modificar los art 183, 199, 256, 257 y 258 de las Normas Urbanísticas; además, la innovación supone la ordenación de una serie de suelos colindantes con dicho polígono de actuación, afectando a los sistemas generales de comunicaciones viario.

Destacar que se reordena y amplía la zona calificada de parques y jardines y la parcela de equipamiento comunitario, y se prevé una nueva dotación de aparcamientos públicos como equipamiento construido.

En cuanto a las mejoras que supone para el bienestar de la población, así como la conveniencia y oportunidad de la innovación, se detallan en el informe técnico apartado “5. Valoración técnica”, punto segundo (página 7) y

En concreto, la justificación expresa de las mejoras para el bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación de la nueva ordenación está recogida en el análisis técnico que se hace de la ordenación contenida en la Modificación Puntual, según el cual y resumiéndolo, la propuesta supone:

“- La necesaria sustitución del uso industrial inicialmente previsto en el planeamiento urbanístico del año 1986 , “que es claramente obsoleto e incompatible con la realidad actual de dicha zona, que ha sido absorbida por el crecimiento del núcleo de población de Marbella, por lo que nos encontramos en la actualidad con un entorno urbano de uso mayoritario residencial y con un colegio público en su colindancia (Colegio Público Antonio Machado), por un uso comercial”.

- Mejora de la oferta comercial “con la implantación del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista en el PA-PT-2, preservando la ciudad compacta, modernizando y homogeneizando el uso del suelo, aumentando la competitividad y la creación de empleo en el sector, mediante la implementación de una fórmula empresarial nueva, con una implantación comercial de modelos de negocio completamente distintos por su propio tamaño y diversidad a los de un Gran Centro Comercial y con vocación de conectividad peatonal con el entorno urbano en el que se implanta”.

- La revitalización y regeneración de la zona a las que el “Plan le asigna unos usos en franca decadencia u obsolescencia, con una escasa o nula articulación con el entorno, al mismo tiempo que compactar la ciudad integrando el uso pormenorizado propuesto en la trama comercial de la ciudad”.

- La mejora de la movilidad urbana del ámbito y de la zona, mediante la creación de un nuevo vial que enlace las calles Duque de Lerma, Príncipe de Vergara y Alfonso XIII (que resuelve los problemas actuales de capacidad de las calles

Príncipe de Vergara y Salduba) así como mediante la transformación del ámbito del PA-PT-2 con un gran espacio libre, amplios viales peatonales y bici, que sirven de unión con los accesos de la rotonda Duque de Lerma con Príncipe de Vergara y calle Salduba que solucionan el acceso y la conexión peatonal entre ambas zonas proponiendo un recorrido directo, amable y fluido con modos de transporte más sostenibles como el peatonal, ciclista, incluso el transporte público, con la incidencia además del Colegio público existente en Alfonso XIII.

- La mejora del sistema dotacional público “con la reubicación y ampliación de la superficie calificada como Parques y Jardines y la destinada a Equipamiento Comunitario públicos y la previsión de una nueva dotación de aparcamientos públicos”.

Asimismo, se asumen compromisos por parte del promotor como es ceder la dotación de aparcamiento público materializado en un equipamiento construido, creación de los enlaces del viario interior con el exterior existente, (conexiones con la Avda. Duque de Lerma y Alfonso XIII) y las obligaciones que deben asumir los promotores derivadas de la posible necesidad de mejora de las infraestructuras existentes y de las obras de conexión con la calle Príncipe de Vergara.

Así podríamos concluir que las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural mejorarán su capacidad y funcionalidad y cumplirían, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

b. En relación al cumplimiento de los estándares de ordenación del Área de Reforma Interior:

La innovación justifica la inclusión del ámbito en un Área de Reforma Interior en base a lo establecido en el artículo 45.2.B.b) de la LOUA, en relación al establecimiento por los planes generales de las categorías de suelo urbano, en este caso la de no consolidado:

“B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a)...

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.”

Asimismo se justifica la creación del ARI por lo establecido en la instrucción 8/2019 de la dirección general de ordenación del territorio y urbanismo relativa a la

delimitación de los ámbitos de planeamiento en suelo urbano no consolidado, apartado 1 b).

En aplicación del artículo 17.5 de la LOUA, en el documento queda justificado el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 17.3 de la LOUA y en el artículo 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento, proponiéndose compensar el incremento de techo edificable respecto al inicialmente previsto mediante el correlativo y proporcional incremento de la superficie destinada a dotaciones públicas, manteniendo para ello la cuota o ratio dotacional del PGOU vigente, entendiéndose ésta como la relación entre la superficie dotacional y la edificabilidad prevista.

Artículo 17 de la LOUA:

“Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1.ª La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 90 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

2.ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

inviabile dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los ámbitos en los que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

4. A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.

*5. En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán **justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que**, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, **establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad**. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 120 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.*

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.”

En relación a dichas reservas dotacionales, la innovación propone que las plazas previstas para aparcamiento público se materialicen en la construcción de un aparcamiento (público), ocupando parte del subsuelo de las parcelas dotacionales lo que supone poder compatibilizar distintos usos públicos en una misma parcela de tal modo que, para cada una de las dos parcelas dotacionales previstas, se procede a una asignación de usos públicos diferentes en sus distintas plantas del subsuelo y del vuelo lo supone que los suelos dotacionales estén afectados por una doble calificación. Todas estas determinaciones suponen una mejora en las condiciones de tráfico y movilidad de la zona. En concreto se proponen 102 plazas de aparcamientos públicos a razón de 0,5 plazas por cada 100m² de techo y otras 102 plazas de aparcamiento privado que prestan servicio a la construcción comercial.

Además, como ya hemos visto, en la innovación se propone la desafectación del destino público de un suelo compensándolo con la afectación de otros, en una mayor superficie, dando lugar a una ordenación más coherente y funcional. Entre estos suelos se encuentra el calificado como Equipamiento Comunitario Público (institucional), antiguamente destinado a matadero municipal para el que se propone su reubicación y aumento de superficie, cambiando su calificación a Equipamiento Comunitario (público) que incluye, además del uso institucional, el educativo, el sanitario, el deportivo y el cultural-social dando lugar con esta flexibilidad de usos a que sea el Ayuntamiento el que determine el destino final del equipamiento en el momento de su ejecución, en base a las necesidades tanto del ámbito como del entorno.

c. En cuanto a las medidas compensatorias para mantener el equilibrio dotacional existente:

La innovación propone una ordenación ex novo y completa de un área de reforma interior ya existente en el Plan vigente que afecta, por tanto, a un suelo urbano no consolidado, no tratándose de una actuación de dotación o incremento de aprovechamiento que supondrían la condición previa de suelo urbano consolidado, tal y como afirma el informe técnico de fecha 4/04/23.

Según dicho informe:

“No cabe entender, por tanto, que el incremento de aprovechamiento de la innovación suponga, automáticamente, un desajuste o desproporción de las dotaciones que deba ser compensado, si bien dicha compensación vendría exigida en cumplimiento del artículo 36.2.a).2ª tal y como se indica en el informe jurídico emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de fecha 15/04/2021.

En base a lo anterior los suelos dotacionales que se propongan en la innovación deberán cumplir con los estándares establecidos en la LOUA para las áreas de reforma interior, además de mantener el nivel dotacional previsto en el planeamiento vigente para el ámbito.”

Y continúa: “Según lo anterior, la innovación prevé una superficie total destinada a Parques y Jardines de 2.443,07 m² (frente a los 2.265,19 m² del planeamiento vigente) y que supone el 10,71% de la superficie del ámbito y destinada a Equipamiento Comunitario Público de 2.160,00 m² (frente a los 1.754,22 m² del planeamiento vigente) y que supone el 9,47% de la superficie del ámbito, por lo que la superficie total dotacional calificada es del 20,18% de la superficie del nuevo ámbito....”

Concluyendo que: “Estas dotaciones públicas son superiores a las inicialmente previstas en el Plan cubriendo las nuevas necesidades y objetivos derivados de la nueva ordenación.”

Añadiendo por último que “En relación a la adopción de medidas compensatorias debido al incremento del aprovechamiento que supone la innovación, en el documento se justifica el mantenimiento de la proporcionalidad de las dotaciones respecto al nuevo aprovechamiento calculado en la innovación, según se indica en el cuadro justificativo que se aporta (apdo. 2.2.3.9).”

Y por último establece: *“En relación a lo dispuesto en el artículo 17.5 de la LOUA, la innovación justifica la previsión de nuevas infraestructuras así como la mejora de las existentes derivado tanto de la posible implantación de un nuevo uso comercial como de las propias necesidades del entorno residencial circundante y a cuya valoración remitimos a los informes emitidos por el Servicio de Infraestructuras.”*

Hay que añadir además que no se prevé un incremento de población en el ámbito.

Por tanto, en relación a las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzadas entre unas y otro (art. 36.2.a)2ª de la LOUA, queda justificado este extremo.

d. En cuanto a la sustitución de suelo dotacional:

-Según el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión, en la innovación se propone la desafectación del destino público de varios suelos compensándolo con la afectación de otros, en una mayor superficie, dando lugar a una ordenación más coherente y funcional. Entre estos suelos se encuentra el calificado como Equipamiento Comunitario Público (institucional), antiguamente destinado a matadero municipal¹ para el que se propone su reubicación y aumento de superficie (de 1.754,22 m² a 2.160 m²), cambiando su calificación a Equipamiento Comunitario (público) que incluye, además del uso institucional, el educativo, el sanitario, el deportivo y el cultural-social dando lugar con esta flexibilidad de usos a que sea el Ayuntamiento el que determine el destino final del equipamiento en el momento de su ejecución, en base a las necesidades tanto del ámbito como del entorno.

- En aplicación del artículo 36 de la LOUA, se están estableciendo las medidas compensatorias derivadas de la sustitución del suelo dotacional por otros de mayor superficie (tanto el equipamiento municipal “matadero municipal” pasando de 1.754,22 m² a 2.160 m², como el destinado a parques y jardines, pasando de 2.265,19 m² a

¹ Respecto a la cuestión sometida a juicio jurídico en su día sobre la existencia o no de un equipamiento institucional, ya se informó que se corrobora por este servicio la existencia de dicho equipamiento al venir el mismo recogido en el expediente de corrección de errores del Texto Refundido aprobada con fecha 27/07/2018. Corrección que deriva de al preexistencia de una modificación aprobada por el Pleno Municipal por acuerdo de fecha 25 de noviembre de 1985, en el que se recogía una serie de correcciones de planos entre ellos la relativa a incluir Equipamiento institucional- Matadero Municipal en el plano E del Plan General. Es por ello que se consideraba preceptivo tener en cuenta este equipamiento preexistente en el ámbito, no obstante se ha que señalar que dicho equipamiento figura recogido en la ficha del inventario municipal de bienes inmuebles, dentro de los inmuebles urbanos de carácter patrimonial, con el número 471 como “Matadero Municipal” Ctra. De Ojén, solar de 2.084,65 m² adquirido por compra a los hermanos Fernando y Antonio Bos González (acuerdos de 23/11/62 y 23/1/65, expedientes 487/62 y 48/65). Como último hito que se encuentra recogido en dicha ficha de inventario, consta baja por adquisición a JOTSA S.A a través de permuta en escritura ante D. Manuel Tejuca Pendás, con el número 3615 de su protocolo el 22/07/98.

2.443,07 m², y la mejora del sistema viario; cumpliendo el requisito de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y cumpliendo, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Lo mismo ocurre con la desafectación derivada del cambio de alineación en Avda. Duque de Lerma (SG-C-8), así como la eliminación del viario interior previsto en el Plan. Según establece el informe técnico, esa desafectación se compensa, en el caso del SG-C-8, con la reubicación de los suelos calificados como parques y jardines públicos, para afectar nuevos suelos para el uso de viario público, incorporándolos a este sistema general, dando lugar a que la superficie final calificada en el documento como SG-C-8 sea superior a la calificada en el Plan vigente, pasando de 982,70 m² a los 1.207,14 m² establecidos en la innovación, mientras que el viario interior se sustituye por otro vial perimetral, también de uso público, situado al norte del ámbito, con una mayor superficie que la inicialmente prevista (1.309,20 m² -en el interior del nuevo ámbito del PAPT-2- frente a los 1.204,72 m² iniciales, según medición realizada por este Servicio).

Según el informe técnico: *“Estos cambios en el sistema viario mejoran la ordenación remitiendo a la valoración de la idoneidad de su trazado a los informes emitidos por el Servicio de Infraestructuras”*.

- Respecto a la solicitud de pronunciamiento jurídico expreso sobre la posibilidad de sustituir el equipamiento institucional por otro tipo de equipamiento, ya dijimos y recordamos ahora que, en principio, no existe obstáculo legal, al ser un equipamiento en desuso, que es sustituido por otro equipamiento comunitario genérico, que entre sus posibles opciones de implantación incluye también el institucional. Es no obstante una decisión de la Corporación Municipal, por ser la administración competente en este caso el propio Ayuntamiento, quien por tanto tiene la potestad de decidir si necesita esta clase de equipamiento o por el contrario cree que es necesario otro tipo de equipamiento que cubra mejor las demandas dotacionales de la zona de la ciudad y de los vecinos. Por tanto el Pleno Municipal podrá pronunciarse expresamente sobre este aspecto.

- e. **En cuanto a la solicitud de pronunciamiento jurídico sobre la posibilidad de compatibilizar distintos usos públicos en una misma parcela dotacional asignando usos públicos diferentes en sus distintas plantas del subsuelo y vuelo quedando afectados por una doble calificación**, recogemos aquí lo ya informado previamente por este servicio:

En relación a las reservas dotacionales exigidas el informe técnico establecía que, la innovación proponía que las plazas previstas para aparcamiento público se materialicen en la construcción de un aparcamiento (público), ocupando parte del subsuelo de las parcelas dotacionales lo que supone poder compatibilizar distintos usos públicos en una misma parcela de tal modo que, para cada una de las dos parcelas dotacionales previstas, se procede a una asignación de usos públicos diferentes en sus distintas plantas del subsuelo y del vuelo lo supone que los suelos dotacionales estén afectados por una doble calificación. Todas estas determinaciones suponen una mejora en las condiciones de tráfico y movilidad de la zona.

Respecto a esta posibilidad de compatibilizar distintos usos públicos en una misma parcela dotacional asignando usos públicos diferentes en sus distintas plantas del

subsuelo y vuelo quedando afectados por una doble calificación, hemos de decir lo siguiente:

Con estas soluciones de ordenación como la propuesta, se pretende optimizar el uso del suelo como bien escaso, facilitando determinadas operaciones urbanísticas en la ciudad existente, expandiendo la utilización y calificación de las parcelas no sólo sobre sino también bajo rasante, extendiendo el dominio en sentido vertical, lo que algunos autores han llamado una perspectiva tridimensional de las mismas, diferenciando el régimen jurídico del suelo, vuelo y subsuelo, para dar cabida a construcciones situadas en distintos niveles, con usos distinto e incluso en algunos casos, titularidades distintas.

Como señala GARCÍA-BELLIDO², «la conciencia jurídica de la importancia o, al menos, posibilidad de considerar el subsuelo como objeto jurídico específico, como situación posible de prolongación del cuerpo supresuelo, es relativamente muy reciente en la legislación urbanística (a excepción, claro es, del derecho minero, tesoros arqueológicos o de las obras públicas subterráneas) ». Y añade que: «Podremos tener, así, distintas propiedades, y titularidades públicas y privadas, en sucesivas capas».

Se trataría de un supuesto de posible deslinde tridimensional de parcelas, pudiendo encajarse en la figura del complejo inmobiliario del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TR LS 2015). En el caso que nos ocupa, la titularidad sería siempre pública así como el uso de las mismas, aunque el régimen jurídico aplicable a las distintas capas o niveles sería distinto derivado de su calificación urbanística.

Al ser todas las calificaciones de uso público y el dominio también público, simplifica la cuestión del posible complejo inmobiliario al no tener que realizar inscripciones a nombre de varios titulares ni tener que otorgar aprovechamiento lucrativo y por tanto compensaciones por el mismo. La constitución y gestión del posible complejo inmobiliario sería más sencillo por este motivo, aunque sí debería quedar establecido ya que la futura construcción que se realizara en estas parcelas podrían tener elementos comunes, o incluso podrían ponerse a disposición de otras administraciones públicas competentes (el caso por ejemplo de parcela calificada de equipamiento), o incluso desarrollar su gestión de manera indirecta (por ejemplo a través de una concesión administrativa).

Para el estudio de esta cuestión se ha de tener en cuenta la siguiente normativa de aplicación y otras fuentes del Derecho:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

- Artículo 12 Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades

Apartado 2:

“2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.”

² “García-Bellido, “La ordenación urbanística del Subsuelo”. Ciudad y Territorio.

- Artículo 22.5 a) sobre la memoria de viabilidad económica:

“La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.”

- Artículo 23 Operaciones de distribución de beneficios y cargas

“En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta, tanto la superficie de su rasante, como la del subsuelo, o vuelo que de él se segrega.”

- Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios

Apartado 1 b):

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Apartado 4.

4. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

Apartado 5.

Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

Apartado 6.

La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía:

- Artículo 49.3, según el cual, en el aprovechamiento del subsuelo debe primar el interés público, tanto si el planeamiento lo especifica de forma taxativa como si lo omite:

- Art. 46.3 LOUA:

“3. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.”

Según este artículo, en el aprovechamiento del subsuelo debe primar el interés público, tanto si el planeamiento lo especifica de forma taxativa como si lo omite.

Vemos que la ley andaluza no pone obstáculo alguno para el uso urbanístico del subsuelo tenga un régimen jurídico distinto al del suelo, subordinado a las exigencias del interés público, pudiendo el plan general incluso determinar un aprovechamiento

privativo del mismo y, en el caso de que el Plan no diga nada al respecto, el mismo se presumirá público.

- Incluso se reconoce en la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:**

“Artículo 115. Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales y su ejecución material.

1. El suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa, cuando exista necesidad urgente de anticipar su adquisición.

*b) En los restantes supuestos, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un **complejo inmobiliario de carácter urbanístico**, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.”*

Por su parte el Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, regula el complejo inmobiliario en el art. 49.2 a):

2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

*a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un **complejo inmobiliario** dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.*

- Jurisprudencia del Tribunal Supremo:

La sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2008, define el complejo inmobiliario como "pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada uno de ellos, de elementos inmobiliarios de titularidad común, viales, instalaciones o servicios".

- Resoluciones de la Dirección General del registro y el Notariado:

La DGRN, a través de sus resoluciones, ha admitido la llamada propiedad volumétrica y sus posibilidades de configuración contemplado dos alternativas, una segregar totalmente un volumen subterráneo para configurar una finca totalmente independiente del suelo-vuelo (para el caso que supongamos que no tengan elementos comunes), y otra alternativa para el caso de que se pretenda un mero desdoblamiento del régimen jurídico del suelo-vuelo y subsuelo, pero sin segregación material de un volumen determinado, estableciendo que será necesario articular las relaciones entre el

suelo y vuelo público y subsuelo privado, a través de la técnica de la división horizontal aplicable a los complejos inmobiliarios, por existir cuando menos un elemento común entre suelo y subsuelo, que es precisamente la línea de separación entre uno y otro, normalmente a través de un forjado. Con más razón será necesaria esa articulación si existen otros elementos o servicios comunes a ambos.

La Resolución de la DGRN de 5 de abril de 2002 frente a la negativa del registrador de la propiedad a inscribir un complejo subterráneo privado bajo el suelo público, entendió en este caso que dada la función social de la propiedad y la configuración del derecho de propiedad recogido en nuestra Constitución, éste no es ya un derecho ilimitado y unitario, y que la regulación que de la accesión se hace en el Código Civil ha de interpretarse de acuerdo con dicha función social “de modo que es posible que las normas urbanísticas puedan permitir así un uso diverso para el subsuelo distinto del correspondiente al suelo”.

Según criterio de la DGRN, registralmente debería abrirse folio autónomo a la unidad subterránea, en el folio abierto al suelo público, constando la diferente calificación urbanística, constando cuál es la finca matriz y en ambas las reglas del complejo inmobiliario articulado.

En esta misma Resolución entiende la DGRN que de cara a constituir un complejo inmobiliario, existen puntos de conexión, cuando haya elementos comunes como por ejemplo el simple forjado del aparcamiento, y además que no es imprescindible la existencia de esos elementos comunes en el conjunto, sino que “basta tras la regulación por la Ley 8/1999 (que modifica la Ley de propiedad horizontal de 21 de julio de 1960) la existencia de servicios generales”.

Se permite por tanto la inscripción en el Registro de la Propiedad los elementos independientes y las zonas comunes del complejo y las normas o estatutos por las que el mismo se regule (artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal y el artículo 26.4 del TRLS2015 Ley de Suelo).

CONSIDERACIONES sobre esta cuestión:

Analizada la normativa de aplicación, no encontramos obstáculo en la legislación aplicable para que se pueda asignar por las normas urbanísticas un uso diferente para el subsuelo distinto del correspondiente al suelo y menos aún si ambos son de uso y dominio público.

Es más, parece ser hasta recomendable para hacer más viable económica y socialmente la operación urbanística, abrir el espectro de la utilización diferenciada del suelo, vuelo y subsuelo, abriendo la dimensión tridimensional de las parcelas para su mejor aprovechamiento, más aún en operaciones dentro de la ciudad consolidada donde el recurso suelo es aún más limitado.

Hemos visto como el artículo 26.4 TRLS2015, consagra finalmente con rango de ley la solución del complejo inmobiliario para la solución de estos problemas, cuando se trata de desdoblamiento entre propiedad pública y privada. Máxime por tanto debemos entender permitido ese desdoblamiento cuando la titularidad sigue siendo pública, lo único que cambia es el uso, estando permitida la implantación de dichos usos en el régimen jurídico del subsuelo.



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

La mejor manera de poder conformar como fincas independientes el suelo, el subsuelo y, en su caso, el vuelo, es recurrir al régimen de la propiedad horizontal lo que, en definitiva, supone formar un conjunto inmobiliario que dé unidad a todas las edificaciones o espacios cúbicos formados.

Hemos visto que la ley andaluza en su artículo 49.3 determina que en el aprovechamiento del subsuelo debe primar el interés público, tanto si el planeamiento lo especifica de forma taxativa como si lo omite. En el supuesto planteado en esta Modificación Puntual de Elementos, como hemos visto, todas las capas en nivel vertical de las parcelas se destinarían a uso público, primando por tanto el interés general de una manera clara.

Lo importante en estos casos como el que no ocupa es asegurar la funcionalidad de todos los equipamientos y servicios públicos que se configuren, para que el desdoblamiento de usos urbanísticos no se entorpezcan entre sí ni creen interferencias en la utilización de dichos espacios por los usuarios. En este sentido se entiende muy conveniente, en el caso del artículo 5. Zona de ordenanza E/CA propuesta por la MPE el establecimiento del aparcamiento público en el sótano -2 para permitir el posible esponjamiento del equipamiento en el sótano -1 si fuera necesario y, por otro lado también, en el caso del artículo 6 propuesto, Zona de ordenanza PJ/CA, el acotamiento al 15% de la superficie total de la parcela calificada de parques y jardines para el uso de aparcamiento, para que el diseño y la función del parque en este caso, sea óptimo.

CONCLUSIONES a esta cuestión:

Este modo de materializar la calificación urbanística de las parcelas indicadas en la Modificación Puntual de Elementos que nos ocupa, constituye un hecho urbanístico novedoso, cuya admisión desde el punto de vista jurídico resulta fundamentada y que encuentra un amparo expreso desde el plano de la ordenación tanto en la Legislación del Estatal TRLS2015, como en la Ley Andaluza, así como desde la jurisprudencia, la doctrina y el derecho positivo.

La localización de las dotaciones constituye una de las características singulares de la ordenación dispuesta que ha optado por la colocación de las dotaciones por niveles verticales, dadas las específicas características del ámbito de ordenación

Si bien, a través del reiterado artículo 26.4 TRLS2015, se regula una situación de coexistencia entre dominio público y dominio privado, esto es, una situación distinta de la que se contempla en la ordenación propuesta por la MPE, en el que se da la coexistencia en las parcelas superpuestas de un dominio público local con distintos usos públicos (equipamiento/aparcamiento, zona verde/ aparcamiento) pudiendo llegar a tener en su día un dominio público autonómico o ser gestionado de forma indirecta por otro agente.

De conformidad con el artículo 4.1 del Código Civil, «procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón», por lo que se verifica la aplicación del artículo 26.4, en el supuesto planteado, por analogía.



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

Como hemos dicho, se hace incluso necesaria la aplicación de estas técnicas urbanísticas en supuestos de intervenciones en la ciudad consolidada, desde el punto de vista de la sostenibilidad social y económica de la ordenación.

Sustantivamente, la singularidad de la solución de ordenación que se propone obliga a introducir las medidas necesarias para garantizar funcionalidad de los servicios locales que se pretenden implantar, así como para dar una respuesta adecuada a fin de afrontar tanto su articulación jurídica en la gestión y ejecución, como el conjunto de incidencias propias del proceso de ejecución material con motivo del desarrollo efectivo de la urbanización y edificación, hasta la materialización de la pluralidad de calificaciones urbanísticas que se prevén en el planeamiento.

En cuanto a la ordenación pormenorizada del nuevo ámbito del PA-PT-2, el informe técnico concluye que la zonificación propuesta se considera adecuada a los criterios de ordenación del Plan, mejorando la existente.

II. En cuanto a la documentación:

“b. De documentación:

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

Tal y como analiza el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de 04/04/2023, el contenido documental presentado se considera que es adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de la naturaleza y alcance de la innovación.

El documento técnico está compuesto por la documentación presentada y registrada, indicada en el apartado 1 “Antecedentes”, además de los planos elaborados por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión que obran en el expediente (CSV: f4adf26a20e0635da80bb1a525eeac7c99027114, URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>).

Nombre del fichero:

MOD_PA_PT_2_PLANOS_ORDENACION_ESTRUCTURAL.pdf).

La documentación de la presente Modificación Puntual incorpora un estudio económico financiero en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA.

En cuanto a la cuestión planteada por el servicio técnico en relación a la documentación presentada por el promotor en relación a la solvencia se entiende válida puesto que se trata de un expediente de modificación puntual de elementos del plan general siendo el Ayuntamiento el que ostenta la potestad de planeamiento urbanístico.

Asimismo, el documento incorpora una memoria de viabilidad económica, en base a lo dispuesto en el artículo 22.5 del TRLS2015, al tratarse de una actuación sobre suelo urbano, justificándose que la inversión es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la actuación. También se incorpora un informe de sostenibilidad económica de



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

conformidad a lo establecido en el artículo 22.4 del TRLS2015 y en el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA en el que se analiza el impacto de la actuación en la Hacienda Pública afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la puesta en marcha de la prestación.

III. En cuanto al procedimiento:

“c) De procedimiento

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

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

La presente innovación tiene el carácter de Modificación Puntual de Elementos y, de conformidad con el artículo 10.1 de la LOUA e informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión, afecta a las determinaciones de la ordenación estructural, de la ordenación pormenorizada preceptiva y de la ordenación pormenorizada potestativa del Plan General y supone, entre otros, una nueva delimitación del sistema general de comunicaciones viario y una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines y espacios libres públicos, dotaciones o equipamientos, por lo que requiere de dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía conforme a lo previsto en el artículo 36.2.c) de la LOUA. Dicho dictamen se solicitará tras la aprobación provisional, en cumplimiento del procedimiento regulado en la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía y el Decreto 273/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de Andalucía.

La tramitación del expediente será la establecida en el artículo 32 de la LOUA.

En aplicación del artículo 31.2.B.a) de la LOUA y del artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la aprobación definitiva de la modificación corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio).

QUINTA.- Sobre el cumplimiento con los requisitos establecidos por la Ley de Comercio

El Decreto Ley 26/2021 de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía («B.O.J.A.» 17 diciembre), en su artículo 49, modifica el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, aprobado por Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, en concreto suprime la Sección 2.ª del Capítulo I y los Capítulos II, III y IV del Título IV de dicha ley de Comercio. La sección 2ª regulaba el informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En el informe emitido por la Dirección General de Comercio, en el trámite de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (que se adjunta al Informe Ambiental Estratégico) el ámbito de actuación donde se prevé implantar una gran superficie minorista se halla en continuidad con la trama urbana del núcleo principal de Marbella, de manera que contribuye a la consolidación de la ciudad compacta en este núcleo y constituye una ubicación adecuada para la implantación de grandes superficies minoristas.

El documento incluye, como anexo 8.13 un estudio comercial donde se incluye, entre otros, información de la estructura comercial existente en su ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local y el análisis de los establecimientos comerciales existentes así como una valoración del impacto del nuevo establecimiento comercial previsto sobre el comercio tradicional presente en la ciudad.

Este anexo vendría a justificar el cumplimiento de las determinaciones del artículo 26 de la LCIA y del artículo 52 del POTA, no siendo objeto de este informe la valoración del cumplimiento de estas determinaciones legislativas en materia de comercio por lo que se deberá recabar informe a la Delegación municipal de comercio tras la aprobación inicial.

SEXTA.- Sobre la Evaluación ambiental

La innovación ha sido sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, simplificada en base a lo dispuesto en el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en su redacción dada por la Disposición Final 5ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, habiéndose emitido por acuerdo de fecha 01/07/2022, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga, el **Informe Ambiental Estratégico** en relación a la presente Modificación Puntual, considerando que no tendrá efectos significativos en el medio ambiente, condicionado al cumplimiento de una serie de condiciones y medidas preventivas y correctoras propuestas en el propio documento ambiental estratégico. Estas se han tenido en cuenta en el documento presentado y, en concreto, en la memoria del documento se indica que la modificación “*asume y hace suyas las medidas correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico*”, dando respuesta a las consideraciones formuladas en el Informe Ambiental Estratégico.

Según señala el informe técnico, en el documento presentado para aprobación inicial se han incluido una serie de modificaciones respecto al borrador que ha sido objeto de evaluación ambiental, indicándose que dichos cambios no suponen una diferente valoración de los efectos ambientales en relación a la realizada en el documento ambiental y por tanto no afectan a las determinaciones del Informe

Ambiental Estratégico (IAE) emitido por la Delegación Territorial competente en materia de medio ambiente. No obstante, se dará traslado al órgano ambiental del nuevo documento para su conocimiento y efectos.

SÉPTIMA.- Sobre la evaluación de Impacto en la Salud.

Según lo dispuesto en el apartado 1.b).1º del artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (en lo que sigue Ley 16/2011), toda innovación del PGOU se deberá someter a informe de evaluación del impacto en la salud, procedimiento que queda regulado, con carácter general, en el artículo 59 de la Ley 16/2011 y, para el caso de instrumentos de planeamiento general, en el apartado 2 de dicho artículo así como en el Capítulo III del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Según el art. 14 de dicho Decreto:

“1. Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, el órgano competente para su tramitación solicitará a la Consejería competente en materia de salud, de acuerdo con el artículo 32.1.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el informe de evaluación de impacto en salud.

Esta solicitud se acompañará de un ejemplar del instrumento de planeamiento aprobado, debidamente diligenciado y del Certificado del Acuerdo de aprobación.

2. De acuerdo con el artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, dicho informe tiene carácter preceptivo y vinculante y deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera evacuado se entenderá su conformidad al instrumento de planeamiento propuesto.”

Para ello la innovación incluye, como anexo al Documento Ambiental Estratégico, un documento denominado “Anexo 7: Análisis del impacto en la salud, (n.º registro: O00017839e2100009362). Nombre del fichero: anexo_8.7_analisis_impacto_salud.pdf (CSV: GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0).

Además, en la documentación ahora presentada se incluye un documento denominado “Adenda al anexo 7: Análisis de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6- 65f4-916d) y “respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f) que complementarían al documento presentado como anexo al Documento Ambiental Estratégico, denominado “Anexo 7: Análisis del impacto en la salud, (n.º registro: O00017839e2100009362, de fecha 11/02/2021, CSV: GEISER-6a87-3086-75bf- 4c3f-8016-12de-228e-5be0).

Así, el anexo 7 y estos dos complementos conforman la documentación a remitir a la Consejería competente en materia de Salud para emisión de Informe de Impacto en la Salud.

OCTAVA.- Carreteras del Estado.

Cumpliendo el trámite previsto en el art. 16.6 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, que establece que “*acordada la redacción o modificación de cualquier instrumento de planificación o desarrollo urbanístico que pudiera afectar a*

carreteras del Estado o sus respectivas zonas de influencia, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público"; en cumplimiento de lo anterior, se solicitó informe al Ministerio de Fomento, quien informó en sentido favorable con fecha 3/12/2019, (n.º reg 000017839e1900045828). Este trámite previo puede conservarse en el expediente puesto que es una puesta en conocimiento tras acordar la modificación y con antelación a la redacción del documento, para que esa Administración pueda las consideraciones que crea conveniente para la protección del dominio público de carreteras.

En relación a dicho informe, dado que el documento propone la subsanación de algunas deficiencias detectadas, y como se someterá a informe sectorial preceptivo tras la aprobación inicial, según el trámite establecido en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y 16 de la Ley de Carreteras, podrán ser valoradas por dicha Administración.

NOVENA.- Sobre el estudio de tráfico y movilidad.

En relación al estudio de tráfico y movilidad consta en el expediente informe del Técnico especialista en movilidad donde se incluyen determinadas observaciones a tener en cuenta en las fases de ejecución (punto 13, apdo noveno, vg.) y se concluye "... y tras comprobar respecto de la capacidad viaria de las infraestructuras urbanas municipales existentes y propuestas su suficiencia para soportar los flujos motorizados y no motorizados generados por la nueva implantación comercial, así como la posible afección a las redes de transporte público, peatonales y, en su caso ciclistas, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la referida propuesta de Modificación Puntual de

Elementos del PGOU del PA-PT-2 en materia de tráfico y movilidad, y sólo en lo concerniente a los elementos y viarios, así como de tráfico y transportes de titularidad y competencia municipal, sin perjuicio de los informes sectoriales que en materia de carreteras sean emitidos por otras administraciones competentes respecto de sus propias competencias, y su incidencia o afección derivada, en su caso, al ámbito de los viarios, que en continuidad de aquéllos, son de competencia municipal."

Según determina el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión: "A la vista de lo anterior se consideran informadas favorablemente las propuestas planteadas en materia de movilidad derivadas de la implantación del nuevo uso, en relación a los elementos de tráfico y transporte de titularidad y competencia municipal, debiendo recabarse informe en relación a las redes de carácter supralocal..."

Así, se dará traslado al Ministerio de Fomento del Estudio de Tráfico y movilidad.

DÉCIMA.- En relación a lo establecido en art. 32.1 regla 2ª de la LOUA en relación al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos a los órganos, y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en la tramitación del presente expediente, como manifiesta el técnico municipal en informe de 04/04/2023 resulta preceptivo solicitar los siguientes informes:

- Informe en materia de Carreteras de Andalucía, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Informe en materia de telecomunicaciones, en aplicación del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 32.1. 2ª de la LOUA y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Informe en materia de Aguas en aplicación del artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, pesca y desarrollo sostenible, en relación al arroyo Primero y punto de entrega de aguas pluviales.
- Informe de Evaluación de Impacto en Salud en aplicación de los artículos 56.1.b).1º y 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía.
- Informe sobre afección de servidumbre acústica de la Autopista AP-7 en base a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, en materia de carreteras del Estado, en base al artículo 16 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras.
- Informe de las compañías suministradoras: ACOSOL, referente a la suficiencia de recursos hídricos, como concesionaria del Servicio en Alta; ENDESA, sobre la potencia demandada.
- Asimismo, el informe técnico considera conveniente dar traslado al **órgano ambiental** del nuevo documento técnico, por si estima conveniente algún pronunciamiento, aunque según la memoria del nuevo documento, “ninguno de estos cambios supone una diferente valoración de los efectos ambientales en relación a la realizada en el documento ambiental y por tanto no afectan a las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico (IAE) emitido por la Delegación Territorial...”
- Delegación Municipal de Comercio, sobre el anexo 8.13 “estudio comercial”.
- Informe sobre afección de servidumbre acústica de la Autopista AP-7 en base a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Informe del Servicio de Patrimonio y Bienes sobre los suelos de titularidad municipal, afectados por las obras de urbanización propuestas, no incluidos en el ámbito del PA-PT-2 “Plaza de Toros”, y otros posibles suelos de titularidad municipal, de cara a la redacción futura del proyecto de Reparcelación.

En cuanto a la obligación de solicitud de Dictámen del Consejo Consultivo de Andalucía, en aplicación del artículo 36.2.c).2ª de la LOUA, y puesto que las modificaciones propuestas tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos; de conformidad con la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía y el Decreto 273/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de Andalucía, la solicitud de dictamen debe ser formulada cuando el procedimiento haya sido tramitado en su integridad (antes de la aprobación definitiva, cuando el expediente esté completo). El Consejo Consultivo deberá evacuar la consulta en el plazo de treinta días desde la recepción de la correspondiente solicitud de dictamen.

DÉCIMA PRIMERA.-CONSIDERANDO, asimismo, lo dispuesto en los artículos 10, 32, 36 y 38 de la LOUA, artículos 127 a 135 del RD 2159/1978 de 23 de junio por el que se establece el Reglamento de Planeamiento y demás concordantes sobre tramitación de las modificaciones de Planes Generales, debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA de 20 de febrero de 2014) y las innovaciones introducidas por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, respecto a los órganos competentes para su aprobación, en la Ley 7/1985 de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local.

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

Al requerirse de una mayoría especial, se precisa para la aprobación del acuerdo plenario el informe previo del Secretario, ello en consonancia con lo dispuesto en el artículo 54.1.b) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el ámbito del PA-PT-2 y terrenos colindantes (en total 29.824,28 m2s)incluyendo la ordenación pormenorizada del ámbito, presentada por CTGV

PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA,S.L. con CIF B-85597136, expediente nº 2018PLN00253-MPGOU, Help 538/2019; documentación registrada que recoge el informe técnico en su apartado Antecedentes, punto 1, en concreto:

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00019334647 (24/03/2023)	GEISER-fec2-5417-9643-4fe8-a174-863c-e114-798c	memoria.pdf	Memoria y Anexos
	GEISER-1f21-0d5e-7b5f-4428-b903-419e-4ff1-638a	planos_0103.pdf	Plano n.º 01 "Procedencia de la Formulación", Plano n.º 02 "Información de la estructura urbanística. Situación y límites en la ciudad de Marbella emplazamiento y entorno" Plano n.º 03, "Información de la estructura urbanística topográfico-vegetación-usos-edificaciones infraestructuras-propiedad"
	GEISER-b3fe-1b5a-9a24-4735-9c25-c25d-58d8-02a2	planos_0406.pdf	Plano n.º 04 "Información de la estructura urbanística aristas de definición dominio, servidumbre, afección y edificación Ley de Carreteras del Estado" Plano n.º 05a "Plano de calificación de la modificación del PA-PT-2" Plano n.º 05.b "Plano de ordenación de la modificación del PA-PT-2 y cuadro de ordenación de superficies" Plano n.º 06 "Relación de propietarios afectados por la modificación Plano catastral"
REGAGE23e00019334681 (24/03/2023)	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	resumen_ejecutivo.pdf	Resumen ejecutivo
REGAGE23e00019335047 (24/03/2023)	GEISER-8c4e-8d6f-dd96-4efb-8327-6b6a-9416-314f	planos_urbanizacion_1.pdf	Plano n.º 7.1 "Trazado Planta General"
	GEISER-c119-b589-b77b-4f22-b099-bb59-cdba-17c5	planos_urbanizacion2.pdf	Plano n.º 7.2.1 "Trazado planta de replanteo sobre cartografía" Plano n.º 7.2.2 Trazado planta de replanteo sobre ortofoto
	GEISER-c469-d1a1-30fd-4893-84ba-afe8-0737-eea0	planos_urbanizacion_3.pdf	Plano n.º 7.3, "Trazado simulación de trayectorias" Plano n.º 7.4, "Trazado perfiles longitudinales" Plano n.º 7.5, "Trazado perfiles transversales" Plano n.º 7.6 "Trazado secciones tipo"
REGAGE23e00019335108 (24/03/2023)	GEISER-2c46-4204-b2dc-4680-9e1c-5409-b191-4aa6	planos_urbanizacion_4.pdf	Plano n.º 7.7 "Trazado-señalización planta general"
	GEISER-0375-5a99-0ad7-4a28-8548-5299-9add-315d	planos_de_urbanizacion_5.pdf	Plano n.º 7.8, "Trazado-drenaje planta general"
REGAGE23e00019335161 (24/03/2023)	GEISER-b07d-f52a-1b69-4fa8-a3c2-c403-45d6-c8c5	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.9 "Trazado-saneamiento y pluviales planta general"
	GEISER-1b76-5b01-a0cf-4196-b8be-4177-4309-1258	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.10 "Trazado-abastecimiento planta general"
REGAGE23e00019335172 (24/03/2023)	GEISER-7674-cdba-74ff-4d17-8ba7-430c-6060-4d47	planos_urbanizacion_7.pdf	Plano n.º 7.12.1 "Infraestructura eléctrica trazado y esquema unifilar" Plano n.º 7.12.2 "Trazado-media tensión planta general" Plano n.º 7.13 "Trazado-telecomunicaciones planta general"
	GEISER-a852-7798-1caa-4249-b514-d646-e892-bba1	planos_urbanizacion_8.pdf	Plano n.º 7.14 "Trazado-accesibilidad planta general" Plano n.º 7.15.1 "Trazado-accesibilidad detalles" Plano n.º 7.15.2 "Trazado-accesibilidad detalles"
REGAGE23e00019335183 (24/03/2023)	GEISER-e453-6f93-2519-4172-bc19-5208-8b06-dea6	planos_urbanizacion_10.pdf	Plano n.º 7.16 "Implantación de islas ecológicas con contenedores soterrados de RSU y selectiva" Plano n.º 7.17 "Mobiliario urbano"
REGAGE23e00019335926 (24/03/2023)	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	8.6_dictamen_pericial_2023.pdf	Dictámen pericial
	GEISER-3e4c-81b9-99fc-4285-8524-16b1-a1fb-9c10	8.12_sostenibilidad.pdf	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS"
REGAGE23e00019376077 (24/03/2023)	GEISER-22ac-1653-3b3b-49f8-81c9-8109-c2a9-e67d	anexo_8.13_estudio_de_comercio.pdf	Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella

Hash: e7c0a192db33308473e9bfbad9008d4c39f1285a9c2440b0db092974218ae3bce2d0e36a417ad1c401850da8de6a5d007155c0b94337d443e6d75678348df118 | PÁG. 69 DE 101

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00002022547 (11/01/2023)	GEISER-46b4-6a6a-7c01-48ed-a956-819d-0c9a-4396	anexo_8.3.pdf	Subsanaciones puntos indicados en el escrito del 9 de Agosto de 2021 que motivaron el informe desfavorable relacionados con la Innovación del PGOU Marbella de la Unidad De Actuación PA-PT-2 Sunc-0. T.M. De Marbella (Málaga). N/Ref. Fr/Aa. Ma-Au-07-19.3
REGAGE23e00002021067 (11/01/2023)	GEISER-a334-9a3a-2acd-4299-8488-d95c-781e-321c	anexo_8.9.pdf	Fincas registrales con las notas simples actualizadas
REGAGE23e00000683457 (04/01/2023)	GEISER-6b4d-6a72-a49f-4b47-be9d-9837-bc45-6c6d	anexo_2_einfraestructuras.pdf	8.2.- Estudio de infraestructuras
	GEISER-7b72-3d4d-706a-4cac-9b9d-79ac-5f81-1c22	anexo_10_declaracion.pdf	Declaración responsable de solvencia económica
REGAGE23e00000729989 (04/01/2023)	GEISER-d4d7-c167-2cff-4eb5-96b6-b586-a504-1bb7	anexo_11.pdf	Anexo 11. Memoria de análisis de impactos normativos
REGAGE23e00000519461 (03/01/2023)	GEISER-15c3-038f-f736-4430-bbdc-62ee-6f6a-28ed	anexo_5.3.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 3-1 Estado preoperacional. Zonificación Acústica.
	GEISER-2cc5-d28c-80cd-45f1-8668-3de7-10f7-9448	anexo_5.4.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 5-1 Estado preoperacional. 20 años mapa ruido. Ld.
REGAGE23e00000519111 (03/01/2013)	GEISER-bb29-b9b2-5441-430b-9550-335d-21b4-0eaa	anexo_5.1.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC0. (1)
	GEISER-82d1-89cc-2451-4921-bf9e-873f-ce7e-005a	anexo_5.2.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC0. (2)
REGAGE23e00000515036 (03/01/2023)	GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6-65f4-916d	anexo_8_salud.pdf	Adenda al anexo 7: Análisis del Impacto en al Salud.
	GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f	documento_resumen_respuesta_.pdf	Respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud.
REGAGE23e00000512562 (03/01/2023)	GEISER-df9d-6e82-25f1-4350-9f22-52b9-6263-e6d2	anexo_4.pdf	Justificación Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
	GEISER-75d8-a172-555d-406c-a33c-a865-ae5a-6365	anexo_7.pdf	Informe ambiental estratégico
REGAGE23e00000509813 (03/01/2023)	GEISER-26ee-96e7-01c3-4a16-91e2-2745-eb70-a3c7	estudio_de_trafico_y_movilidad.pdf	Estudio de Tráfico y movilidad Desarrollo PA-PT-2 de Marbella ENERO 2023

También forman parte del documento de MPE los planos elaborados por el servicio técnico de planeamiento y gestión que obran en el expediente: CSV: f4adf26a20e0635da80bb1a525eeac7c99027114 URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>, nombre del fichero: MOD_PA_PT2_PLANOS_ORDENACION_ESTRUCTURAL.pdf) de fecha 31/03/23.

SEGUNDO.- Según establece el artículo 32.1.2ª de la LOUA, el documento de Modificación Puntual, el análisis de Impacto en la Salud así como un resumen ejecutivo, deberán ser sometidos a INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de un mes, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, un diario de mayor difusión, tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en sede electrónica municipal, portal de transparencia. Deberán arbitrase medios de difusión complementarios a los anteriores por tratarse de un área de ámbito reducido en aplicación a lo establecido en la LOUA art. 36.2.c)3ª, al menos la inserción del presente acuerdo y el documento aprobado en la página web de urbanismo y traslado del mismo junto con el resumen ejecutivo de la MPE a la oficina del distrito correspondiente para su difusión entre los vecinos.

También deberá ser sometido a consultas y requerimiento de INFORMES, dictámenes y otros tipos de pronunciamientos, en concreto:

- Informe en materia de Carreteras de Andalucía, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

- Informe en materia de telecomunicaciones, en aplicación del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 32.1. 2ª de la LOUA y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Informe en materia de Aguas en aplicación del artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, al Servicio del Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua a la Consejería competente en materia de aguas (agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible), así como en aplicación de los artículos 40 y 41 de la misma Ley en relación a la zona de policía de Arroyo Primero.
- Informe de Evaluación de Impacto en Salud en aplicación de los artículos 56.1.b).1º y 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía. a la Consejería de Salud y Familia, dándole traslado del Anexo 7 del documento técnico “Análisis de Impacto en la Salud” (n.º registro: O00017839e2100009362). Nombre del fichero: anexo_8.7_analisis_impacto_salud.pdf (CSV: GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0) y sus dos adendas (“Adenda al anexo 7: Análisis de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6- 65f4-916d) y “respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f).
- Informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, en materia de carreteras del Estado, en base al artículo 16 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras. Así como Informe sobre afección de servidumbre acústica de la Autopista AP-7 en base a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Informe de las compañías suministradoras: ACOSOL, referente a la suficiencia de recursos hídricos, como concesionaria del Servicio en Alta; ENDESA, sobre la potencia demandada.
- Traslado al órgano ambiental (Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible), del nuevo documento para verificación, aunque el mismo dice que no supone una diferente valoración de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico.
- Informe de la Delegación Municipal de Comercio, sobre el anexo 8.13 “estudio comercial”.
- Informe del Servicio de Patrimonio y Bienes sobre los suelos de titularidad municipal, afectados por las obras de urbanización propuestas, no incluidos en el ámbito del PA-PT-2 “Plaza de Toros”, y otros posibles suelos de titularidad municipal, de cara a la redacción futura del proyecto de Reparcelación.

TERCERO.- Determinar la no necesidad del equipamiento institucional Matadero Municipal, por no existir el mismo desde hace décadas y admitir su sustitución por el uso dotacional público genérico de equipamiento comunitario.

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

Vista la nota interior remitida por el Adjunto al Secretario General del Pleno de fecha 10/04/2023 con el siguiente tenor literal:

“Adjunto por medio de la presente, en relación a expediente relativo a propuesta al Ayuntamiento Pleno para aprobación inicial (segunda) de la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella en el ámbito PA – PT – 2 “Plaza de Toros” (Expte. HELP 2019/538), de conformidad con lo establecido en el apartado b-2) del artículo 55 del Reglamento Orgánico del Pleno y sus Comisiones, una vez examinado el expediente de referencia, el mismo se encuentra incompleto, debiendo procederse con carácter previo a subsanar las siguientes deficiencias:

1º) De conformidad con lo establecido en el art. 127.1.c) LBRL corresponde a la Junta de Gobierno Local “la aprobación de los **proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno**”, precepto que a su vez atendiendo a la naturaleza del instrumento de planeamiento que es objeto de tramitación, debe ponerse en concordancia con el art. 36.1 LOUA (por ser esta la disposición legislativa bajo la que transitoriamente se tramita conforme a la DT 3ª de la LISTA), que establece que “**cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumentos, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos**”.

En consonancia con ello, teniendo en cuenta que el instrumento se retrotrae al momento anterior a la aprobación inicial ya anteriormente adoptada, se hace necesario acuerdo de la Junta de Gobierno Local de aprobación del proyecto de la modificación puntual de elementos del PGOU que es objeto de tramitación, así como su remisión a la Secretaría General del Pleno, con carácter previo a la adopción del acuerdo de aprobación inicial que se pretende.

2º) Conforme se refiere por el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento de 4 de abril de 2023 en su apartado decimocuarto, una vez analizados los documentos de carácter económico que se incorporan al instrumento señala que “**sus conclusiones deberán ser valoradas por los servicios económicos del Ayuntamiento de Marbella**”, por lo que dado que en la documentación remitida no se incorpora el referido informe, **deberá emitirse y remitirse dicho informe de verificación de los documentos económicos del instrumento de planeamiento por los servicios económicos del Ayuntamiento, con carácter previo a la emisión de informe por la Secretaría General del Pleno, así como de la adopción del acuerdo de aprobación inicial que se pretende adoptar.**

3º) Conforme se refiere por el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento de 4 de abril de 2023 en su apartado Octavo:

- “**Deberá someterse a un pronunciamiento jurídico si la actuación debe cumplir con las disposiciones del artículo 82 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en lo que sigue RLISTA).**”

Y en su apartado Décimo:

- “En relación a la conexión de la rotonda prevista en la calle Alfonso XIII con la calle Príncipe de Vergara, se considera justificado lo indicado en el documento referente a que estas obras de conexión sean incluidas dentro de la delimitación de una actuación urbanizadora no integrada (artículo 143 de la LOUA), por lo que se deberá seguir el trámite procedimental oportuno en un expediente separado. Además se incluye en el documento de innovación (ficha urbanística) el compromiso de los propietarios del ámbito del PA – PT – 2 de asumir las cargas de urbanización derivadas de dichas obras condición, no obstante, se somete a pronunciamiento jurídico, debido a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía”.

Sobre ambas cuestiones no existe un análisis o un pronunciamiento jurídico expreso en el informe emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de 5 de abril de 2023, **por lo que deberá emitirse informe jurídico complementario por dicho servicio, en el que se dé respuesta a sendas cuestiones desde el plano jurídico.**”

Visto el expediente emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones de fecha 12/04/2023 con el siguiente tenor literal:

“**EXPEDIENTE:** 2018PLN00253.MPGOU

ASUNTO: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PGOU PA-PT-2

INTERESADO: CTGV PROPERTY INVESTMENT MARBELLA S.L.

SITUACIÓN: POLÍGONO ACTUACIÓN PA-PT-2 “PLAZA DE TOROS”, T.M. MARBELLA

INFORME SUSTITUTIVO

Recibido informe de fecha 10/04/23, CSV, bfb904241365798d78641008f3f80fcf2def9001, de la Secretaría General a la propuesta de aprobación inicial de la presente MPE, se hace necesario emitir informe complementario de los aspectos allí señalados.

“1º) De conformidad con lo establecido en el art. 127.1.c) LBRL corresponde a la Junta de Gobierno Local “la aprobación de los **proyectos** de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al

Pleno”, precepto que a su vez atendiendo a la naturaleza del instrumento de planeamiento que es objeto de tramitación, debe ponerse en concordancia con el art. 36.1 LOUA (por ser esta la disposición legislativa bajo la que transitoriamente se tramita conforme a la DT 3ª de la LISTA), que establece que **“cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumentos, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos”**.

En consonancia con ello, teniendo en cuenta que el instrumento se retrotrae al momento anterior a la aprobación inicial ya anteriormente adoptada, se hace necesario acuerdo de la Junta de Gobierno Local de aprobación del proyecto de la modificación puntual de elementos del PGOU que es objeto de tramitación, así como su remisión a la Secretaría General del Pleno, con carácter previo a la adopción del acuerdo de aprobación inicial que se pretende.

Por tanto, el proyecto de la Modificación Puntual que nos ocupa deberá aprobarse por Junta de Gobierno Local.

Asimismo, habiéndose detectado una errata en mi anterior informe de fecha 5/04/2023, referencia al contenido documental de la documentación técnica de la MPE que se aprueba, se indica que los documentos correctos que se proponen aprobar y que se deben incluir en la propuesta al Pleno Municipal son los siguientes:

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00021662976 (31/03/2023)	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	memoria_papt2_31032023.pdf	Memoria y Anexos
	GEISER-38fb-ef62-3b00-4223-a015-7298-aae3-2fc5	planos_u_13.pdf	Plano n.º 01 "Procedencia de la Formulación", Plano n.º 02 "Información de la estructura urbanística. Situación y límites en la ciudad de Marbella emplazamiento y entorno" Plano n.º 03, "Información de la estructura urbanística topográfico-vegetación-usos-edificaciones infraestructuras-propiedad"
	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	Anexo_8_12.pdf	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS"
	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	Anexo_8_13.pdf	Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella
REGAGE23e00019334647 (24/03/2023)	GEISER-b3fe-1b5a-9a24-4735-9c25-c25d-58d8-02a2	planos_0406.pdf	Plano n.º 04 "Información de la estructura urbanística aristas de definición dominio, servidumbre, afección y edificación Ley de Carreteras del Estado" Plano n.º 05a "Plano de calificación de la modificación del PA-PT-2" Plano n.º 05.b "Plano de ordenación de la modificación del PA-PT-2 y cuadro de ordenación de superficies" Plano n.º 06 "Relación de propietarios afectados por la modificación Plano catastral"
REGAGE23e00019334681 (24/03/2023)	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	resumen_ejecutivo.pdf	Resumen ejecutivo
REGAGE23e00019335047 (24/03/2023)	GEISER-8c4e-8df6-dd96-4efb-8327-6b6a-9416-314f	planos_urbanizacion_1.pdf	Plano n.º 7.1 "Trazado Planta General"
	GEISER-c119-b589-b77b-4f22-b099-bb59-ccb8-17c5	planos_urbanizacion2.pdf	Plano n.º 7.2.1 "Trazado planta de replanteo sobre cartografía" Plano n.º 7.2.2 Trazado planta de replanteo sobre ortofoto
	GEISER-c469-d1a1-30fd-4893-84ba-afe8-0737-eea0	planos_urbanizacion_3.pdf	Plano n.º 7.3, "Trazado simulación de trayectorias" Plano n.º 7.4, "Trazado perfiles longitudinales" Plano n.º 7.5, "Trazado perfiles transversales" Plano n.º 7.6 "Trazado secciones tipo"
REGAGE23e00019335108 (24/03/2023)	GEISER-2c46-4204-b2dc-4680-9e1c-5409-b191-4aa6	planos_urbanizacion_4.pdf	Plano n.º 7.7 "Trazado-señalización planta general"
	GEISER-0375-5a99-0ad7-4a28-8548-5299-9add-315d	planos_de_urbanizacion_5.pdf	Plano n.º 7.8, "Trazado-drenaje planta general"

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00019335161 (24/03/2023)	GEISER-b07d-f52a-1b69-4fa8-a3c2-c403-45d6-c8c5	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.9 "Trazado-saneamiento y pluviales planta general"
	GEISER-1b76-5b01-a0cf-4196-b8be-4f77-4309-1258	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.10 "Trazado-abastecimiento planta general"
REGAGE23e00019335172 (24/03/2023)	GEISER-7674-cdba-74ff-4d17-8ba7-430c-6060-4d47	planos_urbanizacion_7.pdf	Plano n.º 7.12.1 "Infraestructura eléctrica trazado y esquema unifilar" Plano n.º 7.12.2 "Trazado-media tensión planta general" Plano n.º 7.13 "Trazado-telecomunicaciones planta general"
	GEISER-a852-7798-1caa-4249-b514-d646-e892-bba1	planos_urbanizacion_8.pdf	Plano n.º 7.14 "Trazado-accesibilidad planta general" Plano n.º 7.15.1 "Trazado-accesibilidad detalles" Plano n.º 7.15.2 "Trazado-accesibilidad detalles"
REGAGE23e00019335183 (24/03/2023)	GEISER-e453-6f93-2519-4172-bc19-5208-bb06-dea6	planos_urbanizacion_10.pdf	Plano n.º 7.16 "Implantación de islas ecológicas con contenedores soterrados de RSU y selectiva" Plano n.º 7.17 "Mobiliario urbano"
REGAGE23e00019335926 (24/03/2023)	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	8.6_dictamen_pericial_2023.pdf	Dictamen pericial
REGAGE23e00002022547 (11/01/2023)	GEISER-46b4-6a6a-7c01-48ed-a956-819d-0c9a-4396	anexo_8.3.pdf	Subsanaciones puntos indicados en el escrito del 9 de Agosto de 2021 que motivaron el informe desfavorable relacionados con la Innovación del PGOU Marbella de la Unidad De Actuación PA-PT-2 Sunc-0. T.M. De Marbella (Málaga). N/Ref. F/I/Aa. Ma-Au-07-19.3
REGAGE23e00002021067 (11/01/2023)	GEISER-a334-9a3a-2acd-4299-8468-d95c-781e-321c	anexo_8.9.pdf	Fincas registrales con las notas simples actualizadas
REGAGE23e00000683457 (04/01/2023)	GEISER-6b4d-6a72-a49f-4b47-be9d-9837-bc45-6cd6	anexo_2_einfraestructuras.pdf	8.2.- Estudio de infraestructuras
	GEISER-7b72-3d4d-706a-4cac-9b9d-79ac-5f81-1c22	anexo_10_declaracion.pdf	Declaración responsable de solvencia económica
REGAGE23e00000729989 (04/01/2023)	GEISER-d4d7-c167-2cff-4eb5-96b6-b586-a504-1bb7	anexo_11.pdf	Anexo 11. Memoria de análisis de impactos normativos
REGAGE23e00000519461 (03/01/2023)	GEISER-15c3-038f-736-4430-bbdc-62ee-6f6a-28ed	anexo_5.3.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 3-1 Estado preoperacional. Zonificación Acústica.
	GEISER-2cc5-d28c-80cd-45f1-8668-3de7-10f7-9448	anexo_5.4.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 5-1 Estado preoperacional. 20 años mapa ruido. Ld.
REGAGE23e00000519111 (03/01/2013)	GEISER-bb29-b9b2-5441-430b-9550-335d-21b4-0eaa	anexo_5.1.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNCO. (1)
	GEISER-82d1-89cc-2451-4921-bf9e-873f-ce7e-005a	anexo_5.2.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNCO. (2)
REGAGE23e00000515036 (03/01/2023)	GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6-65f4-916d	anexo_8_salud.pdf	Adenda al anexo 7: Análisis del Impacto en al Salud.
	GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f	documento_resumen_respuesta_.pdf	Respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud.
REGAGE23e00000512562 (03/01/2023)	GEISER-df9d-6e82-251f-4350-9f22-52b9-6263-e6d2	anexo_4.pdf	Justificación Decreto 293/2009, de de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
	GEISER-75d8-a172-555d-406c-a33c-a865-ae5a-6365	anexo_7.pdf	Informe ambiental estratégico
REGAGE23e00000509813 (03/01/2023)	GEISER-26ee-96e7-01c3-4a16-91e2-2745-eb70-a3c7	estudio_de_trafico_y_movilidad.pdf	Estudio de Tráfico y movilidad Desarrollo PA-PT-2 de Marbella ENERO 2023
O00017839e2100009362 (11/02/2021)	GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0	8_7_analisis_impacto_salud.pdf	Anexo 7: Análisis del impacto en la salud

2º) Conforme se refiere por el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento de 4 de abril de 2023 en su apartado decimocuarto, una vez analizados los documentos de carácter económico que se incorporan al instrumento señala que *"sus conclusiones deberán ser valoradas por los servicios económicos del Ayuntamiento de Marbella"*, por lo que dado que en la documentación remitida no se incorpora el referido informe, **deberá emitirse y remitirse dicho informe de verificación de los documentos económicos del instrumento de planeamiento por los servicios**

económicos del Ayuntamiento, con carácter previo a la emisión de informe por la Secretaría General del Pleno, así como de la adopción del acuerdo de aprobación inicial que se pretende adoptar.

A este respecto se informa que, por parte del Servicio Administrativo de Planeamiento y Gestión, ya se ha solicitado dicho informe que se trasladará a la Secretaría General del Pleno cuando esté emitido.

“ 3º) Conforme se refiere por el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento de 4 de abril de 2023 en su apartado Octavo:

- “*Deberá someterse a un pronunciamiento jurídico si la actuación debe cumplir con las disposiciones del artículo 82 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en lo que sigue RLISTA).*”

Y en su apartado Décimo:

- “*En relación a la conexión de la rotonda prevista en la calle Alfonso XIII con la calle Príncipe de Vergara, se considera justificado lo indicado en el documento referente a que estas obras de conexión sean incluidas dentro de la delimitación de una actuación urbanizadora no integrada (artículo 143 de la LOUA), por lo que se deberá seguir el trámite procedimental oportuno en un expediente separado. Además se incluye en el documento de innovación (ficha urbanística) el compromiso de los propietarios del ámbito del PA – PT – 2 de asumir las cargas de urbanización derivadas de dichas obras condición, no obstante, se somete a pronunciamiento jurídico, debido a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía”.*”

El Decreto 550/2022, en su disposición transitoria segunda aptdo. c) establece que:

Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento....

Y en la disposición transitoria quinta regula la posibilidad de continuar la tramitación de los instrumentos urbanísticos en tramitación conforme a las disposiciones sectoriales y urbanísticas vigentes en el momento de iniciar dicha tramitación.

Disposición transitoria quinta. Instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación.

1. Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley, los instrumentos de planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su

aprobación antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar la misma.

Como ya se vio en el anterior informe de este servicio de fecha 5/05/23, en cuanto a la tramitación del propio procedimiento de la modificación puntual, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª punto 1º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos de los instrumentos de planeamiento iniciados antes de la entrada en vigor de dicha Ley, continuarán su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, esto es conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento 1978 (RD 2159/1978); considerando el momento de inicio en los instrumentos sometidos a evaluación ambiental, el momento de la solicitud de admisión a trámite del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, habiéndose producido ésta el 21 de marzo de 2019 según registro de entrada de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, a que hace referencia la resolución de admisión a trámite de fecha 17/03/2022.

Por tanto, esta MPE continuará su tramitación conforme a la LOUA y le será de aplicación la legislación vigente, sectorial y urbanística, en el momento de su iniciación, no aplicándose para los estándares de ordenación las reglas del art. 82 del reglamento de la LISTA (D 550/2022).

Y para la actuación urbanizadora que se prevé en expediente separado, ésta seguirá las reglas sustantivas y procedimentales vigentes en el momento de su tramitación.

Por todo lo anterior,

Uno.- Procede **DAR TRASLADO** a la Secretaría General del Pleno del presente informe complementario del anterior emitido por servicio con fecha 5/04/23, que incluía propuesta al Pleno Municipal en relación con la presente Modificación Puntual.

Dos.- Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.c) LBRL, y según indica el informe del Adjunto a Secretario General de Pleno, corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación del proyecto del instrumento de ordenación urbanística, por lo que se eleva la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN a la Junta de Gobierno Local:**

Primera.- Aprobar el proyecto de Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el ámbito del PA-PT-2 y terrenos colindantes (en total 29.824,28 m2s) incluyendo la ordenación pormenorizada del ámbito, presentada por CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA,S.L. con CIF B-85597136, expediente nº 2018PLN00253-MPGOU, Help 538/2019, que se ajusta a las determinaciones legales que le son de aplicación, según informe del Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 4/4/2023 CSV 415b99a6aebbb4a34c399f3c2fe9c59bda9c58b0 e informe del Servicio Modelo de Ciudad, de fecha 5/04/23, CSV nº

4b8f2e095040b67bfcc9dad70bd3bb2dddede6d6. La documentación de dicho proyecto se corresponde con la siguiente:

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00021662976 (31/03/2023)	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	memoria_papt2_31032023.pdf	Memoria y Anexos
	GEISER-38fb-ef82-3b00-4223-a015-7298-aae3-2fc5	planos_u_13.pdf	Plano n.º 01 "Procedencia de la Formulación", Plano n.º 02 "Información de la estructura urbanística. Situación y límites en la ciudad de Marbella emplazamiento y entorno" Plano n.º 03, "Información de la estructura urbanística topográfico-vegetación-usos-edificaciones infraestructuras-propiedad"
	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	Anexo_8_12.pdf	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS"
	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	Anexo_8_13.pdf	Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella
REGAGE23e00019334647 (24/03/2023)	GEISER-b3fe-1b5a-9a24-4735-9c25-c25d-58d8-02a2	planos_0406.pdf	Plano n.º 04 "Información de la estructura urbanística anistas de definición dominio, servidumbre, afección y edificación Ley de Carreteras del Estado" Plano n.º 05a "Plano de calificación de la modificación del PA-PT-2" Plano n.º 05b "Plano de ordenación de la modificación del PA-PT-2 y cuadro de ordenación de superficies" Plano n.º 06 "Relación de propietarios afectados por la modificación Plano catastral"
REGAGE23e00019334681 (24/03/2023)	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	resumen_ejecutivo.pdf	Resumen ejecutivo
REGAGE23e00019335047 (24/03/2023)	GEISER-8c4e-8df6-dd96-4efb-8327-6b6a-9416-314f	planos_urbanizacion_1.pdf	Plano n.º 7.1 "Trazado Planta General"
	GEISER-c119-b589-b77b-4f22-b099-bb59-ccba-17c5	planos_urbanizacion2.pdf	Plano n.º 7.2.1 "Trazado planta de replanteo sobre cartografía" Plano n.º 7.2.2 Trazado planta de replanteo sobre ortofoto
	GEISER-c469-d1a1-30fd-4893-84ba-afe8-0737-eeao	planos_urbanizacion_3.pdf	Plano n.º 7.3. "Trazado simulación de trayectorias" Plano n.º 7.4. "Trazado perfiles longitudinales" Plano n.º 7.5. "Trazado perfiles transversales" Plano n.º 7.6 "Trazado secciones tipo"
REGAGE23e00019335108 (24/03/2023)	GEISER-2c46-4204-b2dc-4680-9e1c-5409-b191-4aa6	planos_urbanizacion_4.pdf	Plano n.º 7.7 "Trazado-señalización planta general"
	GEISER-0375-5a99-0ad7-4a28-8548-5299-9add-315d	planos_de_urbanizacion_5.pdf	Plano n.º 7.8. "Trazado-drenaje planta general"
REGAGE23e00019335161 (24/03/2023)	GEISER-b07d-f52a-1b69-4fa8-a3c2-c403-45d6-c8c5	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.9 "Trazado-saneamiento y pluviales planta general"
	GEISER-1b76-5b01-a0cf-4196-b8be-4f77-4309-1258	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.10 "Trazado-abastecimiento planta general"
REGAGE23e00019335172 (24/03/2023)	GEISER-7674-cdba-74ff-4d17-8ba7-430c-6060-4d47	planos_urbanizacion_7.pdf	Plano n.º 7.12.1 "Infraestructura eléctrica trazado y esquema unifilar" Plano n.º 7.12.2 "Trazado-media tensión planta general" Plano n.º 7.13 "Trazado-telecomunicaciones planta general"
	GEISER-a852-7798-1caa-4249-b514-d646-e892-bba1	planos_urbanizacion_8.pdf	Plano n.º 7.14 "Trazado-accesibilidad planta general" Plano n.º 7.15.1 "Trazado-accesibilidad detalles" Plano n.º 7.15.2 "Trazado-accesibilidad detalles"
REGAGE23e00019335183 (24/03/2023)	GEISER-e453-6f93-2519-4172-bc19-5208-8b06-dea6	planos_urbanizacion_10.pdf	Plano n.º 7.16 "Implantación de islas ecológicas con contenedores soterrados de RSU y selectiva" Plano n.º 7.17 "Mobiliario urbano"
REGAGE23e00019335926 (24/03/2023)	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	8.6_dictamen_pericial_2023.pdf	Dictámen pericial
REGAGE23e00002022547 (11/01/2023)	GEISER-46b4-6a6a-7c01-48ed-a956-819d-0c9a-4396	anexo_8.3.pdf	Subsanaciones puntos indicados en el escrito del 9 de Agosto de 2021 que motivaron el informe desfavorable relacionados con la Innovación del PGOU Marbella de la Unidad De Actuación PA-PT-2 Sunc-0. T.M. De Marbella (Málaga). N/Ref. Fr/Aa. Ma-Au-07-19.3
REGAGE23e00002021067 (11/01/2023)	GEISER-a334-9a3a-2acd-4299-8488-d95c-781e-321c	anexo_8.9.pdf	Fincas registrales con las notas simples actualizadas
REGAGE23e00000683457 (04/01/2023)	GEISER-6b4d-6a72-a49f-4b47-be9d-9837-bc45-6c6d	anexo_2_einfraestructuras.pdf	8.2.- Estudio de infraestructuras
	GEISER-7b72-3d4d-706a-4cac-9b9d-79ac-5f81-1c22	anexo_10_declaracion.pdf	Declaración responsable de solvencia económica
REGAGE23e00000729989 (04/01/2023)	GEISER-d4d7-c167-2cfe-4eb5-9eb6-b586-a504-1bb7	anexo_11.pdf	Anexo 11. Memoria de análisis de impactos normativos

Hash: e7c0a192db33308473e9bfb9008d4c39f1285a9c2440b0db092974218ae3bce2d0e36a417ad1c40f85daf8de6a5d007155dc0b94337443e6d75678348df118 | P.ÁG. 78 DE 101

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00000519461 (03/01/2023)	GEISER-15c3-038f-736-4430-bbdc-62ee-6f6a-28ed	anexo_5.3.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 3-1 Estado preoperacional. Zonificación Acústica.
	GEISER-2cc5-d28c-80cd-45f1-8668-3de7-10f7-9448	anexo_5.4.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 5-1 Estado preoperacional. 20 años mapa ruido. Ld.
REGAGE23e00000519111 (03/01/2013)	GEISER-bb29-b9b2-5441-430b-9550-335d-21b4-0eaa	anexo_5.1.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNCO. (1)
	GEISER-82d1-89cc-2451-4921-bf9e-873f-ce7e-005a	anexo_5.2.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNCO. (2)
REGAGE23e00000515036 (03/01/2023)	GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6-65f4-916d	anexo_8_salud.pdf	Adenda al anexo 7: Análisis del Impacto en al Salud.
	GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f	documento_resumen_respuesta_.pdf	Respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud.
REGAGE23e00000512562 (03/01/2023)	GEISER-df9d-6e82-251f-4350-9f22-52b9-6263-e6d2	anexo_4.pdf	Justificación Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
	GEISER-75d8-a172-555d-406c-a33c-a865-ae5a-6365	anexo_7.pdf	Informe ambiental estratégico
REGAGE23e00000509813 (03/01/2023)	GEISER-26ee-96e7-01c3-4a16-91e2-2745-eb70-a3c7	estudio_de_trafico_y_movilidad.pdf	Estudio de Tráfico y movilidad Desarrollo PA-PT-2 de Marbella ENERO 2023
O00017839e2100009362 (11/02/2021)	GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0	8_7_analisis_impacto_salud.pdf	Anexo 7: Análisis del impacto en la salud

No obstante, el órgano municipal decidirá lo que estime más oportuno.”

Consta en el expediente acuerdo de la Junta de Gobierno Local, celebrada en sesión ordinaria el 17/04/2023, por el que se procedió a la aprobación del proyecto de Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el ámbito del PA-PT-2 y terrenos colindantes. Puede consultarse el mismo en la página web <https://sede.malaga.es/marbella/comprobacion-de-documentos-csv/> con el código seguro de verificación (CSV): 9b87bd6313d03d4773e7b6b4224f5c891845133b

Visto el informe emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones de fecha 18/04/2023, con el siguiente tenor literal:

“**EXPEDIENTE:** 2018PLN00253.MPGOU

ASUNTO: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PGOU PA-PT-2

INTERESADO: CTGV PROPERTY INVESTMENT MARBELLA S.L.

SITUACIÓN: POLÍGONO ACTUACIÓN PA-PT-2 “PLAZA DE TOROS”, T.M. MARBELLA

INFORME COMPLEMENTARIO CON NUEVA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Se ha recibido informe de fecha 18/04/23, de la Secretaría General del Pleno por el que emite nota de conformidad condicionada a la modificación de la propuesta que se somete al Pleno de la Corporación, en lo que se refiere a los documentos que son objeto

de aprobación, en aras de incorporar la errata que se indica en mi informe de 12 de abril de 2023.

Así pues, en cuanto al informe con propuesta de resolución relativa a la aprobación inicial de la presente modificación puntual de elementos del Plan General, me ratifico en los dos últimos informes de este servicio que obran en el expediente, de fecha de 5/04/23 y 12/04/23, procediendo a sustituir la propuesta para incorporar los documentos técnicos a aprobar corregidos.

En cuanto a lo manifestado en el referido informe de la Secretaría General del Pleno respecto al informe comercial, que considera que se ha suprimido su exigibilidad, pero que el informe ambiental estratégico emitido con fecha 1 de julio de 2022 establece que *“en todo caso, se habrá de solicitar de la Consejería de Economía, Comercio, Conocimiento, Empresas y Universidad la emisión del informe comercial del instrumento de planeamiento...”* y tal como expresa el informe de la Secretaría General del Pleno, *“dado que se va a proceder a la remisión y/o comunicación del órgano ambiental de las modificaciones operadas desde la emisión de tal informe, resultaría necesario la aclaración de dicho extremo, en aras a la debida seguridad del instrumento de planeamiento urbanístico”*, por ello, en la comunicación y traslado que se haga a aquélla administración ambiental se deberá poner de manifiesto que la exigibilidad de dicho informe comercial ha sido derogada por el Decreto Ley 26/2021 de 14 de diciembre de 2021, para dejar clara dicha cuestión.

Por todo lo anterior y en base a las competencias conferidas por virtud del artículo 123 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y artículo 31.1.B) a) de la LOUA, se eleva a consideración del Pleno Municipal la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el ámbito del PA-PT-2 y terrenos colindantes (en total 29.824,28 m2s) incluyendo la ordenación pormenorizada del ámbito, presentada por CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L. con CIF B-85597136, expediente nº 2018PLN00253-MPGOU, Help 538/2019; documentación registrada que recoge el informe técnico en su apartado Antecedentes, punto 1, en concreto:

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00021662976 (31/03/2023)	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	memoria_papt2_31032023.pdf	Memoria y Anexos
	GEISER-38fb-ef82-3b00-4223-a015-7298-aae3-2fc5	planos_u_13.pdf	Plano n.º 01 "Procedencia de la Formulación", Plano n.º 02 "Información de la estructura urbanística. Situación y límites en la ciudad de Marbella emplazamiento y entorno" Plano n.º 03, "Información de la estructura urbanística topográfico-vegetación-usos-edificaciones infraestructuras-propiedad"
	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	Anexo_8_12.pdf	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS"

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d9-b7b0-7219-c697-2888	Anexo_8_13.pdf	Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella
REGAGE23e00019334647 (24/03/2023)	GEISER-b3fe-1b5a-9a24-4735-9c25-c25d-58d8-02a2	planos_0406.pdf	Plano n.º 04 "Información de la estructura urbanística aristas de definición dominio, servidumbre, afección y edificación Ley de Carreteras del Estado" Plano n.º 05a "Plano de calificación de la modificación del PA-PT-2" Plano n.º 05b "Plano de ordenación de la modificación del PA-PT-2 y cuadro de ordenación de superficies" Plano n.º 06 "Relación de propietarios afectados por la modificación Plano catastral"
REGAGE23e00019334681 (24/03/2023)	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	resumen_ejecutivo.pdf	Resumen ejecutivo
REGAGE23e00019335047 (24/03/2023)	GEISER-8c4e-8df6-dd96-4efb-8327-6b6a-9416-314f	planos_urbanizacion_1.pdf	Plano n.º 7.1 "Trazado Planta General"
	GEISER-c119-b589-b77b-4f22-b099-bb59-ccba-17c5	planos_urbanizacion2.pdf	Plano n.º 7.2.1 "Trazado planta de replanteo sobre cartografía" Plano n.º 7.2.2 Trazado planta de replanteo sobre ortofoto
	GEISER-c469-d1a1-30fd-4893-84ba-afe8-0737-eea0	planos_urbanizacion_3.pdf	Plano n.º 7.3 "Trazado simulación de trayectorias" Plano n.º 7.4 "Trazado perfiles longitudinales" Plano n.º 7.5 "Trazado perfiles transversales" Plano n.º 7.6 "Trazado secciones tipo"
REGAGE23e00019335108 (24/03/2023)	GEISER-2c46-4204-b2dc-4680-9e1c-5409-b191-4aa6	planos_urbanizacion_4.pdf	Plano n.º 7.7 "Trazado-señalización planta general"
	GEISER-0375-5a99-0ad7-4a28-8548-5299-9add-315d	planos_de_urbanizacion_5.pdf	Plano n.º 7.8. "Trazado-drenaje planta general"
REGAGE23e00019335161 (24/03/2023)	GEISER-b07d-f52a-1b69-4fa8-a3c2-c403-45d6-c8c5	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.9 "Trazado-saneamiento y pluviales planta general"
	GEISER-1b76-5b01-a0cf-4196-b8be-4f77-4309-1258	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.10 "Trazado-abastecimiento planta general"
REGAGE23e00019335172 (24/03/2023)	GEISER-7674-cdba-74ff-4d17-8ba7-430c-6060-4d47	planos_urbanizacion_7.pdf	Plano n.º 7.12.1 "Infraestructura eléctrica trazado y esquema unifilar" Plano n.º 7.12.2 "Trazado-media tensión planta general" Plano n.º 7.13 "Trazado-telecomunicaciones planta general"
	GEISER-a852-7798-1caa-4249-b514-d646-e892-bba1	planos_urbanizacion_8.pdf	Plano n.º 7.14 "Trazado-accesibilidad planta general" Plano n.º 7.15.1 "Trazado-accesibilidad detalles" Plano n.º 7.15.2 "Trazado-accesibilidad detalles"
REGAGE23e00019335183 (24/03/2023)	GEISER-e453-6f93-2519-4172-bc19-5208-8b06-dea6	planos_urbanizacion_10.pdf	Plano n.º 7.16 "Implantación de islas ecológicas con contenedores soterrados de RSU y selectiva" Plano n.º 7.17 "Mobiliario urbano"
REGAGE23e00019335926 (24/03/2023)	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	8.6_dictamen_pericial_2023.pdf	Dictamen pericial
REGAGE23e00002022547 (11/01/2023)	GEISER-46b4-6a6a-7c01-48ed-a956-819d-0c9a-4396	anexo_8.3.pdf	Subsanaciones puntos indicados en el escrito del 9 de Agosto de 2021 que motivaron el informe desfavorable relacionados con la Innovación del PGOU Marbella de la Unidad de Actuación PA-PT-2 Sunco-0. T.M. De Marbella (Málaga). N/Ref. Fr/Aa. Ma-Au-07-19.3
REGAGE23e00002021067 (11/01/2023)	GEISER-a334-9a3a-2acd-4299-8488-d95c-781e-321c	anexo_8.9.pdf	Fincas registrales con las notas simples actualizadas
REGAGE23e00000683457 (04/01/2023)	GEISER-6b4d-6a72-a49f-4b47-be9d-9837-bc45-6c6d	anexo_2_infraestructuras.pdf	8.2.- Estudio de infraestructuras
	GEISER-7b72-3d4d-706a-4cac-9b9d-79ac-5f81-1c22	anexo_10_declaracion.pdf	Declaración responsable de solvencia económica
REGAGE23e00000729989 (04/01/2023)	GEISER-d4d7-c167-2cff-4eb5-96b6-b586-a504-1bb7	anexo_11.pdf	Anexo 11. Memoria de análisis de impactos normativos
REGAGE23e00000519461 (03/01/2023)	GEISER-15c3-038f-f736-4430-bbdc-62ee-6f6a-28ed	anexo_5.3.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 3-1 Estado preoperacional. Zonificación Acústica.
	GEISER-2cc5-d28c-80cd-45f1-8668-3de7-10f7-9448	anexo_5.4.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 5-1 Estado preoperacional. 20 años mapa ruido. Ld.
REGAGE23e00000519111 (03/01/2013)	GEISER-bb29-b9b2-5441-430b-9550-335d-21b4-0eaa	anexo_5.1.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNCO. (1)
	GEISER-82d1-89cc-2451-4921-bf9e-873f-ce7e-005a	anexo_5.2.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNCO. (2)
REGAGE23e00000515036 (03/01/2023)	GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6-6514-916d	anexo_8_salud.pdf	Adenda al anexo 7: Análisis del Impacto en al Salud.
	GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f	documento_resumen_respuesta_.pdf	Respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud.
REGAGE23e00000512562 (03/01/2023)	GEISER-df9d-6e82-251f-4350-9f22-52b9-6263-e6d2	anexo_4.pdf	Justificación Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas

Hash: e7c0a192db33308473e9bfb9008d4c39f1285a9c2440b0db092974218ae3bce2d0e36ea417ad1c40f85da8de6a65d007155dc0b94337443e8d75678348df118 | PÁG. 81 DE 101

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
			para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
	GEISER-75d8-a172-555d-406c-a33c-a865-ae5a-6365	anexo_7.pdf	Informe ambiental estratégico
REGAGE23e00000509813 (03/01/2023)	GEISER-26ee-96e7-01c3-4a16-91e2-2745-eb70-a3c7	estudio_de_trafico_y_movilidad.pdf	Estudio de Tráfico y movilidad Desarrollo PA-PT-2 de Marbella ENERO 2023
O00017839e2100009362 (11/02/2021)	GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0	8_7_analisis_impacto_salud.pdf	Anexo 7: Análisis del impacto en la salud

También forman parte del documento de MPE los planos elaborados por el servicio técnico de planeamiento y gestión que obran en el expediente: CSV: f4adf26a20e0635da80bb1a525eeac7c99027114 URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>, nombre del fichero: MOD_PA_PT2_PLANOS_ORDENACION_ESTRUCTURAL.pdf de fecha 31/03/23.

SEGUNDO.- Según establece el artículo 32.1.2ª de la LOUA, el documento de Modificación Puntual, el análisis de Impacto en la Salud así como un resumen ejecutivo, deberán ser sometidos a INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de un mes, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, un diario de mayor difusión, tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en sede electrónica municipal, portal de transparencia. Deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a los anteriores por tratarse de un área de ámbito reducido en aplicación a lo establecido en la LOUA art. 36.2.c)3ª, al menos la inserción del presente acuerdo y el documento aprobado en la página web de urbanismo y traslado del mismo junto con el resumen ejecutivo de la MPE a la oficina del distrito correspondiente para su difusión entre los vecinos.

También deberá ser sometido a consultas y requerimiento de INFORMES, dictámenes y otros tipos de pronunciamientos, en concreto:

- Informe en materia de Carreteras de Andalucía, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Informe en materia de Telecomunicaciones, en aplicación del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 32.1. 2ª de la LOUA y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Informe en materia de Aguas en aplicación del artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, al Servicio del Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua a la Consejería competente en materia de aguas (agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible), así como en aplicación de los artículos 40 y 41 de la misma Ley en relación a la zona de policía de Arroyo Primero.
- Informe de Evaluación de Impacto en Salud en aplicación de los artículos 56.1.b).1º y 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía. a la Consejería de Salud y Familia, dándole traslado del Anexo 7 del documento técnico “Análisis de Impacto en la Salud” (n.º registro: O00017839e2100009362). Nombre del fichero:

Hash: e7c0a192db33308473e9bfb9008d4c39f1285a9c2440b0db092974218ae3bce2d0e36a417ad1c40f85daf8de6a65d007155dc0b94337443e6d75678348df18 | PÁG. 82 DE 101



anexo_8.7_analisis_impacto_salud.pdf (CSV: GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0) y sus dos adendas (“Adenda al anexo 7: Análisis de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6- 65f4-916d) y “respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f).

- Informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, en materia de carreteras del Estado, en base al artículo 16 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras. Así como Informe sobre afección de servidumbre acústica de la Autopista AP-7 en base a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Informe de las compañías suministradoras: ACOSOL, referente a la suficiencia de recursos hídricos, como concesionaria del Servicio en Alta; ENDESA, sobre la potencia demandada.
- Traslado al órgano ambiental (Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible), del nuevo documento para verificación, aunque el mismo dice que no supone una diferente valoración de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico. Y advirtiendo de la derogación de la exigibilidad del informe comercial de los instrumentos de planeamiento urbanístico por virtud del Decreto Ley 26/2021 de 14 de diciembre de 2021, para dejar clara dicha cuestión.
- Informe de la Delegación Municipal de Comercio, sobre el anexo 8.13 “estudio comercial”.
- Informe del Servicio de Patrimonio y Bienes sobre los suelos de titularidad municipal, afectados por las obras de urbanización propuestas, no incluidos en el ámbito del PA-PT-2 “Plaza de Toros”, y otros posibles suelos de titularidad municipal, de cara a la redacción futura del proyecto de Reparcelación.

TERCERO.- Determinar la no necesidad del equipamiento institucional Matadero Municipal, por no existir el mismo desde hace décadas y admitir su sustitución por el uso dotacional público genérico de equipamiento comunitario.

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el ámbito del PA-PT-2 y terrenos colindantes (en total 29.824,28 m2s) incluyendo la ordenación pormenorizada del ámbito, presentada por

CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA,S.L. con CIF B-85597136, expediente nº 2018PLN00253-MPGOU, Help 538/2019; documentación registrada que recoge el informe técnico en su apartado Antecedentes, punto 1, en concreto:

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00021662976 (31/03/2023)	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	memoria_papt2_31032023.pdf	Memoria y Anexos
	GEISER-38fb-ef82-3b00-4223-a015-7298-aae3-2fc5	planos_u_13.pdf	Plano n.º 01 "Procedencia de la Formulación", Plano n.º 02 "Información de la estructura urbanística. Situación y límites en la ciudad de Marbella emplazamiento y entorno" Plano n.º 03, "Información de la estructura urbanística topográfico-vegetación-usos-edificaciones infraestructuras-propiedad"
	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bb4b-7c21-5de1-3bb7	Anexo_8_12.pdf	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS"
	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	Anexo_8_13.pdf	Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella
REGAGE23e00019334647 (24/03/2023)	GEISER-b3fe-1b5a-9a24-4735-9c25-c25d-58d8-02a2	planos_0406.pdf	Plano n.º 04 "Información de la estructura urbanística aristas de definición dominio, servidumbre, afección y edificación Ley de Carreteras del Estado" Plano n.º 05a "Plano de calificación de la modificación del PA-PT-2" Plano n.º 05.b "Plano de ordenación de la modificación del PA-PT-2 y cuadro de ordenación de superficies" Plano n.º 06 "Relación de propietarios afectados por la modificación Plano catastral"
REGAGE23e00019334681 (24/03/2023)	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	resumen_ejecutivo.pdf	Resumen ejecutivo
REGAGE23e00019335047 (24/03/2023)	GEISER-8c4e-8d6f-dd96-4efb-8327-6b6a-9416-314f	planos_urbanizacion_1.pdf	Plano n.º 7.1 "Trazado Planta General"
	GEISER-c119-b589-b77b-4f22-b099-bb59-cbca-17c5	planos_urbanizacion2.pdf	Plano n.º 7.2.1 "Trazado planta de replanteo sobre cartografía" Plano n.º 7.2.2 Trazado planta de replanteo sobre ortofoto
	GEISER-c469-d1a1-30fd-4893-84ba-afe8-0737-eea0	planos_urbanizacion_3.pdf	Plano n.º 7.3, "Trazado simulación de trayectorias" Plano n.º 7.4, "Trazado perfiles longitudinales" Plano n.º 7.5, "Trazado perfiles transversales" Plano n.º 7.6 "Trazado secciones tipo"
REGAGE23e00019335108 (24/03/2023)	GEISER-2c46-4204-b2dc-4680-9e1c-5409-b191-4aa6	planos_urbanizacion_4.pdf	Plano n.º 7.7 "Trazado-señalización planta general"
	GEISER-0375-5a99-0ad7-4a28-8548-5299-9add-315d	planos_de_urbanizacion_5.pdf	Plano n.º 7.8, "Trazado-drenaje planta general"
REGAGE23e00019335161 (24/03/2023)	GEISER-b07d-f52a-1b69-4fa8-a3c2-c403-45d6-c8c5	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.9 "Trazado-saneamiento y pluviales planta general"
	GEISER-1b76-5b01-a0cf-4196-b8be-4f77-4309-1258	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.10 "Trazado-abastecimiento planta general"
REGAGE23e00019335172 (24/03/2023)	GEISER-7674-cdba-74ff-4d17-8ba7-430c-6060-4d47	planos_urbanizacion_7.pdf	Plano n.º 7.12.1 "Infraestructura eléctrica trazado y esquema unifilar" Plano n.º 7.12.2 "Trazado-media tensión planta general" Plano n.º 7.13 "Trazado-telecomunicaciones planta general"
	GEISER-a852-7798-1caa-4249-b514-d646-e892-bba1	planos_urbanizacion_8.pdf	Plano n.º 7.14 "Trazado-accesibilidad planta general" Plano n.º 7.15.1 "Trazado-accesibilidad detalles" Plano n.º 7.15.2 "Trazado-accesibilidad detalles"
REGAGE23e00019335183 (24/03/2023)	GEISER-e453-6f93-2519-4172-bc19-5208-8b06-dea6	planos_urbanizacion_10.pdf	Plano n.º 7.16 "Implantación de islas ecológicas con contenedores soterrados de RSU y selectiva" Plano n.º 7.17 "Mobiliario urbano"
REGAGE23e00019335926 (24/03/2023)	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	8.6_dictamen_pericial_2023.pdf	Dictamen pericial
REGAGE23e00002022547 (11/01/2023)	GEISER-46b4-6a6a-7c01-48ed-a956-819d-0c9a-4396	anexo_8.3.pdf	Subsanaciones puntos indicados en el escrito del 9 de Agosto de 2021 que motivaron el informe desfavorable relacionados con la Innovación del PGOU Marbella de la Unidad De Actuación PA-PT-2 Sunc-0, T.M. De Marbella (Málaga). N/Ref. Fr/Aa. Ma-Au-07-19.3
REGAGE23e00002021067 (11/01/2023)	GEISER-a334-9a3a-2acd-4299-8488-d95c-781e-321c	anexo_8.9.pdf	Fincas registrales con las notas simples actualizadas
REGAGE23e00000683457 (04/01/2023)	GEISER-6b4d-6a72-a49f-4b47-be9d-9837-bc45-6c6d	anexo_2_einfraestructuras.pdf	8.2.- Estudio de infraestructuras
	GEISER-7b72-3d4d-706a-4cac-9b9d-79ac-5f81-1c22	anexo_10_declaracion.pdf	Declaración responsable de solvencia económica

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00000729989 (04/01/2023)	GEISER-d4d7-c167-2cff-4eb5-96b6-b586-a504-1bb7	anexo_11.pdf	Anexo 11. Memoria de análisis de impactos normativos
REGAGE23e00000519461 (03/01/2023)	GEISER-15c3-038f-f736-4430-bbdc-62ee-6f6a-28ed	anexo_5.3.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 3-1 Estado preoperacional. Zonificación Acústica.
	GEISER-2cc5-d28c-80cd-45f1-8668-3de7-10f7-9448	anexo_5.4.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 5-1 Estado preoperacional. 20 años mapa ruido. Ld.
REGAGE23e00000519111 (03/01/2013)	GEISER-bb29-b9b2-5441-430b-9550-335d-21b4-0eaa	anexo_5.1.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC.O. (1)
	GEISER-82d1-89cc-2451-4921-bf9e-873f-ce7e-005a	anexo_5.2.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC.O. (2)
REGAGE23e00000515036 (03/01/2023)	GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6-65f4-916d	anexo_8_salud.pdf	Adenda al anexo 7. Análisis del Impacto en al Salud.
	GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f	documento_resumen_respuesta_.pdf	Respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud.
REGAGE23e00000512562 (03/01/2023)	GEISER-df9d-6e82-251f-4350-9f22-52b9-6263-e6d2	anexo_4.pdf	Justificación Decreto 293/2009, de de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
	GEISER-75d8-a172-555d-406c-a33c-a865-ae5a-6365	anexo_7.pdf	Informe ambiental estratégico
REGAGE23e00000509813 (03/01/2023)	GEISER-26ee-96e7-01c3-4a16-91e2-2745-eb70-a3c7	estudio_de_trafico_y_movilidad.pdf	Estudio de Tráfico y movilidad Desarrollo PA-PT-2 de Marbella ENERO 2023
O00017839e2100009362 (11/02/2021)	GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0	8_7_analisis_impacto_salud.pdf	Anexo 7: Análisis del impacto en la salud

También forman parte del documento de MPE los planos elaborados por el servicio técnico de planeamiento y gestión que obran en el expediente: CSV: f4adf26a20e0635da80bb1a525eeac7c99027114 URL de validación <https://sede.malaga.es/marbella>, nombre del fichero: MOD_PA_PT2_PLANOS_ORDENACION_ESTRUCTURAL.pdf) de fecha 31/03/23.

SEGUNDO.- Según establece el artículo 32.1.2ª de la LOUA, el documento de Modificación Puntual, el análisis de Impacto en la Salud así como un resumen ejecutivo, deberán ser sometidos a INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de un mes, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, un diario de mayor difusión, tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en sede electrónica municipal, portal de transparencia. Deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a los anteriores por tratarse de un área de ámbito reducido en aplicación a lo establecido en la LOUA art. 36.2.c)3ª, al menos la inserción del presente acuerdo y el documento aprobado en la página web de urbanismo y traslado del mismo junto con el resumen ejecutivo de la MPE a la oficina del distrito correspondiente para su difusión entre los vecinos.

También deberá ser sometido a consultas y requerimiento de INFORMES, dictámenes y otros tipos de pronunciamientos, en concreto:

- Informe en materia de Carreteras de Andalucía, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Informe en materia de Telecomunicaciones, en aplicación del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 32.1. 2ª de la

LOUA y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Informe en materia de Aguas en aplicación del artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, al Servicio del Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua a la Consejería competente en materia de aguas (agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible), así como en aplicación de los artículos 40 y 41 de la misma Ley en relación a la zona de policía de Arroyo Primero.
- Informe de Evaluación de Impacto en Salud en aplicación de los artículos 56.1.b).1º y 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía. a la Consejería de Salud y Familia, dándole traslado del Anexo 7 del documento técnico “Análisis de Impacto en la Salud” (n.º registro: O00017839e2100009362). Nombre del fichero: anexo_8.7_analisis_impacto_salud.pdf (CSV: GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0) y sus dos adendas (“Adenda al anexo 7: Análisis de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6- 65f4-916d) y “respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f).
- Informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, en materia de carreteras del Estado, en base al artículo 16 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras. Así como Informe sobre afección de servidumbre acústica de la Autopista AP-7 en base a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Informe de las compañías suministradoras: ACOSOL, referente a la suficiencia de recursos hídricos, como concesionaria del Servicio en Alta; ENDESA, sobre la potencia demandada.
- Traslado al órgano ambiental (Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible), del nuevo documento para verificación, aunque el mismo dice que no supone una diferente valoración de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico. Y advirtiendo de la derogación de la exigibilidad del informe comercial de los instrumentos de planeamiento urbanístico por virtud del Decreto Ley 26/2021 de 14 de diciembre de 2021, para dejar clara dicha cuestión.
- Informe de la Delegación Municipal de Comercio, sobre el anexo 8.13 “estudio comercial”.
- Informe del Servicio de Patrimonio y Bienes sobre los suelos de titularidad municipal, afectados por las obras de urbanización propuestas, no incluidos en el ámbito del PA-PT-2 “Plaza de Toros”, y otros posibles suelos de titularidad municipal, de cara a la redacción futura del proyecto de Reparcelación.

TERCERO.- Determinar la no necesidad del equipamiento institucional Matadero Municipal, por no existir el mismo desde hace décadas y admitir su sustitución por el uso dotacional público genérico de equipamiento comunitario.

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

A continuación se da cuenta del informe técnico emitido por el Jefe de Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones de fecha 3 de abril de 2023, del siguiente tenor literal:

Nº EXPTE.: 2019/538 HELP. (DE 24/03/2023 RGE REGAGE23e00019334647, REGAGE23e00019334681, REGAGE23e00019335047, REGAGE23e00019335108, REGAGE23e00019335161, REGAGE23e00019335172, REGAGE23e00019335183, REGAGE23e00019335926)

(DE 31/03/2023 REGAGE23e00021662976)

INTERESADO: CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L.

ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.O.U. DEL PA-PT-2.

SITUACIÓN: PLAZA DE TOROS.

“INFORME:

En relación a Modificación Puntual de Elementos prevista en el PA-PT-2 emitido informe con fecha 16/03/2021 se presenta por el promotor nueva documentación técnica con fecha 3 y 11 de enero y 24, 30 y 31 de marzo de 2023 sobre la que se informa favorablemente con las siguientes consideraciones:

1. Al objeto de dar por cumplimiento a lo solicitado por la Dirección General de Carreteras con fecha 25/08/2021 deberá remitirse esta documentación a dicho organismo para se emita el preceptivo informe.
2. Dado que la actuación se realiza en zona de Policía de Arroyo Primero y se plantea un punto de entrega de aguas pluviales, al mismo; deberá recabarse el preceptivo informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible.
3. De deberá incorporar en el procedimiento los informes preceptivos que acrediten la capacidad y suficiencia de las infraestructuras existentes y, en concreto: Acosol, en relación con los recursos hídricos, Certificado de Endesa sobre la capacidad para atender la potencia demandada.
4. La conexión Sureste desde la rotonda a través de la calle Alfonso XIII, debe tener una pendiente prácticamente horizontal (con escorrentía para la lluvia) hasta la entrada Este del edificio “Albero”, lo que se concretará en el P.U.
5. Deberá desaparecer de la parcela comercial el apoyo metálico que aparece en algunos planos, y soterrar el suministro eléctrico desde el apoyo existente al Oeste de la rotonda para el P.U.
6. Igualmente, en el P.U. debe darse continuidad al acerado situado en la parte Noreste de la Avda. Duque de Lerma y si es necesario ampliar el ramal hacia el Norte.
7. La cumplimentación del informe ambiental, se hará en el P.U.

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

8. En relación a las conexiones exteriores, el Proyecto de Obras Públicas Ordinarias debe contemplar la conexión del viario interior con las calles existentes incorporando los condicionantes derivados del Estudio de Tráfico.

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

En Marbella, a fecha de la firma electrónica.”

Seguidamente se da cuenta del informe de sostenibilidad económica emitido por la Jefa de Servicio de contratación, compras centralizadas, gestión y subvenciones, proyectos europeos, patrimonio y bienes de fecha 11 de abril de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Nº de Expte.:	HELP 33537/23 (su ref. MPGOU-538/2019)
Solicitante:	Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística
Asunto:	Informe en relación al Informe de Sostenibilidad Económica presentado en relación al expediente de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del PA-PT-2
Situación:	PA-PT-2 Plaza de Toros

INFORME:

En relación con el expediente incoado a nombre de CGTV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L. y PREFABRICADOS BLOQUES Y ACEROS PRE-SUR, S.L., Modificación de Elementos del PGOU 86 del Polígono PA-PT-2 Plaza de Toros, se remite el Informe de Sostenibilidad Económica al objeto de comprobación del contenido mínimo documental, (art. 22.4 TRLSRU y art. 19.1) 3º LOUA).

Dicho Informe, de conformidad con el mencionado art. 22.4, debe ponderar, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta. Dicha cuantificación se ha incluido en el documento presentado.

El período temporal al que se extiende el informe comprende desde el inicio de la actuación hasta la finalización de las edificaciones y se concreta en el balance de ingresos y gastos de la actuación, correspondiente a la intervención en la Hacienda local.

La secuencia de actuaciones previstas contempla la tramitación y aprobación del expediente de Modificación, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, ejecución

de obras y recepción de las mismas por el Ayuntamiento, haciéndose cargo de su mantenimiento la Entidad de Conservación al término de la recepción definitiva.

El ISE aportado ha contemplado tres escenarios posibles de desarrollo, el más desfavorable para un período recesivo, con un total de 4 años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU, en 2023; aprobación del resto de instrumentos en el segundo año; ejecución de la obra urbanizadora en los años 2 y 3 y ejecución paralela de la obra de edificación con finalización en el cuarto año, 2026.

La puesta en marcha de la Modificación propuesta origina sobre el patrimonio municipal los siguientes:

Ingresos

- Obtención de parcelas de uso y destino público: cesión al Ayuntamiento de 2.443,07 m²s de Zona Verde Pública, 2.516,34 m²s de Viario Público, 2.160 m²s de Equipamiento Público.
- Obtención de parcelas lucrativas urbanizadas, en concepto del 10% del aprovechamiento, equivalentes a 1.807,85 m²t.
- Ingresos directos, por el desarrollo de la actividad inmobiliaria, en concepto de tributos: impuesto de bienes inmuebles (recurrente), impuestos de construcciones, instalaciones y obras, impuesto de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, tasas de licencias de obra.
- Ingresos indirectos, no vinculados a la actividad inmobiliaria: impuesto de actividades económicas, tasas y otros tributos.

Gastos

Las inversiones necesarias, concretadas en las infraestructuras necesarias para dar servicio al ámbito y financiar las cargas externas recaen en los propietarios, recibiendo el Ayuntamiento su aprovechamiento ya urbanizado. Por tanto, la ejecución de la actuación no supone un gasto para las arcas municipales.

Por este motivo, el balance es favorable al Ayuntamiento.

Una vez consolidado el desarrollo urbanístico, sí se producirá un incremento de gasto de conservación, cifrado en 60.533,75 € anuales para la mejora de los servicios.

Sin embargo, este gasto se compensa con el impuesto del IBI, recurrente, y estimado en 264.827,10 € anuales.

Por tanto, y de acuerdo al Informe de Sostenibilidad Económica presentado, en todos los escenarios previstos de desarrollo, el saldo es favorable al municipio; y, una vez concluido el desarrollo, el balance de ingresos y gastos continúa siendo favorable al ser la partida del impuesto municipal de IBI superior al coste de mantenimiento. Todo ello sin tener en cuenta otros posibles ingresos por tasas municipales igualmente recurrentes (IVTM de la nueva población, IAE, etc)

En resumen, **el balance fiscal municipal**, resultado de los ingresos menos los gastos mencionados que genere la Modificación durante el período temporal que abarca hasta la finalización de la actuación, **se considera sostenible económicamente para la Hacienda**

Local, por lo que se informa favorablemente el Informe de Sostenibilidad Económica presentado por el interesado, no existiendo inconveniente para la continuación de la tramitación en orden a su aprobación definitiva.

Lo que se informa, a los efectos oportunos

Fdo.: Lourdes Martín-Lomeña Guerrero
Jefa de Servicio de Contratación, Compras Centralizadas,
Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y
Patrimonio y Bienes”

Seguidamente se da cuenta de la nota de conformidad emitida por el Adjunto al Secretario General del Pleno de fecha 20 de abril de 2023, del siguiente tenor literal:

“INFORME JURÍDICO

ASUNTO: PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE, CONCEJAL – DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA EN EL ÁMBITO PA – PT – 2 “PLAZA DE TOROS” (EXPTE. HELP 2019/538) (CSV 8f0d9c34d782679b0ebb14d18f184e4e0c2d37d4)

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 la 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 5 de abril de 2023 se remite a la Secretaría General del Pleno expediente relativo a aprobación inicial de la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella en el ámbito PA – PT – 2 “Plaza de Toros” (Expte. HELP 2019/538), para la emisión de informe preceptivo, por exigir el acuerdo a adoptar el quórum de mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

II.- Conclusiones

I.- Que una vez examinado el expediente referido y en particular los informes jurídicos emitidos por el Servicio de Modelo de Ciudad adscrito a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Marbella de fecha de 5 de abril de 2023 (CSV 4b8f2e095040b67bfcc9dad70bd3bb2dddede6d6) así como el de carácter complementario de 12 de abril de 2023 (CSV aa12df0222ace0bca7ee3e68e4c67db54d2c7a40) por parte de este Secretario se extiende por 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 del Pleno de la Corporación



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

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.

Si bien ello **queda condicionado** a la modificación de la propuesta que se somete al Pleno de la Corporación, sea objeto de modificación, en lo que se refiere a la propuesta de documentos que son objeto de aprobación, en aras de incorporar la errata que se indica en el informe de 12 de abril de 2023, pues conforme se refiere en el mismo:

“...habiéndose detectado una errata en mi anterior informe de fecha de 05/04/2023, referencia al contenido documental de la documentación técnica de la MPE que se aprueba, se indica que los documentos correctos que se proponen aprobar y que se deben incluir en la propuesta al Pleno municipal son los siguientes”.

Y sin perjuicio de lo anterior, deben hacerse una serie de observaciones y/o consideraciones, respecto de determinados aspectos que han sido objeto de análisis, en los diferentes informes emitidos y/o recabados para la aprobación que ahora se propone.

II.- En lo que se respecta a las dudas jurídicas que se manifiestan en el informe técnico emitido por el Servicio de Planeamiento de fecha de 4 de abril de 2023 (CSV 415b99a6aebbb4a34c399f3c2fe9c59bda9c58b0), en cuanto a la exigencia o no de una garantía por importe de 6% del coste que derivaría en su caso del 46 RPU, se hace preciso hacer alguna aclaración dados los criterios discrepantes que se vienen sosteniendo en la tramitación de diversas modificaciones de planeamiento por dicha Delegación, cuando se trata de modificaciones de instrumentos de planeamiento general que incorporan la ordenación pormenorizada, y cuya tramitación se continúa efectuando bajo las disposiciones de la LOUA, por aplicación de la Disposición Transitoria de la LISTA.

Sobre dicha cuestión, si bien se pronuncia el informe de modelo de ciudad de fecha de 5 de abril de 2023, considerando la inaplicación de las previsiones del 46 RPU, en tales casos, criterio que también compartimos, se hace necesario poner de relieve, que asimismo en tal sentido, ha tenido ocasión de pronunciarse la **STS, Sala de lo contencioso de 6 de septiembre de 2016**, Rec. 1215/2015, sobre una previsión similar en la legislación de la CCAA de Madrid, a la contenida en la LOUA (art. 32.1.1ª.a), en lo que se refiere a la mera “petición” que no iniciativa particular de iniciar un procedimiento de innovación del planeamiento de carácter general, apuntando al respecto que:

“Como motivo noveno, la recurrente aduce infracción del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento en relación con la ordenación pormenorizada (...) en relación con la concreta prestación de garantías para el cumplimiento de la ordenación sujeta a iniciativa privada.

El motivo debe ser desestimado, con independencia, de que, como va a razonarse, nos encontramos ante una materia regulada por el derecho autonómico (tal norma habría quedado desplazada en su aplicabilidad y sustituida por la regulación del artículo 108.1.b) de la Ley 9/2001), es lo cierto que el motivo no puede ser estimado.

Debemos empezar por manifestar que, frente a la invocación por la recurrente de la sentencia dictada el 4 de octubre de 2011 por esta Sala y Sección, basta comprobar que la misma enjuiciaba un Plan Parcial de iniciativa particular, mientras que en este caso estamos

ante un instrumento de planeamiento general, tramitado a iniciativa pública y no a propuesta de la iniciativa privada.

En este sentido, la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo que exige a la iniciativa privada es que, dentro de las actuaciones de ejecución del planeamiento por el sistema de compensación garantice la correcta ejecución de las obras de urbanización mediante la constitución de garantía el importe mínimo del 10 por 100 total previsto. Dicha garantía que según el párrafo segundo del artículo 108.1.b) se fraccionará cuando se haya establecido un plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización, habrá de prestarse con carácter previo al comienzo de las obras.

Pero respecto al procedimiento de aprobación de una revisión parcial y modificación del Plan General, de iniciativa necesariamente pública según el último inciso del artículo 56.1 LSCM, en ningún modo cabe sostener la exigencia de garantías a la iniciativa particular ...”.

III.- En lo que respecta al informe comercial sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico, si bien se comparten las consideraciones del informe de modelo de ciudad emitido con fecha de 5 de abril de 2023, debe tenerse en cuenta la supresión de su exigibilidad conforme se contemplaba en el art. 33 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, dado que dicho precepto ha sido expresamente derogado por el Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre de 2021, conforme puede consultarse en el BOE en su versión consolidada.

Si bien pese a lo antedicho, debe tenerse en cuenta que en el informe ambiental estratégico emitido con fecha de 1 de julio de 2022 emitido por el órgano ambiental, se sigue indicando que “en todo caso, se habrá de solicitar de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad la emisión del informe comercial del instrumento de planeamiento que prevea o permita la instalación de una gran superficie minorista conforme a la legislación vigente en materia de comercio”.

Por lo que, dado que se va a proceder a la remisión y/o comunicación del órgano ambiental de las modificaciones operadas desde la emisión de tal informe, resultaría necesario la aclaración de dicho extremo, en aras de la debida seguridad jurídica en la tramitación del instrumento de planeamiento urbanístico.

IV.- 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.

V.- 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 A LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

José M. Bejarano Lucas

Finalmente, se da cuenta del informe de control financiero permanente emitido por el Adjunto a Intervención, de fecha 20 de abril de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Antecedentes

Mediante solicitud de información, se remite a esta intervención expediente tramitado para la aprobación inicial de la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella en el ámbito PA-PT-2 “PLAZA DE TOROS “(Expte Help 2019/538).

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.
- Decreto 273/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico 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).

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

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

Informo.

El apartado 1.d del artículo 32 del RD 424/2017 establece que estarán sujetas a control permanente las actuaciones previstas en las normas presupuestarias y reguladoras de la gestión económica del sector público local atribuidas al órgano interventor.

Atendiendo 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 Junta de Gobierno Local de conformidad con lo establecido en el art. 127.1.c) LBRL y celebrada el 17 de abril de 2023, adopto entre otros el siguiente acuerdo en el punto 6.3. con (CSV: **9b87bd6313d03d4773e7b6b4224f5c891845133b**) -“ Aprobar el proyecto de Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el ámbito del PA-PT-2 y terrenos colindantes (en total 29.824,28 m2s) incluyendo la ordenación pormenorizada del ámbito, presentada por CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L. con CIF B-85597136, expediente nº 2018pln00253-MPGOU, Help 538/2019, que ajusta a las determinaciones legales que le son de aplicación, según informe del Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 4/4/2023 CSV **415b99a6aebbb4a34c399f3c2fe9c59bda9c58b0** e informe del Servicio Modelo de Ciudad de fecha 5/04/23, CSV nº **4b8f2e095040b67bfcc9dad70bd3bb2dddede6d6** “.
- 2) La propuesta se dirige al Pleno de la Corporación, órgano competente para su aprobación, según los preceptuado en el art.123.1.i) LBRL. CSV: **ec64aee3af0c94ac0032f5882340655e442eb2b**.
- 3) Existe informe jurídico favorable, emitido por el servicio de modelo de ciudad de fecha 05 de abril de 2023 con CSV: **4b8f2e095040b67bfcc9dad70bd3bb2dddede6d6**, así como el informe complementario emitido por dicho servicio con fecha 12 de abril de 2023 CSV: **aa12df0222ace0bca7ee3e68e4c67db54d2c7a40**, e informe técnico emitido por el Servicio de Planeamiento de fecha 4 de abril de 2023 CSV: **415b99a6aebbb4a34c399f3c2fe9c59bda9c58b0**.
- 4) 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

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

jurídicos referenciados en punto anterior con **CSV: 5e0e21b35395e7488e598879a18bd2a4ea865195**. 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 >>.

- 5) En el informe emitido por esta intervención, en la tramitación de este expediente, con fecha 26 de abril de 2021 y **CSV: 3e69973a52f73da53f51c00ff64f2342773b7991**, 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.”,

concluye que:

No se aporta al expediente el informe de estabilidad y sostenibilidad financiera, constando únicamente estudio económico-financiero y memoria de viabilidad económica aportador por el promotor.

- 6) En el expediente remitido para proceder a la aprobación inicial por segunda vez, consta una **nueva memoria elaborada por el promotor:**

Nº Registro/Fecha	CSV	Descripción
REGAGE23e00021662976 (31/03/2023)	GEISER-1efe-8928-458b-4a56-b435-2b82-3f02-14de	Memoria de promotor donde hace referencia(M): Punto4: Estudio Económico-Financiero.(art 19.1.a) 3º LOUA. Punto5: Memoria de Viabilidad Económica. (ART 19.1.A) 5º LOUA Y ART 22.5 TRLS2015 Punto6: Informe de Sostenibilidad Económica y se desarrolla en Anexo 8.12-M . Art 22.4 TRLS2015,
REGAGE23e00021662976 (31/03/2023)	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	Anexo 8.12-M: Informe de Sostenibilidad Económica.
REGAGE23e00021662976 (31/03/2023)	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	Anexo 8.13-M: Estudio del comercio en el sector PA-PT-2.
REGAGE23e00000683457 (04/01/2023)	GEISER-7b72-3d4d-706a-4cac-9b9d-79ac-5f81-1c22	Anexo 8.10-M Declaración Responsable de la Solvencia Económica del Promotor.

- 7) Consta en el expediente **informe de Sostenibilidad Económica** del servicio de contratación con **CSV: 7b075c8a4d6461a943220f83e778271d387b69c2**, en referencia al art 22.4 TRLSRU y art. 19.1.a) 3ª LOUA realizando una valoración del informe emitido por el promotor y como consiguiente para dar cumplimiento al art 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, en el que concluye que: “*En resumen, el balance fiscal municipal, resultado de los ingresos menos los gastos mencionados que genere la Modificación durante el período temporal que abarca hasta la finalización de la actuación, se considera sostenible económicamente para la Hacienda Local, por lo que se informa favorablemente el Informe de Sostenibilidad Económica presentado por el interesado, no existiendo inconveniente para la continuación de la tramitación en orden a su aprobación definitiva.*”

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) a) 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 o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, 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 **Adjunto a Intervención**, a fecha de firma electrónica.”

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

Se procede a la votación de la propuesta.

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

En Marbella, a fecha de la firma electrónica

El Sr. **Adjunto al Secretario General del Pleno** da cuenta del asunto e indica que se 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 por acuerdo de Junta de Portavoces no habrá intervenciones 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 once abstenciones (nueve del Grupo Municipal Socialista y dos del Grupo Municipal Opción Sampedreña).

ACUERDA

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el ámbito del PA-PT-2 y terrenos colindantes (en total 29.824,28 m2s) incluyendo la ordenación pormenorizada del ámbito, presentada por CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L. con CIF B-85597136, expediente nº 2018PLN00253-MPGOU, Help 538/2019; documentación registrada que recoge el informe técnico en su apartado Antecedentes, punto 1, en concreto:

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
REGAGE23e00021662976 (31/03/2023)	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	memoria_papt2_31032023.pdf	Memoria y Anexos
	GEISER-38fb-ef82-3b00-4223-a015-7298-aae3-2fc5	planos_u_13.pdf	Plano n.º 01 "Procedencia de la Formulación", Plano n.º 02 "Información de la estructura urbanística. Situación y límites en la ciudad de Marbella emplazamiento y entorno" Plano n.º 03, "Información de la estructura urbanística topográfico-vegetación-usos-edificaciones infraestructuras-propiedad"
	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	Anexo_8_12.pdf	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS"
	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	Anexo_8_13.pdf	Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella
REGAGE23e00019334647 (24/03/2023)	GEISER-b3fe-1b5a-9a24-4735-9c25-c25d-58d8-02a2	planos_0406.pdf	Plano n.º 04 "Información de la estructura urbanística aristas de definición dominio, servidumbre, afección y edificación Ley de Carreteras del Estado" Plano n.º 05a "Plano de calificación de la modificación del PA-PT-2" Plano n.º 05.b "Plano de ordenación de la modificación del PA-PT-2 y cuadro de ordenación de superficies" Plano n.º 06 "Relación de propietarios afectados por la modificación Plano catastral"
REGAGE23e00019334681 (24/03/2023)	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	resumen_ejecutivo.pdf	Resumen ejecutivo
REGAGE23e00019335047 (24/03/2023)	GEISER-8c4e-8d6f-dd96-4efb-8327-6b6a-9416-314f	planos_urbanizacion_1.pdf	Plano n.º 7.1 "Trazado Planta General"
	GEISER-c119-b589-b77b-4f22-b099-bb59-cdba-17c5	planos_urbanizacion2.pdf	Plano n.º 7.2.1 "Trazado planta de replanteo sobre cartografía" Plano n.º 7.2.2 Trazado planta de replanteo sobre ortofoto

Nº registro/fecha	CSV	Nombre fichero	Documento
	GEISER-c469-d1a1-30fd-4893-84ba-afe8-0737-eea0	planos_urbanizacion_3.pdf	Plano n.º 7.3. "Trazado simulación de trayectorias" Plano n.º 7.4. "Trazado perfiles longitudinales" Plano n.º 7.5. "Trazado perfiles transversales" Plano n.º 7.6 "Trazado secciones tipo"
REGAGE23e00019335108 (24/03/2023)	GEISER-2c46-4204-b2dc-4680-9e1c-5409-b191-4aa6	planos_urbanizacion_4.pdf	Plano n.º 7.7 "Trazado-señalización planta general"
	GEISER-0375-5a99-0ad7-4a28-8548-5299-9add-315d	planos_de_urbanizacion_5.pdf	Plano n.º 7.8. "Trazado-drenaje planta general"
REGAGE23e00019335161 (24/03/2023)	GEISER-b07d-f52a-1b69-4fa8-a3c2-c403-45d6-c8c5	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.9 "Trazado-saneamiento y pluviales planta general"
	GEISER-1b76-5b01-a0cf-4196-b8be-4f77-4309-1258	planos_urbanizacion_6.pdf	Plano n.º 7.10 "Trazado-abastecimiento planta general"
REGAGE23e00019335172 (24/03/2023)	GEISER-7674-cdba-74ff-4d17-8ba7-430c-6060-4d47	planos_urbanizacion_7.pdf	Plano n.º 7.12.1 "Infraestructura eléctrica trazado y esquema unifilar" Plano n.º 7.12.2 "Trazado-media tensión planta general" Plano n.º 7.13 "Trazado-telecomunicaciones planta general"
	GEISER-a852-7798-1caa-4249-b514-d646-e892-bba1	planos_urbanizacion_8.pdf	Plano n.º 7.14 "Trazado-accesibilidad planta general" Plano n.º 7.15.1 "Trazado-accesibilidad detalles" Plano n.º 7.15.2 "Trazado-accesibilidad detalles"
REGAGE23e00019335183 (24/03/2023)	GEISER-e453-6f93-2519-4172-bc19-5208-8b06-dea6	planos_urbanizacion_10.pdf	Plano n.º 7.16 "Implantación de islas ecológicas con contenedores soterrados de RSU y selectiva" Plano n.º 7.17 "Mobiliario urbano"
REGAGE23e00019335926 (24/03/2023)	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	8.6_dictamen_pericial_2023.pdf	Dictamen pericial
REGAGE23e00002022547 (11/01/2023)	GEISER-46b4-6a6a-7c01-48ed-a956-819d-0c9a-4396	anexo_8.3.pdf	Subsanaciones puntos indicados en el escrito del 9 de Agosto de 2021 que motivaron el informe desfavorable relacionados con la Innovación del PGOU Marbella de la Unidad De Actuación PA-PT-2 Sunc-0. T.M. De Marbella (Málaga). N/Ref. Fr/Aa. Ma-Au-07-19.3
REGAGE23e00002021067 (11/01/2023)	GEISER-a334-9a3a-2acd-4299-8488-d95c-781e-321c	anexo_8.9.pdf	Fincas registrales con las notas simples actualizadas
REGAGE23e00000683457 (04/01/2023)	GEISER-6b4d-6a72-a49f-4b47-be9d-9837-bc45-6c6d	anexo_2_infraestructuras.pdf	8.2.- Estudio de infraestructuras
	GEISER-7b72-3d4d-706a-4cac-9b9d-79ac-5f81-1c22	anexo_10_declaracion.pdf	Declaración responsable de solvencia económica
REGAGE23e00000729989 (04/01/2023)	GEISER-d4d7-c167-2cfd-4eb5-96b6-b586-a504-1bb7	anexo_11.pdf	Anexo 11. Memoria de análisis de impactos normativos
REGAGE23e00000519461 (03/01/2023)	GEISER-15c3-038f-f736-4430-bbd6-62ee-6f6a-28ed	anexo_5.3.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 3-1 Estado preoperacional. Zonificación Acústica.
	GEISER-2cc5-d28c-80cd-45f1-8668-3de7-10f7-9448	anexo_5.4.pdf	Estudio Acústico Preoperacional. Plano 5-1 Estado preoperacional. 20 años mapa ruido. Ld.
REGAGE23e00000519111 (03/01/2013)	GEISER-bb29-b9b2-5441-430b-9550-335d-21b4-0eaa	anexo_5.1.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC0. (1)
	GEISER-82d1-89cc-2451-4921-bf9e-873f-ce7e-005a	anexo_5.2.pdf	Estudio Acústico de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC0. (2)
REGAGE23e00000515036 (03/01/2023)	GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6-65f4-916d	anexo_8_salud.pdf	Adenda al anexo 7: Análisis del Impacto en al Salud.
	GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f	documento_resumen_respuesta_.pdf	Respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud.
REGAGE23e00000512562 (03/01/2023)	GEISER-df9d-6e82-251f-4350-9f22-52b9-6263-e6d2	anexo_4.pdf	Justificación Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
	GEISER-75d8-a172-555d-406c-a33c-a865-ae5a-6365	anexo_7.pdf	Informe ambiental estratégico
REGAGE23e00000509813 (03/01/2023)	GEISER-26ee-96e7-01c3-4a16-91e2-2745-eb70-a3c7	estudio_de_trafico_y_movilidad.pdf	Estudio de Tráfico y movilidad Desarrollo PA-PT-2 de Marbella ENERO 2023
O00017839e2100009362 (11/02/2021)	GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0	8_7_analisis_impacto_salud.pdf	Anexo 7: Análisis del impacto en la salud

También forman parte del documento de MPE los planos elaborados por el servicio técnico de planeamiento y gestión que obran en el expediente: CSV: f4adf26a20e0635da80bb1a525eac7c99027114 URL de validación

Hash: e7c0a192db33308473e9bfb49008d4c39f1285a9c2440b0db082974218ae3bce2d0e36ea417ad1c40f85daf8de6a65d007155c0b94337443e6d75678348df118 | PÁG. 98 DE 101

<https://sede.malaga.es/marbella>, nombre del fichero:
MOD_PA_PT2_PLANOS_ORDENACION_ESTRUCTURAL.pdf de fecha 31/03/23.

SEGUNDO. - Según establece el artículo 32.1.2ª de la LOUA, el documento de Modificación Puntual, el análisis de Impacto en la Salud así como un resumen ejecutivo, deberán ser sometidos a INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de un mes, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, un diario de mayor difusión, tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en sede electrónica municipal, portal de transparencia. Deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a los anteriores por tratarse de un área de ámbito reducido en aplicación a lo establecido en la LOUA art. 36.2.c)3ª, al menos la inserción del presente acuerdo y el documento aprobado en la página web de urbanismo y traslado del mismo junto con el resumen ejecutivo de la MPE a la oficina del distrito correspondiente para su difusión entre los vecinos.

También deberá ser sometido a consultas y requerimiento de INFORMES, dictámenes y otros tipos de pronunciamientos, en concreto:

- Informe en materia de Carreteras de Andalucía, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Informe en materia de Telecomunicaciones, en aplicación del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 32.1. 2ª de la LOUA y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Informe en materia de Aguas en aplicación del artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, al Servicio del Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua a la Consejería competente en materia de aguas (agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible), así como en aplicación de los artículos 40 y 41 de la misma Ley en relación a la zona de policía de Arroyo Primero.
- Informe de Evaluación de Impacto en Salud en aplicación de los artículos 56.1.b).1º y 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía. a la Consejería de Salud y Familia, dándole traslado del Anexo 7 del documento técnico “Análisis de Impacto en la Salud” (n.º registro: O00017839e2100009362). Nombre del fichero: anexo_8.7_analisis_impacto_salud.pdf (CSV: GEISER-6a87-3086-75bf-4c3f-8016-12de-228e-5be0) y sus dos adendas (“Adenda al anexo 7: Análisis de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-dcc5-027f-563f-439c-be0a-3ba6- 65f4-916d) y “respuestas a la demanda de ampliación de información en relación al documento de valoración de impacto en la salud (n.º reg REGAGE23e00000515036 , de fecha 03/01/2023, CSV: GEISER-8363-4e7c-0bd6-4628-aa92-62d0-0f70-4d4f).
- Informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, en materia de carreteras del Estado, en base al artículo 16 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras. Así como Informe sobre afección de servidumbre



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

07ceb3db174badd73e7690a5d3a953f0696f8074

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****796**

FECHA Y HORA

03/05/2023 10:54:50 CET

acústica de la Autopista AP-7 en base a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- Informe de las compañías suministradoras: ACOSOL, referente a la suficiencia de recursos hídricos, como concesionaria del Servicio en Alta; ENDESA, sobre la potencia demandada.
- Traslado al órgano ambiental (Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible), del nuevo documento para verificación, aunque el mismo dice que no supone una diferente valoración de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico. Y advirtiendo de la derogación de la exigibilidad del informe comercial de los instrumentos de planeamiento urbanístico por virtud del Decreto Ley 26/2021 de 14 de diciembre de 2021, para dejar clara dicha cuestión.
- Informe de la Delegación Municipal de Comercio, sobre el anexo 8.13 “estudio comercial”.
- Informe del Servicio de Patrimonio y Bienes sobre los suelos de titularidad municipal, afectados por las obras de urbanización propuestas, no incluidos en el ámbito del PA-PT-2 “Plaza de Toros”, y otros posibles suelos de titularidad municipal, de cara a la redacción futura del proyecto de Reparcelación.

TERCERO. - Determinar la no necesidad del equipamiento institucional Matadero Municipal, por no existir el mismo desde hace décadas y admitir su sustitución por el uso dotacional público genérico de equipamiento comunitario.

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

En Marbella, a fecha de la firma electrónica

