

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

I.- MEMORIA Y ANEXOS

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.....4

1.1.- Antecedentes .....4

1.2.- Procedimiento.....5

1.3.- Objeto. ....5

1.4.- Alcance de la modificación .....6

1.5.- Iniciativa de la modificación .....6

1.6.- Estado actual del ámbito del PA-PT-2.....6

1.6.1.- Linderos y entorno .....6

1.6.2.- Características topográficas .....7

1.6.3.- Usos actuales.....7

1.6.4.- Vegetación y fauna. ....7

1.6.5.- Infraestructuras existentes.....8

1.6.6.- Estructura de la propiedad. ....8

1.6.7.- Parcelas catastrales afectadas.....9

1.7.- Planeamiento vigente. ....10

1.7.1.- Planeamiento General .....10

1.7.2.- Clasificación y calificación del ámbito de la innovación .....10

1.7.3.- Edificabilidad lucrativa .....15

1.8.- Legislación urbanística y resoluciones administrativas con incidencia en la innovación. ....16

1.8.1.- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002-LOUA). ....16

1.8.2.- Ley de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Ley 7/2021-LISTA) 16

1.8.3.- Ley de Carreteras del Estado. ....17

1.8.4.- Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía. ....17

1.8.5.- Ley del suelo y rehabilitación urbana. ....18

1.8.6.- Ley de Gestión Integral de la calidad ambiental.....18

1.8.7.- Resoluciones de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental. ....19

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA. ....24

2.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación.....24

2.2.- Descripción de la propuesta. Justificación del modelo de desarrollo elegido.....25

2.2.1.- Descripción de la ordenación propuesta .....25

2.2.2.- Cuadro resumen de las características de la ordenación .....28

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

2.2.3.-	Justificación del modelo de desarrollo elegido y de las determinaciones adoptadas en la innovación.....	28
2.2.3.1.-	Nuevo uso pormenorizado incorporado al PGOU .....	28
2.2.3.2.-	Nuevo ámbito establecido para el PA-PT-2.....	29
2.2.3.3.-	Clasificación y categorización del suelo propuestas .....	31
2.2.3.4.-	Incidencia de la implantación del nuevo uso en el ámbito del PA-PT-2 .....	33
2.2.3.5.-	Desafectación de suelos públicos.....	33
2.2.3.6.-	Edificabilidad propuesta para el ámbito .....	34
2.2.3.7.-	Desplazamiento del vial local interior. Mejoras en la movilidad de la zona 40	
2.2.3.8.-	Cambio en la alineación de la edificación en la Avda. Duque de Lerma ....	43
2.2.3.9.-	Reservas dotacionales y mejora de las infraestructuras .....	44
2.2.3.10.-	Cambios introducidos en las Normas Urbanísticas .....	49
2.3.4	Justificación de las mejoras para el bienestar de la población .....	53
2.3.4.1	Regeneración del entorno.....	53
2.3.4.2	Mejora de las condiciones de movilidad del ámbito y de la zona.....	54
2.3.4.3	Mejora del sistema dotacional.....	54
2.3.-	Evaluación Ambiental de la Innovación.....	56
2.4.-	Evaluación del impacto en la salud .....	57
2.5.-	Relación de documentos modificados del Plan General. ....	57
2.5.1.-	Normas urbanísticas modificadas .....	58
2.5.1.1.-	Art. 183.- Regulación individualizada de los usos pormenorizados: Definición y condiciones particulares. ....	58
2.5.1.2.-	Art. 199.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.....	58
2.5.1.3.-	Art. 256.- Definición.....	59
2.5.1.4.-	Art. 257.- Condiciones de Edificación.....	59
2.5.1.5.-	Art. 258.- Condiciones de uso.....	60
2.5.1.6.-	Ficha Urbanística Modificada .....	61
3.-	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN .....	62
4.-	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO .....	62
5.-	memoria de viabilidad ECONÓMICA .....	66
6.-	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	67
7.-	PLAN DE ETAPAS .....	68
8.-	ANEXOS A LA MEMORIA .....	69
8.1.-	Estudio de Tráfico y Movilidad.....	69
8.2.-	Estudio de Infraestructuras.....	69

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

8.3.- Cumplimiento de los requerimientos del Informe de la Dirección General de Carreteras de 25/08/2021 .....69

8.4.- Justificación del Decreto 293/2009 .....69

8.5.- Estudio Acústico.....69

8.6.- Dictamen Pericial Dictamen Pericial .....69

8.7.- Informe Ambiental Estratégico .....69

8.8.- Análisis del Impacto en la Salud.....69

8.9.- Información Registral.....69

8.10.- Declaración Responsable de la Solvencia Económica del Promotor .....69

8.11.- Memoria de Análisis de Impactos Normativos sobre Identidad de Género .....69

8.12.- Informe de Sostenibilidad Económica .....69

8.13.- Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 .....69

II.- ORDENANZAS REGULADORAS

III.- PLANOS

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

I.- MEMORIA Y ANEXOS

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1.- Antecedentes

A instancia de la entidad CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L. se aceptó por el Ayuntamiento de Marbella mediante acuerdo de su Junta de Gobierno Local de fecha 30/07/2018, el inicio de la formulación de la Innovación mediante modificación puntual del PGOU para la calificación como uso de gran superficie comercial del PA-PT-2 “Plaza de Toros”.

Tras la tramitación administrativa correspondiente de dicha Innovación por parte del Ayuntamiento de Marbella, la Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella por oficio de fecha 20/03/2019 solicito a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica relativa a la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la unidad de actuación PA-PT-2 sunc-0.

La Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía por acuerdo de fecha 02/08/2019 resolvió la admisión a trámite de la 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 sunc-0.

La Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía por acuerdo de fecha 25/11/2019 emitió el Informe Ambiental Estratégico de la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la unidad de actuación PA-PT-2 sunc-0, 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.

El Ayuntamiento de Marbella, tras la tramitación administrativa legalmente establecida, recabando los informes oportunos y requiriendo al promotor las correcciones que estimo pertinentes en relación con el documento de la Innovación, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Marbella de 30/04/2021 aprobó inicialmente la Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el ámbito del PA-PT-2 y terrenos colindantes incluyendo la prolongación de las calles Alfonso XIII y Príncipe de Vergara, así como parte del Sistema General SG-C-2 y del SG-C-4 (27.366,83 m²), incluyendo la ordenación pormenorizada del ámbito presentada por CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L.

En la tramitación administrativa de petición de informes sectoriales en relación con la modificación puntual aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Marbella, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental emitió en fecha 25/08/2021 informe desfavorable por diversos motivos, entre los que se encontraba el no haber grafiado correctamente en los planos las zonas de protección de la Autopista AP-7.

Tras diversas consultas municipales a 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 con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual, la mencionada Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga con fecha 17/03/2022 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 sunc-0, así como el informe ambiental estratégico que, en virtud del procedimiento cuya admisión resolvió el acto que se expulsa del ordenamiento jurídico, se emitió con fecha 25/11/2019. Así mismo resuelve seguidamente,

MARZO 2023 4

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

la admisión a trámite de la 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 sunc-0, 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.

A instancia del Ayuntamiento de Marbella, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental por escrito de fecha 12/05/2022 remite un plano con las líneas de expropiación y protección de la carretera (AP-7) en el ámbito del sector PA-PT-2.

La Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía por acuerdo de fecha 01/07/2022 emitió el Informe Ambiental Estratégico de la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la unidad de actuación PA-PT-2 sunc-0, 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.

1.2.- Procedimiento

En atención a los antecedentes anteriormente reseñados y más concretamente como consecuencia de la resolución de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía de fecha 17/03/2022, que deja sin efectos jurídicos tanto la admisión a trámite simplificado de la evaluación ambiental como el Informe Ambiental Estratégico de la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la unidad de actuación PA-PT-2 sunc-0 emitido en fecha 01/07/2022, con la emisión de un nuevo Informe Ambiental Estratégico de la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella de 1986 relativa a la unidad de actuación PA-PT-2 sunc-0 en fecha 01/07/2022; la presente modificación puntual se somete de nuevo a una aprobación inicial, por ser el Informe Ambiental Estratégico un documento previo y preceptivo a la aprobación inicial de la modificación puntual por parte del Ayuntamiento de Marbella y para dar cumplimiento a la propia naturaleza previa del derecho ambiental.

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 continuaran conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, considerando como iniciados en relación a los procedimientos sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica, como es el caso de esta innovación, la fecha de solicitud del inicio del trámite ambiental.

1.3.- Objeto.

El objeto de la innovación se puede resumir en los siguientes apartados:

- a) Incorporar al PGOU el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, estableciéndose la definición y regulación específica en el Plan General de este nuevo uso.
- b) Definir una nueva delimitación del Polígono de Actuación PA-PT-2 “Plaza de Toros” (manteniendo su clasificación y categorización), para excluir la zona de dominio público legal correspondiente a la Autopista del Mediterráneo AP-7, de conformidad con el oficio de la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, de fecha 12 de mayo de 2022, estableciéndose para el nuevo Polígono de Actuación, junto al

MARZO 2023 5

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75fd2cf43d625b48baaf6a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616c79404a2ea70319466c3 | PÁG. 5 DE 75

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

uso pormenorizado de Industria, subzona de ordenanza IND-1 “Industria Escaparate”, el uso pormenorizado de comercio, afectado por una nueva subzona de ordenanza comercial (CO.5) con el fin de poder implantar una gran superficie minorista.

- c) Proceder a la ordenación pormenorizada tanto del nuevo Polígono de Actuación como de su entorno.

La consecución de los objetivos se obtendrá mediante la compactación del sector PA-PT-2 “Plaza de Toros”, como unidad de sinergia económica, social y de creación de riqueza y empleo, con la ciudad, priorizando la sostenibilidad, la movilidad integradora y saludable, los servicios públicos, la accesibilidad y el transporte.

1.4.- Alcance de la modificación

La innovación afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General en los siguientes aspectos:

- Cambio en la delimitación de la superficie adscrita 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), de Industrial a Industrial/Comercial.

A las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva del Plan General:

- 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).

A las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Potestativa del Plan General:

- 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).

1.5.- Iniciativa de la modificación

Promueve la presente Modificación de Elementos del P.G.O.U de Marbella la entidad CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA S.L con domicilio en C/Velázquez, 10, 6º derecha, 28001 Madrid, con C.I.F. B-85597136. Asimismo, la propuesta está redacta por el arquitecto autor D. Álvaro Arias Ruiz, colegiado nº 4.706 del C.O.A.S.

1.6.- Estado actual del ámbito del PA-PT-2

1.6.1.- Linderos y entorno

El ámbito o emplazamiento y los linderos del sector PA-PT-2-se encuentra situado en el término municipal de Marbella, en la zona sur en que la autopista divide el territorio. Es de forma trapezoidal y posee unas dimensiones generales de 295m norte-sur y de 140m dirección este-oeste.

Sus linderos son: al norte, por la AP-7, Costa del Sol; al sur, por el espacio libre urbanizado de la avenida Reina Victoria; al este, por la calle Alfonso XIII y el actual quiebro de la calle Príncipe de Vergara; y al

MARZO 2023 6

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

oeste, por el ramal de enlace fuera de servicio y la avenida Duque de Lerma, su rotonda y el talud del puente sobre la autovía. Tiene una superficie total de 27.366,83 m2, si bien el planeamiento en vigor los refiere a 20.000 m2. Comprende los terrenos que incluía el ámbito delimitado por el PGOU de 1986, documento F, Hoja núm. 5/10.

Está afectado por una línea límite de edificación de 46 m. de protección al dominio público AP-7, según resolución recogida en el punto 4.7 de este documento.

En cuanto al entorno inmediato del sector PA-PT-2, localizamos un nudo de conexión de la ciudad con la autovía AP-7. Sobre ésta un puente, que conexiona la ciudad con el Centro Comercial La Cañada, a través de la avenida Duque de Lerma y su rotonda. El tejido fundamental que lo circunda es el residencial con algunas dotaciones de áreas libres, deportivas y docentes, de servicios y restaurantes, el parque de bomberos y la plaza de toros.

La ubicación del sector es un punto de gran conectividad, y se dispone de diferentes alternativas según la zona geográfica desde la cual se desee acceder: los automóviles que lleguen desde el centro de Marbella, pueden acceder a través de la rotonda de la calle Serenata; si, por el contrario, proceden de la Autovía A-7 o la carretera A-355, pueden penetrar desde la rotonda de la Avenida Duque de Lerma. La localización se puede considerar como tarjeta de visita de la ciudad.

1.6.2.- Características topográficas

Sobre el terreno se ha realizado un levantamiento topográfico utilizando las técnicas topográficas más actuales.

Nos encontramos con un sector que posee una diferencia general de cotas muy acusada: de este a oeste, varía en aumento de 3.50m a casi 18m de desnivel, y de norte a sur, la diferencia de rasante oscila entre valores próximos a 10m. Procede destacar la gran hondonada del terreno, con profundidad media de unos 12m, próxima a la autovía.

Con esto, puede preverse, en primera instancia, unos importantes movimientos de tierras en la consolidación del firme y valor mínimo de las excavaciones en zanjas de la red de saneamiento para un funcionamiento por gravedad de la misma.

Hasta el momento, no se ha realizado el pertinente estudio geotécnico que nos indique la composición estratigráfica del suelo, así como sus características geomecánicas. Este estudio será imprescindible para la realización del proyecto de urbanización en valores de conocimiento, como la situación del nivel freático o el C.B.R., y por supuesto, para cualquier obra de edificación futura, fruto del desarrollo del planeamiento, que se realice en el sector.

1.6.3.- Usos actuales.

El sector se encuentra sin actividad alguna, salvo la correspondiente a un taller mecánico. La poca intensidad de uso ha provocado una profunda degradación del sector, pues se favorece un uso incontrolado e incompatible con el entorno.

Un vial provisional -prolongación de la calle Salduba- atraviesa el sector de este a oeste, hasta la rotonda de la avenida Duque de Lerma. Dicho vial no consta en ninguna figura de desarrollo urbanístico y se ha construido sobre suelo de una de las propiedades. Así mismo, carece de acerado peatonal e iluminación urbana alguna, y posee una pendiente media del 13,25%. La superficie del vial es de 760 m2.

1.6.4.- Vegetación y fauna.

Inexistencia de vegetación y fauna de relevancia en el sector.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

1.6.5.- Infraestructuras existentes.

La única infraestructura de importancia, que discurre dentro del sector, es una línea aérea de media tensión sobre torretas metálicas y con trazado según documentación gráfica.

1.6.6.- Estructura de la propiedad.

El nuevo sector PA PT-2 está formado por los siguientes propietarios:

TITULAR	SUPERFICIE (m²)	% 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%

Desde el punto de vista registral, el ámbito del sector PA PT-2 está formado por las fincas que se relacionan a continuación:

TITULAR	FINCA NÚM.
PRESUR(CTGV)	3.889
CTGV PROPERTY	4.769
CTGV PROPERTY	4.770
CTGV PROPERTY	4.783
SARMIENTO Y OTROS	6.518
CTGV PROPERTY	11.987
CTGV PROPERTY	11.988
CTGV PROPERTY	11.989
CTGV PROPERTY	11.990
CTGV PROPERTY	11.991
CTGV PROPERTY	11.992
CTGV PROPERTY	11.993
CTGV PROPERTY	11.994
CTGV PROPERTY	11.995
CTGV PROPERTY	11.996
CTGV PROPERTY	11.997

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

CTGV PROPERTY	11.998
CTGV PROPERTY	11.999
AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	12.000
CTGV PROPERTY	12.001
CTGV PROPERTY	12.002
CTGV PROPERTY	35.552
PRESUR(CTGV)	35.856
CTGV PROPERTY	69.397
PRESUR(CTGV)	70.496
CTGV PROPERTY	70.734

En relación con los suelos situados fuera del sector PA-PT-2, procede mencionar los siguiente:

- a) Los suelos fuera del sector sobre los que se dispone la rotonda en la prolongación de la calle Alfonso XIII son las parcelas catastrales con números de referencia 1833128UF3413S0001LQ y 1934101UF3413S0001AQ, y superficies respectivas de 11.529 m<sup>2</sup> y 581 m<sup>2</sup>, catastradas a nombre de CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L. y del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA, respectivamente, si bien, desde el punto de vista registral, la titularidad de la parcela situada al norte del sector PA-PT-2, junto a la rotonda propuesta, con una superficie de 13.935,28 m<sup>2</sup>, es de CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L.
- b) Los suelos correspondientes al tramo de vial norte que quedan fuera del sector PA-PT-2 pertenecen a CTGV PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA, S.L., al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA y al MINISTERIO DE FOMENTO, de conformidad con lo resuelto por la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, de fecha 5 de abril de 2013, en contestación al escrito remitido por el Ayuntamiento de Marbella al citado organismo, con registro de salida del consistorio de fecha 4 de septiembre de 2012.

No se dispone de las referencias registrales de los suelos propiedad del Ayuntamiento de Marbella, ni de los suelos propiedad del Ministerio de Fomento que se han detallado como suelos externos al ámbito en los puntos anteriores

1.6.7.- Parcelas catastrales afectadas

Las parcelas catastrales afectadas (incluyendo las previstas para la conexión del nuevo vial interior con los existentes) son las siguientes:

Ref. Catastral/Finca Registral	Ref.,. Catastral/Finca Registral
1833115UF3413S/ 35856	1833108UF3413S/4783
1833128UF3413S/ 70734, 6170, 24587, 24586	1833109UF3413S/3889
1833111UF3413S/ 4769/4770	1833112UF3413S/11987 a 11999, 12000 a 12.002

MARZO 2023 9

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

1833117UF3413S/35552	1934101UF3413S/ Rotonda Alfonso XIII
1833127UF3413S/ Parque existente	1833113UF3413S/ 69397
1833110UF3413S/ 6518	1833114UF3413S/ 70496

1.7.- Planeamiento vigente.

1.7.1.- Planeamiento General

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, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) nº 62 de 26 de junio de 1986. Dicho documento es completado por el “Expediente de Cumplimiento”, fruto de la anterior Resolución, que se elaboró por parte del Ayuntamiento, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de fecha 12 de marzo de 1990, publicada en el BOJA nº 37, de 30 de marzo de 1990, elaborándose asimismo un documento de cumplimiento de esta última resolución que se aprueba por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 24 de febrero de 2017, para ser elevado a la Consejería como dación de cuenta y toma de conocimiento. La normativa del PGOU de 1986 fue publicada en el B.O.P. nº 228 de 28 de noviembre de 2000.

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 (BOP nº 127, de fecha 03/07/2018) y corregido por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 27/07/2018 (BOP nº 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. nº 197, de fecha 11/10/2018).

1.7.2.- Clasificación y calificación del ámbito de la innovación

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.

MARZO 2023 10

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA



La calificación de estos suelos aparece grafiada en el Plano F “Calificación”, hoja nº 5/10 del PGOU 1986.

El suelo dotacional incluido en el ámbito de la innovación, correspondiente a la **superficie calificada como parques y jardines** (plano F), según medición realizada sobre dicho plano georreferenciado es de **2.265,19 m²**.

No obstante, habría que indicar que, en la corrección de errores del Texto Refundido, aprobado con fecha 27/07/2018, se modifica el texto aprobado anteriormente, entre otras, la página nº 172, del documento denominado “Memoria. Anexo 2: determinaciones y antecedentes”, para indicar que al polígono de actuación PA-PT-2 le afecta la modificación nº 51, A.D. 03/06/86.

Por otra parte, en la modificación n.º 51, en relación a este asunto, tan sólo se cita textualmente:

Plano E-  
-Incluir Equipamiento Institucional – Matadero Municipal  
(Véase plano de propiedades municipales.

En base a lo anterior y a la vista del informe jurídico emitido por el Servicio de Modelo de Ciudad y de los informes técnicos emitidos por el Servicio de Patrimonio y Bienes y por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, la **superficie** destinada a matadero municipal que estaría **calificada como Equipamiento Público (institucional)**, en aplicación de la modificación nº 51, **en el ámbito del PA-PT-2 (y en el ámbito de la innovación) es de 1.754,22 m²**.

MARZO 2023 11

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA



Por otra parte, la **parcela neta calificada como IND-1** descontando, exclusivamente, los viales interiores, la zona calificada como parques y jardines y como equipamiento público, así como la zona de dominio público legal de la AP-7 arroja una superficie total de **16.593,43 m²**.



Además, habría que señalar que se ha considerado como SG-C-24 la zona de dominio público legal. Esta superficie no coincide con la grafiada como SG-C-24 en el documento de adaptación parcial, ello es debido a que la adaptación parcial incorpora el SG-C-24 como afección sobrevenida, (debido a que la autopista AP-7 se ejecuta con posterioridad a la aprobación del Plan) grafiando, según se indica en la memoria de la adaptación, como tal sistema general, la zona de explanación (a partir de la que se definen el resto de zonas de protección y que ha sido verificada por parte del titular de la vía, de conformidad con el oficio de la dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, Unidad de Carreteras de Málaga, ref. AP/55/21, de fecha 12 de mayo de 2022, en contestación

MARZO 2023 12

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

a la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Marbella, que se incluye en el apartado 1.8.7 de esta memoria). Sin embargo, la zona de explanación grafiada en la adaptación parcial no coincide con la zona de dominio público legal a la que debe quedar circunscrito el sistema general, quedando excluida ésta de cualquier ámbito urbanístico.

Por otra parte, en este ámbito se observa que la zona grafiada en el documento de adaptación como la zona de explanación de la autopista, es prácticamente coincidente con la zona de dominio público expropiado grafiado en este documento de innovación, dicha zona, en la parte que no coincida con la zona de dominio público legal, por lo indicado anteriormente, si bien es de titularidad estatal, cuenta con aprovechamiento urbanístico y no formaría parte del sistema general.

PGOU 86																	
ZONA	AMBITO	SUPERFICIES		CLASIFICACIÓN		CALIFICACIÓN							ESPECIFICIDAD		APROVECHAMIENTO		
		m <sup>2</sup>	SUB-TOTAL	SUC	SUNC	Sin calificación	Varios	PJ	E	INDUSTRIAL		COMERCIAL		TOTAL	CORP. GLOBAL (%)	R <sub>u</sub>	
										IND-1	CD-1	IND-1	CD-1				
PAFT-2	Parcela infra edificable	16.593,43												1,00	16.593,43	1,00	16.593,43
	Vías y zonas verdes	2.187,42						2.187,42									
	Parques y jardines urbanos	2.386,19	27.366,83		27.366,83				2.386,19								
	Equipamiento Comunitario (Institucional)	1.754,22							1.754,22								
	SP	4.588,57							4.588,57								
SUELO EXTERIOR A PAFT-2		2.457,45	2.457,45	2.457,45		2.457,45											
		29.524,29	29.524,29	2.457,45	27.366,83	2.457,45	6.793,99	2.265,19	1.754,22	16.593,43	0,00			16.593,43		16.593,43	

La ficha originaria del sector es la siguiente:

ÁMBITO- PREFIJO  
GEISER  
Nº registro  
REGAGE23e00021662976

CSV  
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular  
Validez del documento  
Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

ACTUACION (MB)	POLIGONO INDUSTRIAL	PA-PT 2
A DESARROLLAR POR	P.U.	

SUPERFICIE DE LA ACTUACION (m <sup>2</sup> s)	20.000
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PREVADA
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE	COMPENSACION

**CONDICIONES DE ORDENACION**

La ordenación se atenderá a lo indicado en los planos "E" y "F" de calificación y "H" de viario.

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,75
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	--
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	--
ORDENANZAS DE APLICACION	IND.1

**RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS Y VIARIO. CESIONES**

AREAS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	--
EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> s)	--
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	(1)

**CONDICIONES DE EJECUCION**

Ejecución de las obras de urbanización incluidas en el ámbito del Pg lfgono con arreglo a las determinaciones del P.G.O.

**OBSERVACIONES**

(1) La señalada en el plano "H" de alineación

*[Firma]*

*[Sello]*

**APROBADO POR**

CO. DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

17 de ABRIL 2023

SECRETARÍA DE AYUDALUCIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75idf2cf43d625b48baaf6a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616d79404a2ea70319466c3 | PÁG. 14 DE 75

MARZO 2023 14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

0425dbe218a50adf02c23132149d88e15651a9c4

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:09 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

1.7.3.- Edificabilidad lucrativa.

1. En el anexo a las normas urbanísticas introducido en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Marbella se recoge, para la zona de suelo urbano Z-MB-13, en la que se incluye el ámbito del PA-PT-2, una superficie de 27.366,83 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 21.347,93 m<sup>2</sup>t, contemplándose un índice de edificabilidad global de 0,780 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
2. La nota explicativa emitida por el Equipo Redactor del PGOU, de fecha 19/11/90, respecto a “las determinaciones relativas a edificabilidad bruta y neta en los polígonos de actuación contemplados en el Plan General de Marbella”, que transcribimos a continuación:

“Conforme a lo acordado en la reunión celebrada en Marbella el 17 de septiembre de 1990 entre el Delegado de la Conserjería de Obras Públicas, el Arquitecto Jefe de Servicio de la Dirección de Urbanismo y los miembros de la Comisión de Urbanismo Municipal, adjunto le remito una relación de los Polígonos de Actuación en suelo urbano previstos en el PGOU, divididos en dos listados independientes.

En el primero de ellos (“A”) se recogen aquellos polígonos en los cuales la edificabilidad de las parcelas netas se determinará en el Estudio de Detalle o Plan Especial que debe redactarse para desarrollar el polígono. Dicho planeamiento distribuirá la edificabilidad total del polígono que es la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad bruta señalado en la ficha correspondiente por la superficie real del polígono. De forma análoga el número máximo de viviendas resulta de multiplicar la densidad asignada en la ficha por la superficie real del polígono.

En el segundo listado (“B”) se recogen aquellos polígonos en los cuales el índice de edificabilidad bruta tiene carácter indicativo de tal manera que la edificabilidad bruta real del polígono será la que resulte de dividir la suma de las edificabilidades de las parcelas netas, en función de la ordenanza asignada a cada una de ellas, por la superficie real del polígono. Análogamente la densidad indicada en la ficha es indicativa puesto que su valor resulta de dividir el número máximo de viviendas que es posible edificar sobre las parcelas netas, en función de las ordenanzas asignadas, por la superficie real del polígono.

Los criterios generales considerados para incluir un determinado polígono en una u otra relación a los efectos de las aclaraciones precedentes son los siguientes:

Los polígonos incluidos en la relación “A” se desarrollan, en general, mediante alguna figura de planeamiento que permite la distribución de la edificabilidad bruta asignada por el PGOU.

Los incluidos en la relación “B” proceden generalmente de Planes Parciales aprobados, total o parcialmente ejecutados, y han sido objeto de zonificación pormenorizada en el PGOU por lo que no requieren planeamiento adicional para su desarrollo y, consiguientemente, no es necesario distribuir una edificabilidad global resultante de asignar el índice bruto a la superficie del polígono, sino que a cada parcela se aplican directamente los parámetros correspondientes a la ordenanza asignada.

Análogos criterios se han considerado en relación con la densidad.

En los polígonos incluidos en la relación “B”, la densidad recogida en las fichas resulta de dividir por la superficie real del polígono el número máximo de viviendas que puede edificarse sobre las parcelas netas en función de la densidad que cada ordenanza fija. Cuando este parámetro no estaba limitado expresamente en ordenanza, en la redacción del PGOU se utilizó un módulo de superficie media de vivienda variable en función de la localización y características del polígono de que se tratase.”

La Unidad de ejecución que se está analizando se incluye en la relación “B”, dado que

MARZO 2023 15

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

la zonificación ha sido dispuesta en los planos de calificación del PGOU.

3. Asimismo, cabe indicarse que en sesión celebrada el 27/07/2018, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el Documento de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del PGOU, cuya normativa se ha publicado en el B.O.P. nº 197 de fecha 11/10/2018. En el punto 4.4. de la Memoria General de dicho documento referente a los “Usos, Densidades y Edificabilidades Globales” se dispone para el cálculo de la edificabilidad global la siguiente metodología:

“a) En el suelo urbano asistemático del PGOU, no incluido en ámbitos de gestión, así como en aquellos ámbitos de gestión en los que el PGOU establecía su ordenación detallada, se han calculado en primer lugar las superficies netas edificables (en m<sup>2</sup>s) adscritas a cada subzona de ordenanza lucrativa, habiéndose multiplicado a continuación cada uno de los valores obtenidos por el índice neto de edificabilidad aplicable (en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), deducido éste de las condiciones de ordenación y edificación de la subzona en cuestión, resultando de la adición de estos nuevos valores el techo bruto lucrativo máximo (expresado en m<sup>2</sup>t) de los suelos en la situación descrita (...).”

De lo anterior se desprende que la edificabilidad que debe considerarse para el ámbito del PA-PT-2, al tratarse de un suelo urbano no consolidado ordenado, es el resultado de aplicar a la superficie calificada, con aprovechamiento lucrativo, el índice de edificabilidad establecido en su zona de ordenanza (en este caso 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para la zona IND-1) siendo meramente orientativa la edificabilidad bruta calculada en base al índice establecido en la ficha urbanística.

Teniendo en cuenta que la parcela neta destinada a uso lucrativo (IND-1) posee con una superficie de 16.593,43 m<sup>2</sup>, la **edificabilidad prevista para el ámbito, en función de la ordenación establecida, es de 16.593,43 m<sup>2</sup>t** (16.593,43 m<sup>2</sup> x 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

#### 1.8.- Legislación urbanística y resoluciones administrativas con incidencia en la innovación.

##### 1.8.1.- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002-LOUA).

A la entrada en vigor del documento de Adaptación Parcial del PGOU de 1986, quedan derogadas todas las disposiciones normativas que sean contrarias a la LOUA. Por ello, son inaplicables los artículos del PGOU-86 (TR.2007): 19-35, 208, 209, 211, 214-217, 285, 293-304, todos ellos de las Normas Urbanísticas, así como el art. 5 de las NNUU de aquél, y las restantes se interpretarán de conformidad con la misma, disposición transitoria segunda. Consecuentemente con esta disposición, el precepto último citado debe ser interpretado así:

“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 artículos 36 y siguientes de la misma ley.

El Proyecto de Modificación de Elementos deberá inexcusablemente justificar la reforma propuesta, así como acreditar el mantenimiento de la coherencia interna de la previsiones y elementos del Plan general que se modifica.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.”

##### 1.8.2.- Ley de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Ley 7/2021-LISTA)

La Disposición Transitoria 3ª de la Ley 7/2012, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en cuanto al procedimiento a seguir en la tramitación de la Innovación.

MARZO 2023 16

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

### 1.8.3.- Ley de Carreteras del Estado.

El Artículo 29 de la citada Ley de Carreteras publicada en BOE el miércoles 30 de septiembre de 2015 define las zonas de dominio público y expone que:

- “1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.
2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural. En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera. (...)
4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. (...)
7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros. El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste. El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.
8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.”

### 1.8.4.- Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

No le es de aplicación en cuanto al Plan de Establecimientos Comerciales, Emplazamientos Urbanísticos y Régimen de Superficies Minoristas, al suprimirse íntegramente los Capítulos II, del Título IV de dicha Ley por el apartado quince 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 («B.O.J.A.» 17 diciembre).

Si le es de aplicación los conceptos y las definiciones del Título IV, que mantienen su vigencia:

El art. 22 de la citada ley recoge el concepto de Gran Superficie Minorista:

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.
2. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, las instalaciones donde se celebren las Ferias de Oportunidades definidas en el artículo 78.bis, así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de

MARZO 2023 17

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

- la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.
3. A los efectos de la aplicación de este texto refundido, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.
4. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista, el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.
5. Cualquier implantación de gran superficie minorista se someterá a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El art. 26 de la citada ley recoge la Estrategia de planificación:

1. El planeamiento comercial, territorial o urbanístico que prevea o permita la implantación de grandes superficies minoristas, deberá utilizar los conceptos y definiciones de este texto refundido sobre establecimiento comercial, grandes superficies minoristas, superficie útil para la exposición y venta al público y espacios comerciales.
2. El planeamiento comercial, de acuerdo con el alcance de sus determinaciones, deberá incorporar a su contenido, información de la estructura comercial existente en su ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local, el derecho de las personas consumidoras y el análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes.
3. Igualmente, el planeamiento urbanístico, cuando permita la implantación de una o más grandes superficies minoristas, deberá valorar el suelo comercial previsto y los problemas de accesibilidad, utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de estas implantaciones.
4. La planificación, en los supuestos anteriores, deberá contener entre sus determinaciones una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con los criterios previstos en este texto refundido.

1.8.5.- Ley del suelo y rehabilitación urbana.

La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015, de 30 de octubre, en su art. 22.1 exige que “los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso”.

1.8.6.- Ley de Gestión Integral de la calidad ambiental.

La Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía, ley 7/2007, de 9 de julio, en su art. 39.3 exige que el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

MARZO 2023 18

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original

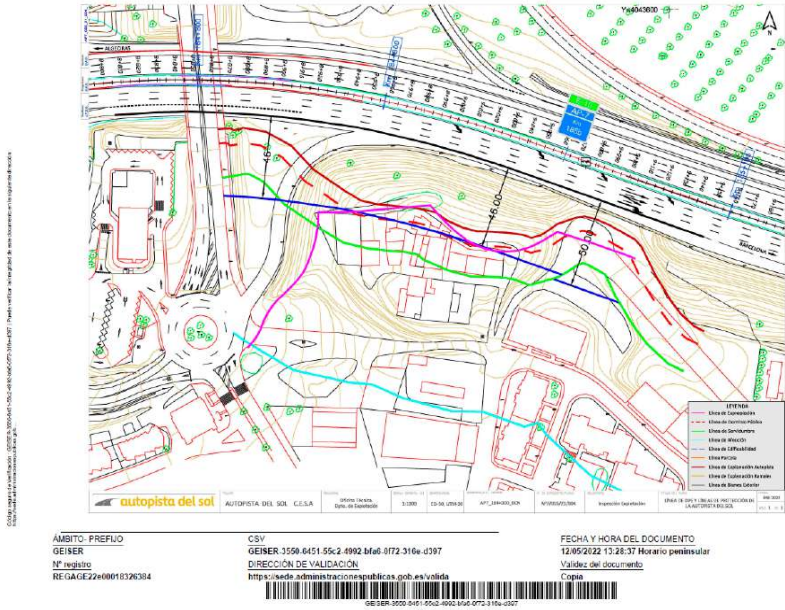


GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

1.8.7.- Resoluciones de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental.



Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida


ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: d5dd79a39837b83daf1c0495a4782cf54ef75df2cf43d625b48baa16a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616d79404a2ea70319466c3 | PÁG. 20 DE 75

<b>FIRMA</b>		<b>MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA</b>	<b>DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS</b>
<b>O F I C I O</b>			<b>DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA ORIENTAL</b>
S/REF.		EXCMO. AYUNTAMIENTO	
H/REF.	FR/aa. MA-AU-07-19.3	Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda	
FECHA		Área de Planeamiento y Gestión	
ASUNTO	INNOVACIÓN DEL PGOU MARBELLA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PA-PT-2 SUNC-0. T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA)	C/ Alonso Bazán, 1 29602 MARBELLA (Málaga)	
<p>Con fecha 9 de agosto de 2021 tras un análisis del Estudio de Tráfico y Movilidad Desarrollo PA-PT-2 de Marbella (feb. 2021) del que se deduce que no hay empeoramiento de los niveles de servicio en el tronco de la Autopista AP-7, ni en los trenzados localizados, ni en los ramales de las glorietas que conforman en enlace en el año horizonte de la actuación, y teniendo en cuenta el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental de fecha 18 de junio de 2021, el Subdirector General de Explotación, P.D. del Director General de Carreteras, (Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio), ha resuelto:</p> <p><b>Informar desfavorablemente</b>, en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, la <b>INNOVACIÓN DEL PGOU MARBELLA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PA-PT-2 SUNC-0</b>, por los siguientes motivos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>En el Estudio acústico se concluye que en varias edificaciones no se cumplirá con los objetivos de calidad acústica en el año horizonte, tras proponer la implantación una pantalla acústica fonoabsorbente a pie de la Autovía con una altura mínima de 5,00 m.</li><li>Se debe proponer unos medios de protección acústica que sean completamente efectivos y en todo caso se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20.</li><li>Se deben reconocer los derechos urbanísticos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Aparte por los terrenos de expropiados que forman parte de la Unidad de Actuación.</li><li>Aparte de lo anterior:</li><li>No se ha grafiado correctamente en los planos las zonas de protección de la Autopista AP-7.</li><li>El enlace y la glorieta sur de su enlace 185 "Marbella-Ojén" también generan zonas de protección y zona de limitación a la edificabilidad lo que puede afectar a la edificabilidad de la manzana 02.</li><li>Se prevé la construcción de un muro de contención de tierras y una cuneta para desagüe de caudales procedentes de la autopista entro de la zona de dominio público, sin que se haya justificado debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable</li><li>Se debe justificar que el nuevo vial no afecte a la plataforma de la autopista ni a una posible futura ampliación de la Autopista.</li><li>El Estudio de Drenaje presentado no identifica las PDT 37, 38, 39, 40 y 41 de la Autopista AP-7 excluyéndolas del estudio.</li></ol>			
Página 1 de 2			
<b>ÁMBITO- PREFIJO</b> GEISER Nº registro 000017839e2100065659		<b>CSV</b> GEISER-4844-6552-3eb2-46f9-bf62-ffc8-d371-actc <b>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</b> https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	<b>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</b> 25/08/2021 08:08:26 Horario peninsular <b>Validez del documento</b> Copia
			

MARZO 2023 20

<b>ÁMBITO- PREFIJO</b>	<b>CSV</b>	<b>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</b>
<b>GEISER</b>	<b>GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de</b>	<b>31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular</b>
<b>Nº registro</b>	<b>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</b>	<b>Validez del documento</b>
<b>REGAGE23e00021662976</b>	<b>https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</b>	<b>Original</b>
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FIRMADO

Debe realizarse un nuevo Estudio de Drenaje con la identificación de las mencionadas ODT.

7. No se ha precedido a la desinfectación del antiguo vial de incorporación a la Autopista AP-7, actualmente en desuso, conforme a lo dispuesto por la Resolución de fecha 19 de marzo de 2013 del Director General de Carreteras P.D. en el Subdirector General de Explotación y Gestión de Red (Orden FOM/1644/2112, de 23 de julio).

8. Se debe tener en cuenta que la iluminación a instalar en el desarrollo de planeamiento urbanístico no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por la Red de Carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo al promotor/es del desarrollo de planeamiento urbanístico, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Contra esta resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante la Dirección General de Carreteras de este Ministerio, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación de esta resolución de acuerdo con lo establecido al respecto por los art. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o bien interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de esta resolución de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO,  
PROYECTOS Y OBRAS  
(firmado y fechado digitalmente al margen)  
Fdo.: Francisco Ruiz Hidalgo

Firmado por: RUBÉN HIDALGO, FRANCISCO A. FOLIO: 24/08/2021 08:51 P.M.  
Total folios: 2 (2 de 2) - Código Seguro de Verificación: MFCM0255327A1#P95-63419234  
Verificable en https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS

Página 2 de 2

Avda. de Madrid, 7  
18071 GRANADA  
TEL: 958-27 17 00  
FAX: 958 27 21 63

ÁMBITO- PREFUJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-4844-6552-3eb2-46f9-bf62-frc8-d371-acfo	25/08/2021 08:08:26 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2100065659	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Copia

GEISER-4844-6552-3eb2-46f9-bf62-frc8-d371-acfo

MARZO 2023 21

ÁMBITO- PREFUJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original

GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75df2cf43d62b548baaf6a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616c79404a2ea70319466c3 | PÁG. 22 DE 75

<b>FIRMA</b>		<b>MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA</b>		<b>DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS</b>	
<b>O F I C I O</b>		<b>S/REF.</b> MP/GOU-253/18		<b>Ayuntamiento de Marbella</b>	
<b>N/REF.</b> AP7/55/21		<b>FECHA</b> 12 de mayo de 2022		<b>Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda</b>	
<b>ASUNTO</b> Solicitud de líneas de protección y expropiación en el ámbito del Sector PA-PT-2 "Plaza de Toros" a la altura del p.k. 184+900, sentido Málaga, de la Autopista AP-7, en el T.M. de Marbella (Málaga)				<b>Nº de Planeamiento y Gestión</b>	
				<b>C. Alonso de Bazán, 1</b>	
				<b>29602 - Marbella (Málaga)</b>	
<p>En respuesta a su escrito con entrada en esta Unidad de Carreteras en fecha 18 de febrero de 2022 y registro de entrada nº REGAGE22e0004213636, en el que solicita 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), en el Registro de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Marbella en formato pdf, se le comunica lo siguiente:</p>					
<b>1.- PLANO CON LÍNEAS DE EXPROPIACIÓN DE LA CARRETERA</b>					
<p>Atendiendo a su solicitud se da traslado del plano elaborado por la Sociedad Concesionaria de la Autopista AP-7, Autopista del Sol C.E.S.A., en el que se representan las líneas que delimitan las líneas de expropiación y protección de la carretera en el ámbito de referencia, en formato pdf, a través del Registro de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Marbella.</p>					
<b>2.- ACTUACIONES EN ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA</b>					
<p>Las zonas de protección de la carretera (zona de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y zona de limitación a la edificabilidad) están sujetas a las limitaciones de usos establecidas por los arts. 28 y ss. de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Título III del Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.</p>					
<p>De conformidad con lo dispuesto en los arts. 28 y ss. de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, la realización de cualquier actuación o actividad que pueda afectar a las zonas de protección de la carretera requerirá la previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.</p>					
<b>3.- DESARROLLO URBANÍSTICO DE SECTORES</b>					
<p>Asimismo, y en relación con el desarrollo urbanístico de Sectores, se recuerda que:</p>					
<p>De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.6. de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, "Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público. La misma regla será aplicable también al inicio de la tramitación de aquellas licencias que vayan a</p>					
<p>Página 1 de 2</p>					
<b>ÁMBITO- PREFUO</b>		<b>CSV</b>		<b>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</b>	
<b>GEISER</b>		<b>GEISER-215a-9658-f378-4420-89d1-712f-153e-28ac</b>		<b>12/05/2022 13:28:37 Horario peninsular</b>	
<b>Nº registro</b>		<b>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</b>		<b>Validez del documento</b>	
<b>REGAGE22e00018326384</b>		<b>https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</b>		<b>Copia</b>	

MARZO 2023 22

<b>ÁMBITO- PREFUO</b>	<b>CSV</b>	<b>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</b>
<b>GEISER</b>	<b>GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de</b>	<b>31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular</b>
<b>Nº registro</b>	<b>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</b>	<b>Validez del documento</b>
<b>REGAGE23e00021662976</b>	<b>https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</b>	<b>Original</b>
<b>GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de</b>		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Código seguro de Verificación : GEISER-215a-9658-f378-4420-89d1-712f-153e-28ac | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



FIRMADO

concederse en ausencia de los instrumentos citados. Reglamentariamente se definirá la zona de influencia de las carreteras del Estado.

El Ministerio de Fomento dispondrá de un plazo de tres meses para emitir su informe, que será vinculante en lo que se refiere a las posibles afecciones a la Red de Carreteras del Estado. Transcurrido dicho plazo sin que el informe se haya evacuado se entenderá que es conforme con el instrumento de que se trate, al efecto de poder continuar con su tramitación. Las determinaciones urbanísticas que pudieran derivar de una eventual aprobación definitiva de aquél que afecten al dominio, o al servicio públicos de titularidad estatal, serán nulas de pleno derecho. También será nulo de pleno derecho cualquiera de los instrumentos mencionados en este apartado en cuya tramitación se haya omitido la petición del informe preceptivo del Ministerio de Fomento, así como cuando sean aprobados antes de que transcurra el plazo del que dispone dicho departamento para evacuarlo y en ausencia del mismo, cuando menoscaben, alteren o perjudiquen la adecuada explotación de las carreteras del Estado".

Lo que se comunica y da traslado a los efectos oportunos.

Málaga, fechado y firmado electrónicamente  
EL INSPECTOR DE EXPLOTACIÓN DE LA  
AUTOPISTA DE PEAJE DE LA COSTA DEL SOL  
Fdo: Andrés Mingorance Samos

Página 2 de 2

MINISTERIO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENDA URBANA

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-215a-9658-f378-4420-89d1-712f-153e-28ac	12/05/2022 13:28:37 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación.

Tal y como queda justificado en los apartados que siguen, la conveniencia y oportunidad de la innovación se basa en los siguientes aspectos:

De una parte, por 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 lo que no cabe por razones de mera salubridad pública y convivencia ciudadana compatibilizar en la zona usos de naturaleza industrial, debiendo de adaptarse el sector a un uso de una naturaleza más compatible y homogénea con el actualmente existente en la zona, como es el uso comercial es su vertiente de uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, cuya naturaleza de emplazamiento es preferentemente en áreas de suelo urbano para potenciar su centralidad y conexión con el suelo residencial.

De otra parte, el cambio de uso propuesto conllevará la 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.

Esto supondrá la revitalización y regeneración de una zona de la ciudad a la 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 innovación supone, además, la mejora de la movilidad urbana, según se indica en el estudio de tráfico y movilidad anexo, 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.

También aborda esta innovación, la obligación legal de reajuste del linde Norte del ámbito a la delimitación de las zonas de protección de la Autopista AP-7 establecida por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, más concretamente a la línea de su dominio público legal.

Por último, la mejora del sistema dotacional público con la reubicación y ampliación de la superficie calificada como Parques y Jardines y la destinada a Equipamientos Comunitarios públicos y la previsión de una nueva dotación de aparcamientos públicos. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.

El objeto de la innovación se puede resumir en los siguientes apartados:

- a) Incorporar al PGOU el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, estableciéndose la definición y regulación específica en el Plan General de este nuevo uso, modificando para ello las Normas Urbanísticas (artículos 183, 199, 256, 257 y 258) con el fin

MARZO 2023 24

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

de adecuar las condiciones de uso y edificación en ellos regulados a las necesarias para su implantación.

- b) Establecer una nueva delimitación del Polígono de Actuación PA-PT-2 “Plaza de Toros”, sin alterar ni su clasificación ni su categorización, para excluir la zona de dominio público legal correspondiente a la Autopista del Mediterráneo AP-7, 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 Plan se incorpora al sistema local viario. 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, subzona de ordenanza IND-1 “Industria Escaparate”, el uso pormenorizado de comercio, afectado por una nueva subzona de ordenanza comercial CO.5, correspondiente a Gran Superficie Minorista, con el fin de poder implantar una gran superficie minorista, afectando al uso global de la zona.
- d) 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 subzona 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 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 adscribiría 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.
- La ordenación se completa con la previsión de una dotación de aparcamientos públicos, ubicada en una parte del subsuelo de las parcelas destinadas a Parques y Jardines y a Equipamiento Comunitario público, 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.
- e) Los suelos del ámbito de la innovación correspondientes a este nuevo vial norte, situados fuera de la delimitación del PA-PT-2, se califican como viario, manteniendo su clasificación de suelo urbano consolidado.

2.2.- Descripción de la propuesta. Justificación del modelo de desarrollo elegido.

2.2.1.- Descripción de la ordenación propuesta

El polígono de actuación objeto de esta innovación 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.

La ordenación propuesta contempla la zonificación del sector en diversas áreas, combinando usos generales productivos y dotacionales, que se concretan en espacios de distintos usos pormenorizados

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

que incluyen zonas verdes, equipamiento, viarios y una nueva subzona de ordenanza comercial CO.5, correspondiente a Gran Superficie Minorista.

Al norte del sector se ubica un vial de nueva creación, de 16 metros de ancho y con una superficie de 2.385,03 m<sup>2</sup>, que conecta de oeste a este la Avda. Duque de Lerma con una rotonda de acceso a las calles Alfonso XIII, Salduba y prolongación de Príncipe de Vergara.

La manzana donde se ubica la parcela de uso productivo comercial CO-5 posee una huella de 15.680,85 m<sup>2</sup>, con una zona de transición de 6 metros de ancho correspondiente a espacio privado de uso público que rodea la totalidad de la parcela productiva, a la que hay que sumar asimismo, en su cara oeste hacia la Avenida Duque de Lerma, un área de 4 metros de ancho, a contar desde la calzada existente, y que se despliega hacia el sur constituyendo un espacio dotacional con uso pormenorizado de viario, que se encuentra ya ejecutado y posee una superficie de 1.207,14 m<sup>2</sup>.

Al sur del sector se ubica una zona dotacional de una superficie de 4.603,07 m<sup>2</sup> que se divide entre una parcela de 2.443,07 m<sup>2</sup> destinada a zona verde, que linda al oeste con el espacio dotacional con uso pormenorizado de viario ya ejecutado correspondiente al acerado de la Avda. Duque de Lerma, y tiene continuidad al sur y al oeste con un espacio destinado a zona verde "Plaza de la Concordia" situado junto a la calle Luis XV; y una parcela dotacional de 2.160,00 m<sup>2</sup>, destinado a Equipamiento Comunitario Público, que linda al este con la calle Alfonso XIII.

La parcela dotacional contará con un aparcamiento público de una superficie mínima de 2.526,46 m<sup>2</sup>.

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

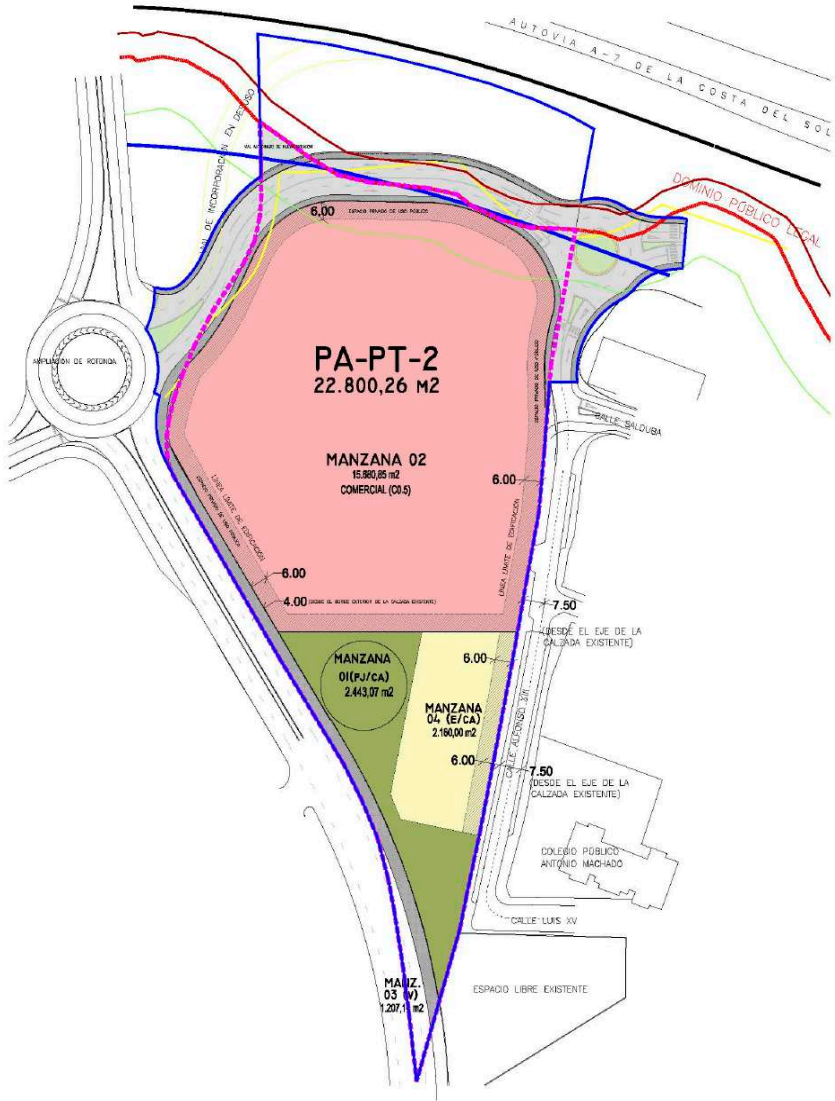
Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75cdf2cf43d625b48baaf6a7bd3f223d38f00ee1abaaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616c79404a2ea70319466c3 | PÁG. 26 DE 75

MARZO 2023 26

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA



MARZO 2023 27

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

-hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75df2cf43d625b48baa16a7bd37223d38f0ee1abaad343ba5b55ea3f3b98a23582616d79404a2ea70319466c3 | PÁG. 28 DE 75

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-44de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

### 2.2.2.- Cuadro resumen de las características de la ordenación

[illegible]

Plaza de aparcamientos públicos en el ámbito PA-PT-2	0			
------------------------------------------------------	---	--	--	--

(1) Coeficientes incorporados en la innovación

INNOVATION															
ZONA	ANEXO1	BUDGETS		CLASSIFICATION		CAPITALIZATION				EMPLOYEES				APPROXIMATIONS	
		BUDGET	BUDGET	SEC	SECT	By software	By sector	PIEA	CEA	IND 1	IND 2	IND 3	IND 4	IND 5	IND 6
PAF2	Paralel total available	15,680.00													
	Video monitor (VMS)	2,516.24				1,257.14	1,300.20			15,680.00	1,120		15,679.45		
	Personnel and equipment (personnel, public)	2,443.17				2,443.97								1,691.14	15,392
	Equipment (Computers, peripherals, public)	2,160.59					2,160.59								
	TOTAL	6,565.97	6,565.97			3,450.54	3,476.33								
TOTAL	Personnel and equipment (personnel, public)	2,443.17	2,443.17			2,443.97									
	Equipment (Computers, peripherals, public)	2,160.59	2,160.59			2,160.59	2,160.59								
	TOTAL	4,603.76	4,603.76			4,603.76	4,603.76	0.00	15,680.00				15,679.45	15,392	

Plazas de aparcamientos públicos en el ámbito PA-PT-2	102			
-------------------------------------------------------	-----	--	--	--

(1) Coeficientes incorporados en la innovación

(2) En equipamiento construido, con una superficie construida mínima de 2,528.48 m<sup>2</sup>, dicha edificación podrá ocupar un máximo del 15% del subsuelo de la superficie calificada como parques y jardines urbanos/aparcamientos públicos (PJA) y la totalidad de la superficie calificada como equipamiento comunitario/aparcamientos públicos (ECA), 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 si esta superficie construida habrá que adaptarla de los accesos peatonales y rodados desde la vía pública, situados en las plantas superiores y la correspondencia a los aparcamientos accesibles en el caso de que éstos se ubiquen en primera planta bajo rasante).

#### 2.2.3.1.- Nuevo uso pormenorizado incorporado al PGOU

Con esta innovación, siguiendo los usos recogidos en la ley de comercio interior de Andalucía, se incorpora un nuevo uso pormenorizado CO.5, denominado gran superficie minorista, cuyas determinaciones se recogen en el apartado 5. Asimismo, se implementa en el sector este nuevo uso pormenorizado como principal.

Según datos del INE para 2018, el núcleo principal de Marbella tiene una población de 73.858 habitantes.

Por su parte, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) integra al municipio de Marbella en la Unidad Territorial de la Costa del Sol, con una posición de ciudad media 1 dentro de la jerarquía del sistema de ciudades, perteneciendo a su vez, según el Plan de Establecimientos Comerciales de Andalucía, a la Unidad Territorial Comercial de la Costa del Sol.

Procede destacar asimismo, como señala el Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad, en relación con la unidad de actuación PA-PT-2, que el núcleo principal del municipio de Marbella tiene capacidad territorial suficiente para acoger una gran superficie minorista.

MARZO 2023 28

CSV

GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

**Original**



GEISER-1efe-8928-f58h-4a56-b435-2b82-3f02-f4de



Hacienda electrónica  
local y provincial

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

0425dbe218a50adf02c23132149d88e15651a9c4

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

★★★126★★

17/04/2023 13:37:09 CET

★★★126★★

17/04/2023 13:37:09 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

El nuevo uso CO.5 propuesto, mejora la oferta comercial, preservando la ciudad compacta, modernizando y homogeneizando el uso del suelo, y aumentando la competitividad y la creación de empleo en el sector e implementando una fórmula empresarial nueva, que sustituye un uso pormenorizado industrial obsoleto, no demandado actualmente por la zona residencial consolidada.

La mayor parte de aquella superficie no cumple su finalidad a causa de la franca decadencia u obsolescencia de los usos previstos y regulados en el art. 256 del planeamiento, así como la escasa o nula articulación del sector con su entorno, que ha originado un paisaje como el que aparece en el plano 03: degradado, desolador y en franca incompatibilidad con su entorno comercial y residencial. Finalmente, la presente innovación permite compactar la ciudad integrando el uso pormenorizado propuesto en la trama comercial de la ciudad.

La inclusión de este nuevo uso pormenorizado es compatible con la regulación prevista en el art. 256 del PGOU.

En el Anexo 8.13 se recoge un estudio detallada del comercio en el entorno del sector PA-PT-2, conforme exige el artículo 26 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 se hace una análisis de la estructura comercial existente en el ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local, el derecho de los consumidores y d ellos establecimientos comerciales existentes

2.2.3.2.- Nuevo ámbito establecido para el PA-PT-2

El sector PA-PT-2 tiene una superficie de 27.366,83 m², de acuerdo con la superficie recogida en el Anexo de la Adaptación Parcial a la LOUA para la zona de suelo urbano Z-MB-13. Es suelo urbano, clasificado como no consolidado, en atención al proceso de urbanización que el PGOU le requiere para su efectivo destino.

Sin embargo, el sector se ve afectado por el SGC, AP7, en una línea de 83 kilómetros, que une Málaga y Estepona, pp.kk. 184+71 al 184+890, según resolución de la Demarcación de Carreteras del Estado, de Andalucía Occidental. En ésta se resuelve que se incluirá en plano con escala adecuada la representación gráfica y acotada de las zonas de dominio público, servidumbre y afección de la carretera, debiendo grafiarse y acotarse la línea límite de la edificación. Asimismo, con fecha 14 de junio de 2014 el citado organismo aprobó definitivamente la mencionada línea límite de edificación de 46 m.

En consecuencia, procedemos a la redelimitación de este ámbito y modificación del plano de núm. 5/10 del PGOU, excluyendo del mismo la superficie de dominio público legal vinculada al SGC citado, que según medición topográfica es de 4.566,57 m², entre los que se encuentra una superficie delimitada entre el dominio público legal y el expropiado, que posee 413,60 m², de titularidad privada, y de la que proponemos su adhesión al mencionado SGC. De esta manera, descontando la superficie excluida, el sector PA-PT-2 contaría con una superficie de 22.800,26 m².

MARZO 2023 29

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

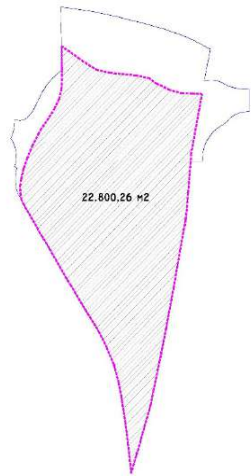
DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75idf2cf43d625b48baa16a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616cd79404a2ea70319466c3 | PÁG. 30 DE 75

NUEVA SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR



- El P.G.O.U. de 1986 no contiene la autopista de la Costa del Sol, tramo de la AP-7 con 83 kilómetros que une Málaga y Estepona, ya que dicha vía inaugura el servicio el 29 de junio del año 1999, apareciendo grafiada la antigua N-340. La construcción de la AP-7 ha provocado importante influencia urbanística en el PA-PT-2, que pasamos a describir:
- a) El límite del PA-PT-2 queda establecido a 10 metros de la antigua N-340, tal como figura en el plano núm. 13 del Texto Refundido del PGOU de Marbella (véase Plano 01 de la presente innovación).
  - b) La construcción de la AP-7 ha obligado a la aparición de taludes en el PA-PT-2 de enorme importancia, con diferencia de cota en torno a 25 metros de desnivel.
  - c) La construcción de la AP-7 ha definido un dominio público que no se encuentra contenido en el PGOU de 1986, aunque sí en la Adaptación Parcial del PGOU de 1986 a la LOUA (véase Plano 01 de la presente innovación).
  - d) En consecuencia, procedemos a la redelimitación de este ámbito, una vez calculadas y definidas las aristas de dominio público expropiado, dominio público legal, servidumbres, afecciones y límites de edificación (véase Plano 04 de la presente innovación), tal como establece la Ley de Carreteras, excluyendo del mismo la superficie de dominio público legal vinculada al SGC, que según medición topográfica es de 4.566,57 m<sup>2</sup>, entre los que se encuentra una superficie delimitada entre el dominio público legal y el expropiado, que posee 413,60 m<sup>2</sup>, de titularidad privada, y de la que proponemos su adhesión al mencionado SGC. De esta manera, descontando la zona excluida, el sector PA-PT-2 contaría con una superficie de 22.800,06 m<sup>2</sup>.
  - e) Como se recoge en el apartado 4.7. de este documento, con fecha 19 de marzo de 2013, la Dirección General de Carreteras resolvió, entre otras cuestiones, tramitar la desafectación de parte del dominio público del SGC correspondiente al ámbito y autorizar la redacción de un proyecto de apertura de un vial desde la glorieta de la Avda. Duque de Lerma, aprovechando el antiguo ramal del enlace fuera de servicio.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

f) Como se recoge asimismo en el apartado 4.7. de este documento, con fecha 6 de junio de 2014, la Dirección General de Carreteras resolvió aprobar el expediente de información pública y definitivamente la modificación de la línea límite de edificación entre los pp. kk. 184+710 al 184+890, margen derecha de la Autopista AP-7, término municipal de Marbella, estableciendo dicha línea a 46 metros del borde exterior de la calzada más próxima (véase planos 04, 05 y 07 de la presente innovación).

### 2.2.3.3.- Clasificación y categorización del suelo propuestas.

El ámbito de la innovación se trata de una zona industrial obsoleta y degradada, para la que el PGOU vigente propone su ordenación detallada, manteniendo el uso industrial preexistente, incorporando la compatibilidad con la actividad comercial propia de la industria-escaparate correspondiente a la subzona de ordenanza IND-1 y previendo la dotación de áreas libres (y de equipamiento público según la posterior modificación n.º 51) así como de los servicios urbanísticos y elementos de infraestructura necesarios para el normal desarrollo de la actividad.



En concreto, el PGOU 1986 propone delimitar un polígono de actuación (PA-PT-2 "Plaza de toros") para dotar a la zona de los necesarios elementos de infraestructura adecuados a la actividad prevista.

Por todo ello, no se exige instrumento de desarrollo, aunque si proyecto de urbanización. El sistema de gestión previsto en la Ficha es el sistema de compensación.

La delimitación por el PGOU de un Polígono de Actuación responde a diferentes situaciones tipo. En nuestro caso, el objeto de la delimitación poligonal, se encuadraría en los supuestos b) y c) del artículo 214 de la normativa:

b) Dotar a las áreas consolidadas de edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes de los necesarios elementos de infraestructura adecuados a la población o actividad que soportan.

c) Exigir la cesión de los suelos para reservas a favor del Ayuntamiento, cuya transferencia forzosa y gratuita en favor de la Administración no se ha producido viniendo obligado a ello por el planeamiento que habilita la edificación.

Que es el supuesto b) de los previstos en el Documento de Adaptación Parcial, cuya Memoria indica:

Para los suelos incluidos en el caso b) el PGOU exige la tramitación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras de Urbanización si la obra a realizar fuera de escasa entidad, así como instrumentación de sistema de actuación que según los casos particulares será compensación o reparcelación. Excepcionalmente y para ajustar alineaciones o rasantes de las vías previstas en el Plan, podrá exigirse la formulación de estudio de Detalle cuando el Proyecto de Urbanización se juzgue insuficiente a tales efectos.

La modificación que se propone supone la alteración de la ordenación detallada, permitiendo la compatibilidad del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, aunque dicha ordenación pormenorizada se resuelve en el propio instrumento de planeamiento. Por tanto, se trata del mismo supuesto (apartado b) del artículo 214), a pesar de que, como se observa en la imagen siguiente, en la actualidad ya existe de una urbanización consolidada (calle Alfonso XIII y Avda. Duque de Lerma),

MARZO 2023 31

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

ejecutada con posterioridad a la aprobación del Plan General que, si bien no forma parte del ámbito, lo dotan de servicios urbanísticos y con la salvedad de que la posibilidad introducida de poder implantar, como alternativa al uso industrial, el uso de Gran Superficie Minorista va a requerir unas condiciones de ordenación y unas necesidades dotacionales (de aparcamientos), de infraestructuras y de urbanización distintas a las previstas inicialmente para un uso industrial exclusivo.



Ortofoto Digital 2016  
(fuente: [http://sit.marbella.es/VISOR\\_SITMA](http://sit.marbella.es/VISOR_SITMA))

La modificación que se propone, pretende la **regeneración y renovación** de la zona industrial inicialmente prevista. Una zona muy degradada ambientalmente en la actualidad debido, entre otras razones, a la falta de actividad motivada por la obsolescencia e inadecuación de dicho uso.

En el marco de la legislación estatal vigente, se trataría de 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 relación a la legislación autonómica, la actuación que se propone para el ámbito del PA-PT-2, tanto en base a las determinaciones del Plan vigente como a las nuevas determinaciones propuestas en esta innovación, nos llevan a su consideración como **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"* (Art. 45.2.B)b) de la LOUA).

Esta situación no se vería 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)

MARZO 2023 32

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

ya que, siendo la categorización original de estos suelos la de Urbano No Consolidado, dicho incremento de aprovechamiento conlleva en todo caso "una mayor desconsolidación", pero no la desconsolidación de un suelo previamente consolidado.

#### 2.2.3.4.- Incidencia de la implantación del nuevo uso en el ámbito del PA-PT-2

Según lo dispuesto en el artículo 36.2.a).1ª de la LOUA, la 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.

Para ello se incorpora un estudio de tráfico y movilidad donde se analiza, entre otros, la afección sobre los niveles de servicio de la autopista AP-7, en atención al escrito remitido por el Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, con fecha 28/11/2019 y se señala el impacto positivo que supone para la zona la actuación con la apertura de un nuevo vial al norte y las propuestas de amplios viales peatonales y bici.

Además, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.5 de la LOUA, se ha previsto una dotación de aparcamientos públicos ante el déficit detectado en la zona colindante al ámbito del PA-PT-2.

Por otra parte, la innovación incorpora un estudio acústico de la afección sonora y zonificación acústica, con el fin de delimitar la zonificación acústica del territorio afectado por la innovación y garantizar la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, así como la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En este estudio se ha comprobado que no se produce afección sobre las edificaciones cercanas ya que el incremento del ruido ambiental, respecto de la situación acústica actual es del orden de 1dBA, considerándose, por tanto, despreciable. No obstante, se definen una serie de prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento destinadas a la prevención de una posible contaminación acústica y que afectan, entre otros, a propuestas de movilidad peatonal y ciclista, así como a aparcamientos y circulación de mercancías, que han sido adoptadas en la ordenación prevista. En el Anexo 8.5.- Estudio Acústico se recoge con mayor detalle las afecciones y determinaciones, así como las medidas complementarias a realizar.

En el Anexo 8.2. Estudio de Infraestructuras se recoge información y documentación detallada sobre la capacidad y suficiencia de las infraestructuras existentes en general, junto con las autorizaciones e informes de las compañías suministradoras correspondientes recabadas hasta la fecha, entre las que figura la de ENDESA (EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.), de fecha 20 de octubre de 2020.

#### 2.2.3.5.- Desafectación de suelos públicos.

Según lo dispuesto en el artículo 36.2.a).2ª de la LOUA, en el caso de la desafectación del destino público de un suelo, se deberá 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 básicamente a otros usos públicos o de interés social.

La innovación propone 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 (incrementada) destinada a Parques y Jardines, (pasando de una superficie inicial de 2.265,19 m² a una superficie final de 2.443,07 m²) considerándose más adecuada

MARZO 2023 33

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

esta nueva ubicación, en continuidad con el 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 Público Institucional, 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, pasando de una superficie original de 1.754,22 m² a una superficie final de 2.160,00 m². La ubicación de esta zonificación, junto al resto del suelo dotacional, es más coherente y funcional que la prevista en el Plan.

Por otra parte, 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, en el momento de la implantación del servicio público, el que pueda decidir por el uso concreto del edificio en función de las necesidades tanto del ámbito como de la zona circundante.

Esta regulación flexible para el Equipamiento estaría avalada por el Consejo Consultivo de Andalucía, en los dictámenes más recientes emitidos, como ejemplo, en el Dictamen 9/2020 se señala, entre otros (el subrayado es nuestro):

“Pero ese criterio genérico debe modularse en los supuestos en los que por alteraciones en el censo poblacional, decaimiento de determinadas necesidades inicialmente previstas o surgimiento de otras diferentes, hubiera de destinarse el suelo a usos diferentes a los originariamente contemplados en la planificación urbanística que hubiera devenido en obsoleta. Por tal razón, una planificación inicial en la que se contemple una sustitución de usos pormenorizados entre equipamientos públicos es lo aconsejable a fin de flexibilizar el establecimiento del servicio que realmente se necesita en cada momento sin acudir a la innovación de planeamiento.”

Además, al ser dichos suelos dotacionales de competencia municipal, no es necesario informe previo en relación a su desafectación de ninguna Consejería.

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 vial interior previsto en el Plan (acabado en fondo de saco) suponiendo también 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 (1.309,00 m² frente a los 1.214,94 m² iniciales). Estos cambios en el sistema viario, de igual modo, mejoran la ordenación existente.

2.2.3.6.- Edificabilidad propuesta para el ámbito

Teniendo en cuenta que la presente innovación propone la incorporación de un nuevo uso pormenorizado comercial CO.5, se propone asimismo aplicar al citado uso comercial, en el ámbito del PA-PT-2, un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,1529 m²/t/m²s, que se encuentra dentro del rango de parámetros recogidos en el art. 257 del PGOU respecto a la relación entre ocupación y edificabilidad máximas de la subzona CO.1, por ejemplo, que para una ocupación máxima del 60% aplica un índice de edificabilidad de 1,00 m²/t/m²s, esto es, una relación de 1,667 veces, siendo el porcentaje de ocupación máxima propuesto para la subzona CO.5 del 80%, con lo que la relación entre edificabilidad y ocupación prevista es de 1,441 veces, por debajo de la ratio de 1,667 dispuesta para la citada subzona CO.1.

MARZO 2023 34

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Como consecuencia de ello, obtendríamos una edificabilidad máxima para la parcela productiva de 18.078,45 m<sup>2</sup>t (superior a los 16.593,43 m<sup>2</sup>t previstos en el plan) y un índice de edificabilidad global de 0,7929 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, siendo dichos parámetros inferiores a lo establecido en la LOUA respecto de los índices de edificabilidad para los sectores de suelo urbano no consolidado (art. 17.1.1ª) y para las áreas de reforma interior (art. 17.5) fijados en 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 1,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, respectivamente.

Este incremento de edificabilidad supone un **incremento del aprovechamiento lucrativo** debido, además, al cambio del uso pormenorizado de Industria, afectado por la ordenanza de la subzona IND-1 (industria escaparate) al uso pormenorizado de comercio, afectado por la zona de ordenanza comercial, subzona CO.5 “Gran Superficie Minorista”.

Justificación del incremento de aprovechamiento resultante de la innovación.

Según el art. 59.2 LOUA, se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Para ponderar el techo edificable, el art. 61 LOUA remite a la determinación de los correspondientes coeficientes de ponderación indicando que debe establecerse de modo justificado un coeficiente “que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás.”

El apartado 2 del citado artículo 61 señala que: “Cuando el Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciadas que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias”.

Y el apartado 3 añade que: “A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.”

De conformidad a estos preceptos, se incluye a continuación el cálculo del aprovechamiento del ámbito PA-PT-2, tanto en su situación inicial, como en la propuesta de la presente innovación.

1. Valores de repercusión

Dichos valores quedan justificados en el dictamen pericial que se aporta como anexo en el que se utilizan los criterios valorativos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Reglamento de Valoraciones.

Resultan los siguientes valores de repercusión para los usos comerciales e industrial en la zona:

**Cálculo del Valor de Repercusión del Suelo Industrial compatible con el comercial**

Si bien el uso industrial se estima en una intensidad del 51% y el uso comercial en una intensidad del 49%, se obtiene el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado del uso industrial compatible con el comercial de:

$$VRS = (584,40 \text{ €/m}^2t \times 51\%) + (1.049,44 \text{ €/m}^2t \times 49\%) = 812,27 \text{ €/m}^2t$$

El valor de repercusión para la zona sería de **812,27 €/m2 de techo de uso Industrial compatible con comercial**, para un suelo totalmente urbanizado.

MARZO 2023 35

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Cálculo del Valor de Repercusión del Suelo Comercial

Sustituyendo estos valores en la expresión del valor residual del suelo, se obtiene el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado del uso comercial de:

$VRS = (Vv/K) - Vc$

$VRS = (2.686,09 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 869,20 \text{ €/m}^2$

$VRS = 1.049,44 \text{ €/m}^2$

El valor de repercusión para la zona sería de **1.049,44 €/m2 de techo de Comercial**, para un suelo totalmente urbanizado.

2. Coeficientes de uso y tipología

De la relación entre ambos valores de repercusión de los indicados usos y tipologías (industrial y comercial) se deducen –tal y como se indica en el Dictamen aportado- los siguientes coeficientes de uso y tipología:

	Vr €	Cuyt
IND-1	812,27	1,00
CO-5	1.049,44	1,29

No obstante dichos valores deben modularse en función de los costes de urbanización, muy diferentes en uno y otro caso, pues la implantación del uso comercial exige la reordenación de accesos y la previsión de nuevas infraestructuras con sus correspondientes cargas externas, factores que deben ponderarse en la determinación de los coeficientes tal y como establece la legislación urbanística aplicable.

3. Cargas de urbanización

Según establece el ya citado Reglamento de Valoraciones, el valor del suelo debe determinarse descontando costes de urbanización pendientes. En efecto:

$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$

Siendo:  
VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.  
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.  
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.  
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.  
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Conociendo el valor del suelo urbanizado (que es el calculado en el apartado anterior para las dos situaciones analizadas), el valor del suelo se determinará descontando los gastos de urbanización

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

incrementados por el beneficio. Dicho beneficio se determina multiplicando los costes de urbanización en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Según el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo:

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Para calcular la tasa libre de riesgo (TLR), acudimos a la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, siendo así que la última referencia de tipo de interés del mercado secundario de deuda pública a más de dos años, a fecha de 17 de enero de 2023, es de 3,02%, por lo que adoptamos el siguiente valor para la tasa libre de riesgo, en tanto por uno: TLR = 0,0302.

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75cdf2cf43d625b48baaf6a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616cd79404a2ea70319466c3 | PÁG. 37 DE 75

MARZO 2023 37

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

1 TIPOS DE INTERÉS (dalos diarios) 1.3 Del mercado secundario de valores (público y privado)

Los datos mensuales corresponden al último día del mes																Porcentajes			
Letras de Tesoro					Bonos y obligaciones del Estado					Mercado de renta fija (AIAP)									
1 a 3 meses	6 meses	9 a 12 meses	12 meses	más de 12m	1 a 2 años	más de 2 años	3 años	más de 4 años	5 años	10 años	15 años	3 meses	6 meses	12 meses	18 meses				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16				
22 Ene	-0,58	-0,55	-0,54	-0,54	-	-0,45	0,39	-0,29	0,55	0,13	0,74	-	-	-	-				
Feb	-0,61	-0,58	-0,54	-0,53	-	-0,47	0,97	0,54	1,13	0,53	1,16	-	-	-	-				
Mar	-0,67	-0,56	-0,50	-0,41	-	-0,03	1,13	0,45	1,35	0,89	1,49	-	-	-	-				
Abr	-0,56	-0,50	-0,44	-0,43	-	-0,17	1,22	0,76	1,13	1,23	1,31	-	-	-	-				
May	-0,58	-0,50	-0,48	-0,49	-	-0,35	1,29	1,09	1,07	1,39	1,26	-	-	-	-				
Jun	-0,40	-0,02	-0,54	-0,54	-	-0,99	2,41	1,34	2,49	1,92	2,59	-	-	-	-				
Jul	-0,05	0,13	0,52	0,73	-	0,60	1,53	0,52	1,54	1,14	2,06	-	-	-	-				
Ago	0,16	0,73	0,91	0,96	-	1,33	2,35	1,64	2,49	1,95	2,65	-	-	-	-				
Sep	0,59	1,04	1,67	1,44	-	2,17	3,05	2,40	3,21	2,75	3,51	-	-	-	-				
Oct	1,08	1,88	2,14	2,28	-	2,11	2,91	2,28	2,97	2,64	3,13	-	-	-	-				
Nov	1,42	2,12	2,34	2,36	-	2,24	2,73	2,32	2,96	2,82	2,94	-	-	-	-				
Dic	1,36	2,25	2,52	2,64	-	2,76	3,45	2,97	3,48	3,08	3,53	-	-	-	-				
22 Dic	1,40	2,11	2,45	-	-	2,32	2,99	2,30	2,90	2,50	2,98	-	-	-	-				
1	1,24	2,08	2,52	-	-	2,28	2,66	2,34	2,74	2,35	2,82	-	-	-	-				
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
6	1,37	2,09	2,20	-	-	2,25	2,63	2,22	2,58	2,36	2,81	-	-	-	-				
7	1,35	2,12	2,12	2,23	-	2,26	2,70	2,30	2,77	2,43	2,85	-	-	-	-				
8	1,39	2,08	2,10	2,23	-	2,16	2,68	2,24	2,73	2,41	2,81	-	-	-	-				
9	1,38	2,05	2,12	2,25	-	2,20	2,69	2,24	2,68	2,37	2,80	-	-	-	-				
10	1,38	2,06	2,18	2,18	-	2,24	2,63	2,10	2,67	2,36	2,82	-	-	-	-				
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
12	1,57	2,06	2,11	2,05	-	2,30	2,68	2,29	2,73	2,51	2,87	-	-	-	-				
13	1,58	2,06	2,19	2,16	-	2,36	2,71	2,39	2,76	2,53	2,90	-	-	-	-				
14	1,70	2,08	2,42	2,17	-	2,37	2,75	2,45	2,83	2,54	2,95	-	-	-	-				
15	1,64	2,09	2,42	2,17	-	2,37	2,75	2,45	2,83	2,54	2,95	-	-	-	-				
16	1,66	2,09	2,45	2,21	-	2,40	2,74	2,33	2,84	2,56	2,96	-	-	-	-				
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
19	1,72	2,17	2,47	2,26	-	2,67	3,05	2,82	3,11	2,91	3,20	-	-	-	-				
20	1,71	-	2,25	2,28	-	2,73	3,07	2,79	3,12	2,87	3,13	-	-	-	-				
21	1,71	-	2,41	2,50	-	2,73	3,17	2,83	3,26	2,85	3,17	-	-	-	-				
22	1,45	2,11	2,56	2,31	-	2,54	3,23	2,75	3,06	2,99	3,09	-	-	-	-				
23	1,60	2,33	2,54	2,59	-	2,74	3,28	2,79	3,06	3,00	3,08	-	-	-	-				
24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
27	1,29	2,33	2,62	2,61	-	2,74	3,29	2,89	3,34	3,07	3,45	-	-	-	-				
28	1,60	2,37	2,58	2,60	-	2,86	3,38	2,99	3,47	3,00	3,49	-	-	-	-				
29	1,12	2,20	2,58	2,60	-	2,66	3,25	2,75	3,15	2,78	3,15	-	-	-	-				
30	1,36	2,25	2,52	-	-	2,76	3,45	2,97	3,48	3,08	3,53	-	-	-	-				
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
23 Ene	1,40	2,34	2,70	-	-	2,84	3,46	2,97	3,58	3,11	3,58	-	-	-	-				
1	1,73	2,40	2,81	-	-	2,79	3,31	2,95	3,39	3,12	3,47	-	-	-	-				
2	1,68	2,41	2,76	2,63	-	2,86	3,27	2,86	3,30	3,06	3,41	-	-	-	-				
3	1,56	2,36	2,80	2,58	-	2,81	3,20	2,80	3,23	2,88	3,34	-	-	-	-				
4	1,78	2,55	2,83	-	-	2,82	3,25	2,80	3,23	2,93	3,44	-	-	-	-				
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
7	2,21	2,51	2,70	-	-	2,88	3,27	2,83	3,37	2,91	3,33	-	-	-	-				
8	2,14	2,44	2,53	3,00	-	2,79	3,07	2,76	3,23	2,89	3,29	-	-	-	-				
9	2,12	2,52	2,59	2,97	-	2,80	3,16	2,81	3,25	2,89	3,31	-	-	-	-				
10	1,99	2,54	2,91	2,97	-	2,79	3,05	2,81	3,13	2,86	3,28	-	-	-	-				
11	1,94	2,54	2,91	2,97	-	2,76	3,05	2,76	3,13	2,86	3,28	-	-	-	-				
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
16	2,05	2,54	2,86	2,92	-	2,72	2,97	2,74	3,07	2,78	3,12	-	-	-	-				
17	2,18	-	2,86	2,94	-	2,78	3,02	2,73	3,08	2,79	3,15	-	-	-	-				

Los datos mensuales corresponden al último día del mes. Los datos medios mensuales figuran en los cuadros 22.6, 22.7 y 22.8 del Boletín Estadístico.

BANCO DE ESPAÑA | ESTADÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

Por lo que respecta a la Prima de Riesgo se deduce del Anexo IV del Reglamento:

MARZO 2023 38

ÁMBITO- PREFIJO

CSV

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

GEISER

GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Nº registro

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

Validez del documento

REGAGE23e00021662976

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

0425dbe218a50adf02c23132149d88e15651a9c4

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:09 CET

-hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75df2cf43d625b48baa16a7bd3f223d38f0ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616d79404a2ea70319466c3 | PÁG. 39 DE 75

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

$$PR(C) = 0,12$$
[illegible]

En función de los valores de repercusión obtenidos para el suelo descontando los costes de urbanización, se determinan directamente los coeficientes de ponderación del uso industrial y del comercial, que serán:

	VSo €	E (m2t)	Vr (€/m2t)	CP
IND-1	11.875.126,33	16.593,43	715,65	1,000000
CO-5	13.599.196,89	18.078,45	752,23	1,051111

Tendremos:

MARZO 2023 39



GEISER-1efe-8928-f58h-4a56-b435-2b82-3f02-f4de



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

17/04/2023 13:37:09 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE GLOBAL	APROVECHAMIENTO
	Coeficiente sobre parcela neta	TOTAL (m²t)	CP	UAs
PGOU 1986	1,00	16.593,43	1,00	16.593,43
INNOVACIÓN	1,15	18.078,45	1,05	19.002,52
				15%

Luego la innovación supone un aprovechamiento lucrativo resultante de 19.002,52 UAs frente a las 16.593,43 UAs del Plan vigente, lo que supone un incremento del 15%.

2.2.3.7.- Desplazamiento del vial local interior. Mejoras en la movilidad de la zona

El PGOU de Marbella de 1986 contemplaba en su ficha la ejecución de obras de urbanización en el ámbito, regulada en la hoja de ordenación núm. 5/10, entre las que se incluía la ejecución de un sistema viario local interior en forma de saco, de 958,44 m² de superficie, con un único acceso por la calle Alfonso XIII, totalmente obsoleto a efectos de movilidad.

Con la innovación se pretende generar un nuevo trazado del vial-prolongación de la calle Príncipe de Vergara hasta la glorieta de la avenida Duque de Lerma, ya que su trazado en alineaciones y rasantes debe aportar satisfacción a la cohabitación con el dominio público de la autopista AP-7, incluso definirlo, evitando afectar al tráfico de la mencionada autopista y contribuyendo a mejorar su seguridad. La ficha del sector incluye, sin definirla, la reserva de un sistema viario con ancho 16.00m (2.00+12.00+2.00) ausente de aparcamientos, que tiene una superficie de 2.385,03 m², de los cuales 1.309 m² son interiores al sector y 1.076,03 m² se encuentran fuera del sector y dentro del dominio público legal, suponiendo por tanto el aumento y la mejora de la infraestructura viaria del área.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original

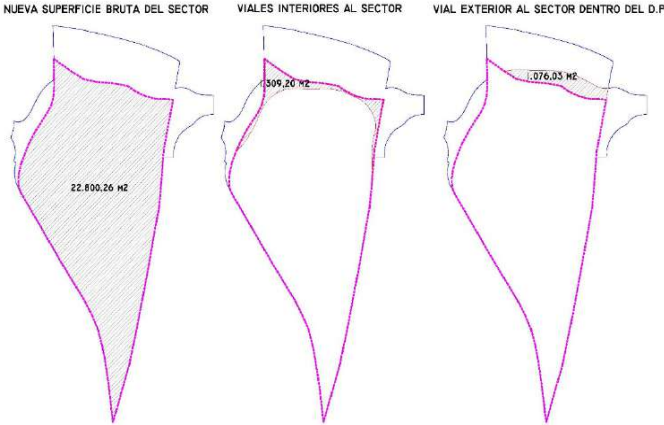


GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida



Al mantenerse la delimitación original del PGOU de 1986, el sector incluye una superficie de 1.207,14 m<sup>2</sup> de viarios ya ejecutados en la Avda. Duque de Lerma, que hemos denominado “Manzana 03” en el plano 05 de ordenación de la innovación propuesta.

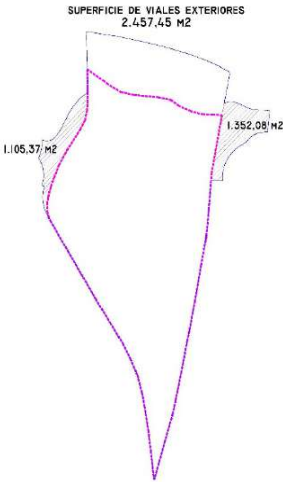
Asimismo, la ficha modificada recoge como preceptiva la ejecución de los enlaces del viario local del sector con la glorieta de la Avda. Duque de Lerma, la calle Príncipe de Vergara y su prolongación hacia la calle Alfonso XIII, con una superficie de 2.457,45 m<sup>2</sup>.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida



El desarrollo del vial situado al norte del sector se realizará mediante un "proyecto de apertura de un nuevo vial local" cumpliendo la Normativa Técnica Vigente y las recomendaciones sobre Glorietas del Ministerio de Fomento. El proyecto será presentado a la Dirección General de Carreteras para su eventual autorización por ésta antes del inicio de las obras y deberá: 1) contemplar un tratamiento del talud de la autopista que garantice que no se verá contaminado por los rellenos que han de realizarse - geotextil y capa filtrante-. 2) incluir un drenaje de fondo que canalice las aguas. 3) durante y al finalizar la obra, incluir una valla de cerramiento que impida la irrupción de animales a la Autopista. 4) no afectar en ningún momento al tráfico de la Autopista adoptando las medidas de seguridad para ello. 5) contendrá el proyecto de soterramiento de la línea de media tensión que atraviesa el sector. Las zonas de separación a lindero contarán con suficiente de arbolado, alumbrado y mobiliario urbano, constituyendo todo él, un conjunto con los acerados existentes. Estas obras de urbanización estarán determinadas por las especificaciones de las Normas de Urbanización del TÍTULO IV del PGOU y según las Ordenanzas Municipales de los Proyectos de Urbanización, y cumpliendo la normativa técnica vigente y las recomendaciones sobre glorietas del Ministerio de Fomento.

Esta configuración es conforme con el art. 56.6 de la ley de carreteras de Andalucía, que determina “que las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación”. A tal fin, aquel precepto señala que “cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial”.

Desde la aprobación del P.G.O.U. en 1986, el entorno inmediato del PA-PT-2 se ha visto inmerso en una importante transformación que pone de manifiesto la actualización y puesta al día de sus condiciones urbanísticas:

- a. El actual trazado de la avenida Duque de Lerma de ancho 29,50 metros, dista del vial que aparece grafiado en el P.G.O.U. de 1986, pues, aparte de ampliar el citado ancho, modifica su trayectoria. Al mantenerse la delimitación original del PGOU de 1986, el sector incluye

MARZO 2023 42

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

una superficie de 1.207,14 m<sup>2</sup> de viarios ya ejecutados en la Avda. Duque de Lerma, que hemos denominado “Manzana 03” en el plano 05 de ordenación de la innovación propuesta.

- b. En el sistema viario del P.G.O.U. de 1986 no se encuentra contenida la calle Príncipe de Vergara, que circunvala la barriada anexa al PA-PT-2, vertebrándola por su zona norte. Dicha circunvalación conecta de forma quebrada e inapropiada -en lo que sería una prolongación de la calle Alfonso XIII, realizando un cambio de rasante importante, con la prolongación de la calle Salduba -vial provisional que tampoco está contenido dentro de las determinaciones de P.G.O.U. de 1986, el cual atraviesa de este a oeste el PA-PT-2, para dar salida a la zona residencial anexa hacia la rotonda de la avenida Duque de Lerma, y de ahí, a la AP-7.
- c. El PGOU de Marbella de 1986 contemplaba en su ficha la ejecución de obras de urbanización en el ámbito, regulada en la hoja de ordenación núm. 5/10, entre las que se incluía la ejecución de un sistema viario local interior en forma de saco, de unos 950 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente, con un único acceso por la calle Alfonso XIII, totalmente obsoleto a efectos de movilidad.

La nueva ficha del sector recoge que el proyecto de urbanización (PU) desarrollará las obras del vial local de nueva apertura situado al norte del ámbito, siendo preceptivo que incorpore los enlaces de este nuevo viario con la glorieta de la Avenida Duque de Lerma y su prolongación mediante la apertura de una nueva rotonda hacia la calle Alfonso XIII y mejora de esta última. Estas obras de urbanización estarán determinadas por las especificaciones de las Normas de Urbanización del TÍTULO IV del PGOU y según las Ordenanzas Municipales de los Proyectos de Urbanización, y cumpliendo la normativa técnica vigente y las recomendaciones sobre gloriets del Ministerio de Fomento. El PU debe contener el proyecto de soterramiento de la línea de media tensión que atraviesa el ámbito, incluyéndose como carga externa la conexión a la subestación eléctrica correspondiente. Las zonas de separación a lindero contarán con suficiente arbolado, alumbrado y mobiliario urbano, constituyendo todo ello un conjunto con los acerados existentes.

Asimismo, las obras de conexión de la nueva rotonda con la calle Príncipe de Vergara deberá serán incluidas dentro de la delimitación de una actuación urbanizadora no integrada, de acuerdo con el artículo 143 de la LOUA y seguir el trámite procedimental oportuno, en un expediente separado, mediante proyecto de obra pública, debiendo asumirse por el promotor de esta actuación comercial las cargas de urbanización derivadas de dichas obras y las obligaciones derivadas de la posible necesidad de mejora de las infraestructuras existentes.

Bajo el equipamiento, deberá construirse un aparcamiento público en segunda planta bajo rasante, a cuya superficie construida habrá que añadir la de los accesos peatonales y rodados desde la vía pública, situados en plantas superiores, y la correspondiente a los aparcamientos accesibles en el caso de que éstos se ubiquen en primera planta bajo rasante.

Este documento incluye en los planos 7.1 a 7.5.4 el trazado del mencionado viario local interior y sus perfiles topográficos.

2.2.3.8.- **Cambio en la alineación de la edificación en la Avda. Duque de Lerma**

La parcela edificable, en el tramo correspondiente a la Avda. Duque de Lerma, 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 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.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

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 queda justificada al ser acorde 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, en las condiciones de ordenación se incluye 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.

2.2.3.9.- Reservas dotacionales y mejora de las infraestructuras

Normativa aplicable (LOUA)

El artículo 36.2.a).2ª de la LOUA establece:

*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 la presente modificación, se propone una **ordenación ex novo y completa de un área de reforma interior ya existente** en el Plan vigente. De conformidad a lo previsto en el artículo citado, la modificación, dado que se incrementa el aprovechamiento lucrativo del ámbito **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.**

Sin embargo, dado que no se trata de una actuación de dotación o incremento de aprovechamiento (pues por definición las mismas se refieren exclusivamente al suelo urbano consolidado) no es de aplicación lo dispuesto en la LOUA para dichas actuaciones (cálculo de la media dotacional como referencia para establecer las medidas compensatorias).

Tal y como se indica en la Sentencia n.º 1311/2013, de fecha 25 de marzo de 2013, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía no cabe entender, por tanto, que el incremento de aprovechamiento que supone la innovación suponga, automáticamente un desajuste o desproporción de las dotaciones:

*Sobre la cuestión de que cualquier aumento de edificabilidad lucrativo en la parcela EQ-DP del PP S-1, al ser éste de titularidad privada, debe conllevar el establecimiento de las medidas compensatorias previstas en el art. 36.2a) de la L.O.U.A. en la innovación, debe repararse en que tal precepto dispone, en su subapartado 2º, que “Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques*

MARZO 2023 44

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

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 efecto, la innovación recurrida, que modifica el carácter del equipamiento comunitario deportivo de descubierto a cubierto, trae como consecuencia la reordenación de las posibilidades volumétricas de la parcela para adaptarla a la edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sin embargo, la demanda no justifica el aumento de aprovechamiento lucrativo ni, en todo caso, la desproporcionalidad de las dotaciones ni el incumplimiento de los estándares del Artículo 17 LOUA sobre la ordenación de áreas urbanas y sectores.

Así el artículo 17 LOUA establece:

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: ...

2ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del art. 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.

En definitiva, los estándares de reservas dotacionales conforme a dicho precepto tienen como referente el techo edificable, a diferencia del P.G.O.U.-01 de Granada, en el que se alcanza el máximo previsto en la Ley, que tiene como parámetro la edificabilidad bruta prevista, por lo que no basta como hemos dicho, entender que automáticamente se produce el desajuste o desproporción de las dotaciones por el alegado incremento del aprovechamiento.

Por otra parte, conviene recordar que, en la LOUA, el cálculo de las dotaciones necesarias, en sectores destinados a uso global industrial o terciario, se cuantifica como un porcentaje de la superficie del ámbito (con independencia de la edificabilidad que pudiera corresponderle).

Será la superficie de suelo calificada con el uso concreto (industrial o terciario) y no su edificabilidad, la que determinará la cuantía de las dotaciones públicas vinculadas a dicho uso, por lo que, a priori, un incremento de edificabilidad no exigirá, en ese caso, previsión de nuevos suelos dotacionales.

Cuestión es la previsión de plazas de aparcamiento público que si se vincula en la legislación urbanística andaluza con la edificabilidad del ámbito. Previsión de aparcamientos públicos que conviene diferenciar de la previsión de aparcamientos privados generada por el uso alternativo propuesto de Gran Superficie Minorista, ya que las plazas de aparcamiento necesarias por la implantación de este tipo de instalación quedan resueltas en el interior de la parcela lucrativa.

En efecto, según el artículo 17.2. LOUA, para los **sectores** de planeamiento parcial:

MARZO 2023 45

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

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 (...) 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) (...)

Por lo que respecta a 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" (Instrucción 8/2019 de la DGTU)

Lo que corresponde a lo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA que señala:

*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.***

(...)

#### **Previsión de nuevas dotaciones públicas (parques y jardines, equipamientos y aparcamientos públicos)**

En relación a la justificación expresa de los parámetros previstos en la innovación, hay que precisar que la innovación **no supone incremento de la superficie del ámbito** (al contrario, se reduce) **ni un aumento de población**, al no calificar nuevos suelos con el uso residencial.

Por lo que respecta a las dotaciones públicas, si bien bastaría con cumplimentar el estándar de superficie establecido por la LOUA para las áreas de reforma interior (con un mínimo del 14% de la superficie total del ámbito), en la presente innovación **se propone compensar el incremento del techo edificable respecto al inicialmente previsto, que es de 1.485,02 m<sup>2</sup>t (8,95 % del techo edificable original) mediante el correlativo y proporcional incremento de la superficie destinada a dotaciones públicas.**

En consecuencia, se propone **aumentar** la superficie dotacional destinada a Parques y Jardines y a Equipamiento Comunitario Público del planeamiento vigente, que pasará de 4.019,41 m<sup>2</sup> (2.265,19 m<sup>2</sup> + 1.754,22 m<sup>2</sup>) a 4.603,07 m<sup>2</sup> (2.443,07 m<sup>2</sup> + 2.160,00 m<sup>2</sup>), lo que supone el 20,19% de la superficie del ámbito.

Conviene precisar que, aunque no sea un parámetro exigible, esta superficie mantiene la cuota o ratio dotacional del PGOU vigente, (superficie dotacional en relación a la edificabilidad prevista), según se comprueba en el cuadro siguiente:

MARZO 2023 46

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

0425dbe218a50adf02c23132149d88e15651a9c4

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:09 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

DOTACIONES				
		PGOU		INNOVACIÓN
Parques y Jardines	2.265,19 m²	2.443,07 m²		
Equipamiento Comunitario	1.754,22 m²	2.160,00 m²		
Total	4.019,41 m²	4.603,07 m²		
Edificabilidad	16.593,43 m²t	18.078,45 m²t		
Aprovechamiento	16.593,43 UA	19.002,52 UA		
Ratio Dotacional Sup. Dot. / Edif.	0,2422 m²s/m²t	0,2546 m²s/m²t		
Ratio Dotacional Sup. Dot. / Aprov.	0,2422 m²s/m²t	0,2422 m²s/m²t		
	Plazas	Sup.	Plazas	Sup.
Aparcamientos	0	0,00 m²	102	2.526,46 m²(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.

Además, la innovación también mantiene la proporción de las dotaciones respecto al nuevo aprovechamiento resultante.

En efecto, si comparamos el incremento de aprovechamiento lucrativo con el incremento dotacional propuesto en la innovación, resultante de lo exigido por el art. 17 LOUA. Tendremos:

CP		Ao
PGOU 1986	1,000000	16.593,43
INNOVACIÓN	1,051114	19.002,52
		15 %

DOTACIONES	EL	Eq	TOTAL
PGOU 1986	2.265,19	1.754,22	4.019,41
INNOVACIÓN	2.443,07	2.160,00	4.603,07
			15 %

MARZO 2023 47

ÁMBITO- PREFIJO  
GEISER  
Nº registro  
REGAGE23e00021662976

CSV  
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular  
Validez del documento  
Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

A la vista de lo anterior, cabe concluir que la innovación mantiene la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al incremento de aprovechamiento resultante de la misma.

La reserva de suelo público propuesta cubre las necesidades dotacionales derivadas de la nueva ordenación, al ser superior a los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelos destinados a usos terciarios previstos en el artículo 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento (14% de la superficie del ámbito), encontrarse dentro de la horquilla del estándar mínimo establecido en la LOUA (14-20% St) y mantener la ratio entre superficie dotacional y edificabilidad prevista en el plan vigente.

Previsión de plazas de aparcamiento público

Por lo que respecta al **aparcamiento público**, en la innovación se exigen **102 nuevas plazas de aparcamiento público**, mientras que en el PGOU vigente la previsión era de **0 plazas de aparcamiento público**.

Estas plazas de aparcamiento se materializan con la **construcción de un aparcamiento público**, que ocupa un total de **2.526,46 m² construidos, ubicado en una planta segunda bajo rasante** (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 Público, así como al 15% de la superficie destinada a Parques y Jardines.

La localización del aparcamiento público en esa segunda planta de sótano se justifica en base a criterios de movilidad sostenible.

Esta localización de los suelos dotacionales destinados a aparcamientos públicos, ocupando parte del subsuelo de las parcelas destinadas a Parques y Jardines y a Equipamiento Comunitario públicos, supone una separación entre los usos (públicos) a desarrollar en los terrenos superficiales y en parte del subsuelo de éstos, manteniendo su naturaleza demanial.

Esta determinación es acorde a lo indicado por el Consejo Consultivo de Andalucía que en el Dictamen 61/2020 indica (el subrayado es nuestro):

“- Con carácter general, y sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), de 20 de junio de 2008 *-la remisión debe entenderse realizada actualmente al RDLeg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana-*, los inmuebles dotacionales públicos engloban como un todo unitario sometido a un mismo régimen jurídico tanto la superficie del terreno como el subsuelo existente bajo el mismo, y de acuerdo a su naturaleza jurídica demanial, mientras conserven su carácter, son inalienables, inembargables e imprescriptibles (art. 3 de la Ley 7/1999).

- En tanto mantengan la naturaleza demanial, no pueden ser enajenados, y su uso privativo exige el otorgamiento de concesión administrativa, en los términos previstos por la legislación por la que se rigen.

- Es posible llevar a cabo una separación entre los usos a desarrollar en los terrenos superficiales y el subsuelo de aquéllos. En este caso, la utilización del subsuelo, manteniendo su naturaleza demanial, para un uso también público pero diferente al de la dotación pública, exige una modificación del planeamiento y el informe favorable del Consejo Consultivo, puesto que esta innovación conlleva un diferente uso -aunque también sea público- de la dotación pública afectada, entrando así en juego el artículo 36.2.c.2ª de la Ley 7/2002.”

MARZO 2023 48

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Las soluciones que se proponen en esta modificación, relativas a las dotaciones públicas se fijan en base a las necesidades del ámbito y cubren y cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia que las inicialmente previstas, las nuevas necesidades y objetivos derivados de la nueva ordenación. De igual modo, el documento de innovación contempla la previsión de nuevas infraestructuras y la mejora de las existentes debido a la incidencia de la actuación en el entorno.

Plazas de aparcamiento privado previstas

La presente modificación regula plazas de aparcamiento para el uso pomenorizado de Gran Superficie Comercial mediante remisión a la legislación vigente en materia de comercio interior en Andalucía.

En cualquier caso, esta dotación no será inferior a 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, tal y como queda contemplado en las ordenanzas particulares de la zona del ámbito de la innovación calificada como CO.5.

Previsión de nuevas infraestructuras y/o mejora de las existentes

De igual modo, y también en aplicación del artículo 17.5, en la modificación se procede tanto a la previsión de nuevas infraestructuras como a la mejora de las existentes debido, en este caso, tanto a las necesidades intrínsecas derivadas de la posible implantación de un nuevo uso comercial como de las propias necesidades de su entorno. Estas actuaciones, tal y como se describen en esta memoria, se pueden resumir en las siguientes:

- Creación de un nuevo vial al norte del ámbito, de doble carril, conectando la Avda. Duque de Lerma con la calle Alfonso XIII, lo que supondrá una mejora de la movilidad de la zona.
- Mejora de la sección del viario correspondiente a la calle Alfonso XIII con el fin de garantizar su capacidad y seguridad vial, así como la convivencia entre el vehículo, el peatón y el ciclista, con un diseño de amplias aceras y un carril bici.
- Mejora de la red de drenaje para garantizar el encauzamiento del flujo provocado por la escorrentía superficial de la autopista AP-7 que actualmente provoca problemas de inundabilidad en la zona residencial situada al nordeste del ámbito.
- Nueva conducción de abastecimiento de agua potable desde la calle Príncipe de Vergara hasta el ámbito que sustituirá a la existente.
- Sustitución de la red de saneamiento que discurre por la calle Alfonso XIII, hasta los puntos de entronque propuestos por la compañía suministradora (HIDRALIA).

2.2.3.10.- Cambios introducidos en las Normas Urbanísticas

1. El art. 256 del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella está contenido dentro del Capítulo 11, en el cual se realizan las determinaciones para el uso pomenorizado C.O. Comercial, y tiene por título: Definición.

En él se establecen cuatro subzonas, tituladas como CO.1, CO.2, CO.3 y CO.4, diferenciándolas por la intensidad de uso permitida en cada una y que, desarrolladas en el artículo 257.

MARZO 2023 49

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

El PGOU del 86 de Marbella es anterior a la aparición de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, que regula el uso de Gran Superficie Minorista, y carece de este modelo económico en el municipio. Este uso establece una intensidad comercial diversa a las subzonas señaladas, por lo que no tiene cabida en aquéllas.

En conclusión, la presente Modificación incorpora la citada Ley de Comercio Interior.

2.- El art 257 del Plan General de Ordenación Urbana recoge las determinaciones para el uso pormenorizado C.O, subzonas CO.1, CO.2, CO.3 y CO.4. Por tanto, se deben regular justificadamente dichas condiciones para la subzona de nueva aparición CO.5.

El mencionado artículo recoge las siguientes condiciones mínimas para Número de Plantas, Altura Máxima (modificadas por el art. 156) y Separación a Linderos:

“La relación de n<sup>o</sup> de plantas y alturas máximas para cada una de las subzonas es:

Subzona	Nº de plantas	Altura máxima (m)
CO.1	2	10
CO.2	1	6
CO.3	2	10
CO.4	2	10

La separación a todos los linderos será de 4 mts para edificaciones de una planta y de 5 mts para las de dos plantas.”

Podemos analizar que la relación separación/altura(m) sigue la siguiente serie:

Altura de 6m→ separación a lindero de 4m. Sumamos 4m de altura= 10m→ se incrementa 1m la separación a lindero. Es decir, a aumentos de hasta cuatro metros de la altura de la edificación, le corresponden incrementos de un metro en la separación de linderos.

Es intención de la presente Modificación establecer una ordenanza específica, donde manteniendo el número máximo de 2 plantas para la nueva subzona CO.5, se incremente la relación entre la altura en metros y el número de plantas debido a la mayor intensidad del uso pormenorizado “Gran Superficie Minorista”, que obliga a mayores diámetros en instalaciones de ventilación y climatización, que aseguren velocidades de confort adecuadas, así como a dimensiones espaciales que garanticen bienestar visual y sensación de desahogo.

En consecuencia, determinaremos la altura métrica para 2 plantas de la nueva subzona CO.5 en 12 m – lo que supone un aumento de 2 m sobre los 10 iniciales- y una separación a linderos de 6m –se incrementa 1 metro a los 5m de origen, manteniendo sobradamente la relación entre altura y separación a linderos-.

En cuanto a las siguientes condiciones mínimas para la Parcela, Ancho Medio y Ancho de Fachada.

La parcela mínima deberá cumplir los siguientes mínimos dimensionales:

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**REGAGE23e00021662976**

CSV  
**GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular**  
Validez del documento  
**Original**

  
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75cdf43d625b48baaf6a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616c79404a2ea70319466c3 | PÁG. 50 DE 75  
Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

	Superficie Mínima (m²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
CO.1, CO.2, CO.3, CO.4	400	15	10

Podemos deducir, en esta parcela mínima tipo, que el fondo medio sería el siguiente;  $400/15=26.6666\text{m}$  de Fondo Medio. Por lo tanto, el Ancho Medio de fachada tiene relación  $1,7777$  con su respectivo Fondo Medio  $\rightarrow 15 \times 1,7777 = 26,6666\text{m}$ . Por otro lado, la relación entre Ancho Medio y Ancho Mínimo (Am) de fachada:  $10/15=2/3$

En el uso pormenorizado de “Gran Superficie Minorista”, existe la condición de  $2.500\text{ m}^2$  útiles dedicados a zonas de exposición y venta. Parece lógico aumentar esta superficie de exposición y venta en un  $40\%$  para circulaciones, zonas de almacenaje, aseos, vestuarios de personal, etc., lo cual nos conduce a un establecimiento final con  $3.500\text{ m}^2$  totales útiles, que aumentada en un  $15\%$  por los cerramientos resulta una superficie construida de unos  $4.025\text{ m}^2$  construidos. El edificio lo desarrollamos en dos plantas con la posibilidad de una tercera limitada en ocupación respecto de la baja, de las cuales, estimamos que la planta primera será el  $60\%$  de la baja, permitiendo patios que vuelquen a ésta  $\rightarrow X+0.60X=4.025$ ;  $X=2.515,63\text{ m}^2$  de superficie construida en planta baja.

Esto determinaría una parcela tipo mínima ocupada (PmO) de ancho medio ocupado (AMO),  $PmO=AMO \times 1,7777$   $AMO=2.515,63\text{ m}^2$ . De donde se calcula:  $AMO=37,62\text{ m}$ . Lo cual implica que el fondo medio ocupado sería:  $FMO=37,62 \times 1,7777$ ;  $FMO=66,88\text{ m}$ .

Añadiendo la separación a linderos de  $6\text{ m}$ , nos da una Parcela Mínima de:  $(6+6+AMO) \times (6+6+FMO)$ ;  $(6+6+37,62\text{ m}) \times (6+6+66,88\text{ m}) = 3.914,02\text{ m}^2 \rightarrow$  Parcela Mínima redondeamos a  $4.000\text{ m}^2$ .

Ancho Medio (AM):  $AM \times 1,7777 AM = 4.000$ . Despejamos  $AM= 47,44\text{ m} \rightarrow$  redondeamos a  $50\text{ m}$ .

Ancho mínimo fachada (Am) =  $47,44 \times 0,6666 = 31,62\text{ m} \rightarrow$  redondeamos a  $30\text{ m}$ .

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

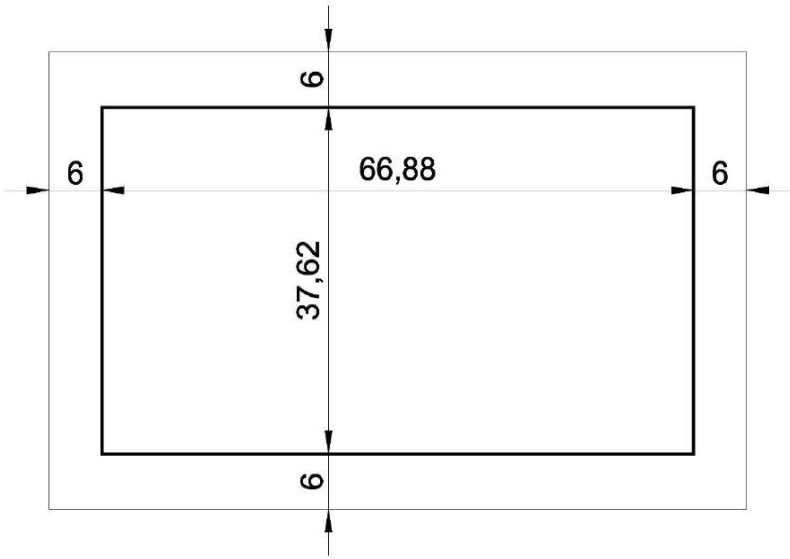
Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75fd2cf43d625b48baaf6a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616c79404a2ea70319466c3 | PÁG. 51 DE 75

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original

  
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA



Calculamos la máxima ocupación de la parcela mínima tipo: Ocupación Máxima= 2.515,63 m2 /4.000 m2 = 0.63.

No obstante, se establecerá el índice máximo de ocupación en el 80% de la parcela, por adecuarse mejor a las necesidades de estos establecimientos y mantiene los criterios seguidos en otros planes generales.

Respecto a la edificabilidad máxima se establecerá el mismo índice de edificabilidad máxima de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s designada a la subzona CO-3 (o inferior si así la designada la ficha de cada ámbito), dado que, si bien el porcentaje de ocupación es menor del 100% previsto en ésta última, la posibilidad de edificar una tercera planta en la nueva CO-5, mantiene la relación entre ambos parámetros.

Dado que este tipo comercial debe superar informe preceptivo bajo órgano regulador, no se establecerá parcela máxima.

3.- La ficha de la Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC-O se modifica para recoger las determinaciones del uso pormenorizado CO5:

- Se conserva la calificación del suelo como Urbano No Consolidado Ordenado.
- Se introduce como Uso Pormenorizado principal alternativo, de nueva creación, Gran Superficie Minorista, subzona CO5, así como los usos complementarios, y prohibidos todos los demás.
- Se rectifica la superficie del sector PA-PT-2, manteniendo la delimitación fijada en la Adaptación Parcial y excluyendo la zona de dominio público legal de la AP-7, fijándose una superficie de 22.800,26 m<sup>2</sup>.
- Se mantienen iniciativa privada de gestión de la actuación o compensación.

MARZO 2023 52

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

- En relación con la edificabilidad, la nueva propuesta aplica un coeficiente de edificabilidad de 1,1529 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, que se encuentra dentro del rango de parámetros recogidos en el art. 257 del PGOU respecto a la relación entre ocupación y edificabilidad máximas de la subzona CO.1, por ejemplo, que para una ocupación máxima del 60% aplica un índice de edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, esto es, una relación de 1,667 veces, siendo el porcentaje de ocupación máxima propuesto para la subzona CO.5 del 80%, con lo que la relación entre edificabilidad y ocupación prevista es de 1,441 veces, por debajo de la ratio de 1,667 dispuesta para la citada subzona CO.1.

Como consecuencia de ello, obtendríamos una edificabilidad máxima para la parcela productiva de 18.078,45 m<sup>2</sup>t y un índice de edificabilidad global de 0,7929 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, siendo dichos parámetros inferiores a lo establecido en la LOUA respecto de los índices de edificabilidad para los sectores de suelo urbano no consolidado (art. 17.1.1ª) y para las áreas de reforma interior (art. 17.5) fijados en 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, respectivamente.

- Se actualizan Condiciones de Ejecución a acuerdos con la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.

- Finalmente, en relación con la necesidad de incluir la conexión del vial interior del sector PA-PT-2 con el viario existente en la calle Príncipe de Vergara y su realización conjunta con el P.U., se considera más adecuado que estas obras de conexión sean incluidas dentro de la delimitación de una actuación urbanizadora no integrada, de acuerdo con el artículo 143 de la LOUA, para lo que se deberá seguir el trámite procedimental oportuno, en un expediente separado, con el compromiso de los propietarios del ámbito del PA-PT-2 de asumir las cargas de urbanización derivadas de dichas obras.

2.3.4 Justificación de las mejoras para el bienestar de la población

Según el artículo 36.2.a)1ª) de la 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.

Las mejoras que supone tanto para la población de la totalidad del municipio como para los habitantes de la zona en la que se circunscribe el ámbito de la innovación son las siguientes:

2.3.4.1 Regeneración del entorno

La innovación tiene por finalidad asimismo incorporar el uso de gran superficie minorista, subzona CO.5, omitida por la ordenanza de usos vigente, dada la antigüedad del PGOU, y adecuar éste a lo previsto en la ley andaluza de Comercio Interior, más reciente.

En este sentido, este nuevo uso mejora la oferta comercial, preservando la ciudad compacta, modernizando y homogeneizando el uso del suelo, aumentando la competitividad y la creación de empleo en el sector e implementando una fórmula empresarial nueva, que sustituye un uso pormenorizado industrial obsoleto, no demandado actualmente por la zona residencial consolidada.

La mayor parte de aquella superficie no cumple su finalidad a causa de la franca decadencia u obsolescencia de los usos previstos y regulados en el art. 256 del planeamiento, así como la escasa o nula articulación del sector con su entorno, que ha originado un paisaje como el que aparece en el plano 03: degradado, desolador y en franca incompatibilidad con su entorno comercial y residencial. Finalmente, la presente innovación permite compactar la ciudad integrando el uso pormenorizado propuesto en la trama comercial de la ciudad.

MARZO 2023 53

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

La situación actual expuesta pone de manifiesto, sobradamente, que las previsiones del PGOU de 1986 nunca pudieron desarrollarse, y que, en todo caso, no resolvían los crecimientos de la ciudad en esta zona.

2.3.4.2 Mejora de las condiciones de movilidad del ámbito y de la zona

La implementación de uso pormenorizado CO.5 incorpora un plan de movilidad urbana que prioriza la accesibilidad peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.

Aquel tiene tres objetivos principales: el diseño del vial adecuado para el uso de gran superficie minorista, el análisis de la viabilidad técnica de su implantación y la sostenibilidad del proyecto en sí mismo.

Como se comentó anteriormente, la innovación tiene por finalidad desplazar el vial local interior previsto en el PGOU, sin conexión con las calles Príncipe de Vergara con Duque de Lerma, que actualmente colapsa el tráfico en esta zona, paralizando o anulando la actividad económica existente.

El proyecto de actuación mejora el tráfico al contemplar la construcción de un ramal de vial de 2.385,03 m² que enlaza ambas calles por la zona norte del sector, como recomienda el estudio de movilidad urbana que se adjunta.

Además, es preceptiva la ejecución de los enlaces del viario local del sector con la glorieta de la Avenida Duque de Lerma, la calle Príncipe de Vergara y su prolongación hacia la calle Alfonso XIII, tal como aparece en la ordenación de superficies de los planos 5.a y 5.b. de la presente innovación como viales exteriores vinculados. El desarrollo del vial situado al norte del sector se realizará mediante un "proyecto de apertura de un nuevo vial local" cumpliendo la Normativa Técnica Vigente y las recomendaciones sobre Glorietas del Ministerio de Fomento.

2.3.4.3 Mejora del sistema dotacional.

La presente innovación mejora el sistema dotacional del sector, aumentando tanto la superficie destinada a Parques y Jardines, como la destinada a Equipamiento Comunitario Público y a aparcamiento público.

1.- Por una parte, se pretende generar un sistema dotacional público de zona verde de 2.443,07 m², de una superficie mayor que la recogida en el PGOU, de 2.265,19, m², para dar continuidad a la trama urbana en la unión entre la Avda. Duque de Lerma y la calle Alfonso XIII, donde se encuentra el Colegio Público Antonio Machado, transformando un área muy degradada en la actualidad, desde el punto de vista ambiental, en un espacio público dotacional verde que supondrá una mejora en el entorno y en las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.

2.- De igual modo, la innovación propone la desafectación de suelo calificado como Equipamiento Comunitario Público Institucional, 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, pasando de una superficie original de 1.754,22 m² a una superficie final de 2.160,00 m². La ubicación de esta zonificación, junto al resto del suelo dotacional, es más coherente y funcional que la prevista en el Plan.

Por otra parte, 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, en el momento de la implantación del servicio público, el que pueda decidir por el uso concreto del edificio en función de las necesidades tanto del ámbito como de la zona circundante.

MARZO 2023 54

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

3.- Por lo que respecta al aparcamiento público, en la innovación se exigen 102 nuevas plazas de aparcamiento público, mientras que en el PGOU vigente la previsión era de 0 plazas de aparcamiento público.

Estas plazas de aparcamiento se materializan con la construcción de un aparcamiento público, que ocupa un total de 2.526,46 m<sup>2</sup> construidos, ubicado en una planta segunda bajo rasante (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 Público, así como al 15% de la superficie destinada a Parques y Jardines.

En consecuencia, se propone **aumentar** la superficie dotacional destinada a Parques y Jardines y a Equipamiento Comunitario Público del planeamiento vigente, que pasará de 4.019,41 m<sup>2</sup> (2.265,19 m<sup>2</sup> + 1.754,22 m<sup>2</sup>) a 4.603,07 m<sup>2</sup> (2.443,07 m<sup>2</sup> + 2.160,00 m<sup>2</sup>), lo que supone el 20,19% de la superficie del ámbito, además de la construcción del mencionado aparcamiento público.

Conviene precisar asimismo que, aunque no sea un parámetro exigible, esta superficie mantiene la cuota o ratio dotacional del PGOU vigente, (superficie dotacional en relación a la edificabilidad prevista), según se comprueba en el cuadro siguiente:

DOTACIONES				
	PGOU	INNOVACIÓN		
Parques y Jardines	2.265,19 m²	2.443,07 m²		
Equipamiento Comunitario	1.754,22 m²	2.160,00 m²		
Total	4.019,41 m²	4.603,07 m²		
Edificabilidad	16.593,43 m²t	18.078,45 m²t		
Aprovechamiento	16.593,43 UA	19.002,52 UA		
Ratio Dotacional				
Sup. Dot. / Edif.	0,2422 m²s/m²t	0,2546 m²s/m²t		
Ratio Dotacional				
Sup. Dot. / Aprov.	0,2422 m²s/m²t	0,2422 m²s/m²t		
	Plazas	Sup.	Plazas	Sup.
Aparcamientos	0	0,00 m²	102	2.526,46 m²

(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.

La reserva de suelo público propuesta cubre las necesidades dotacionales derivadas de la nueva ordenación al ser superior a los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelos destinados a usos terciarios previstos en el artículo 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento (14% de la superficie del

ÁMBITO- PREFIJO  
GEISER  
Nº registro  
REGAGE23e00021662976

CSV  
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular  
Validez del documento  
Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

ámbito), encontrarse dentro de la horquilla del estándar mínimo establecido en la LOUA (14-20% St) y mantener la ratio entre superficie dotacional y edificabilidad prevista en el plan vigente.

### 2.3.- Evaluación Ambiental de la Innovación

El Plan General vigente, a efectos de lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en lo que sigue GICA) no ha sido objeto de Evaluación Ambiental Estratégica por lo que la innovación fue sometida mediante oficio de remisión al órgano ambiental de fecha 20/03/2019 al procedimiento de evaluación ambiental estratégica y admitida a trámite en fecha 02/08/2019 por el órgano ambiental bajo el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, en base a lo dispuesto en el 40.3.b de la GICA, al considerar que la innovación afectaba a la ordenación pormenorizada y que alteraba el uso de una parcela de suelo urbano que no alcanzaba a ser una zona o sector.

Siguiendo dicho procedimiento se emitió el informe ambiental estratégico por parte de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en calidad de órgano ambiental y cuyo anuncio fue publicado en el BOJA n.º 237 de fecha 11/12/2019.

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

Tras diversas consultas municipales a 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 con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual, la mencionada Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga con fecha 17/03/2022 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 sunc-0, así como el informe ambiental estratégico que, en virtud del procedimiento cuya admisión resolvió el acto que se expulsa del ordenamiento jurídico, se emitió con fecha 25/11/2019. Así mismo resuelve seguidamente, la admisión a trámite de la 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 sunc-0, 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.

Siguiendo dicho procedimiento se emitió con fecha 01/07/2022 se emite el informe ambiental estratégico por parte de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en calidad de órgano ambiental 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 dé cumplimiento al condicionado señalado en dicho informe, así como a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

La Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en el preceptivo Informe Ambiental Estratégico (IAE) acerca de dicha Modificación de Elementos, la administración ambiental competente concluye que:

“Se considera que la modificación puntual de elementos del plan general de ordenación urbanística de Marbella de 1986 relativa a la unidad de actuación PA-PT-2 SUNC-O, art. 199, art. 256, art. 257 y art. 258 no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al

MARZO 2023 56

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico”

Por tanto, el presente Proyecto de Modificación de Elementos del PGOU de Marbella de 1986 Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC-O asume y hace suyas las medidas correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico, mediante su reflejo en las Ordenanzas Reguladoras

Por último, tal como se dispone en el apartado 4.6 del Informe Ambiental Estratégico, “Consideraciones en materia de comercio”, se incorpora 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.

Durante el proceso de desarrollo del borrador inicial de la modificación para la obtención del documento de modificación definitivo se han realizado una serie de ajustes necesarios sobre el texto original del borrador. Ninguno de los cambios introducidos supone una diferente valoración de 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 de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

En el caso del art. 183, el cual recoge la relación de usos expuesta en el art. 256, se ha añadido el uso Co 5 para dar respuesta a una de las determinaciones del IAE emitido por la Delegación Territorial competente en materia de medio ambiente. Se trata de una corrección de errores, ya que dicho uso estaba recogido en el art. 256 y sin embargo no se incluyó en la relación de usos del art. 183, no teniendo por tanto ninguna incidencia ambiental.

El resto de las modificaciones se realiza para ajustar el contenido de la Modificación a la Ley de Comercio y a las condiciones de edificación del PGOU de Marbella. Estos cambios en relación al texto del Borrador no suponen variación del Objeto de la Modificación, no teniendo por tanto incidencia territorial, ni tampoco ambiental ya que no suponen una diferente valoración de los efectos ambientales y territoriales realizada en el proceso de evaluación ambiental estratégica.

2.4.- Evaluación del 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.

Para ello la innovación incluye, como anexo al Documento Ambiental Estratégico, un documento denominado Análisis del impacto en la salud.

2.5.- Relación de documentos modificados del Plan General.

Esta innovación afecta a los siguientes documentos del Plan General:

- Normas Urbanísticas:

Esta innovación afecta a los artículos 183, 199, 256, 257 y 258:

MARZO 2023 57

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75df2cf43d625b48baa16a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616c79404a2ea70319466c3 | PÁG. 57 DE 75

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

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 subapartado 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 subzona, CO-5, dentro de la zona comercial CO, esta última correspondiente a gran superficie minorista.

Se modifican los apartados **1, 3, 4, 5 y 6 del artículo 257** para definir 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 subzonas, para las que se mantiene lo establecido en el planeamiento vigente.

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.

- Planos:

Los planos de ordenación que se incorporan en esta innovación suponen, en el ámbito de la misma, la modificación de los siguientes planos de Plan General:

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”

2.5.1.- Normas urbanísticas modificadas

En lo que sigue se incorpora el nuevo texto normativo propuesto, grafiando, en color rojo, el texto que se incorpora con esta modificación. Aquellos apartados/texto del artículo que no aparecen enunciados no quedan afectados por la modificación.

2.5.1.1.- Art. 183.- Regulación individualizada de los usos pormenorizados: Definición y condiciones particulares.

8.bis. GRAN SUPERFICIE MINORISTA. A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, se considera como uso de gran superficie minorista el que se lleva a cabo por todo establecimiento que cumpla las determinaciones de la legislación vigente en materia de Comercio Interior.

2.5.1.2.- Art. 199.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

- 2.- ./..
- c.bis) En caso de gran superficie minorista, habrán de cumplirse las determinaciones de la legislación vigente en materia de Comercio Interior.

MARZO 2023 58

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

2.5.1.3.- Art. 256.- Definición.

Se define como zona comercial CO., aquella que sustenta edificaciones generalmente exentas, alineadas o no, destinadas a usos terciarios.

Se establecen cinco subzonas tituladas CO.1, CO.2, CO.3, CO.4 y CO.5, diferenciadas por la intensidad de uso permitida en cada una, siendo esta última la correspondiente a Gran Superficie Minorista.

2.5.1.4.- Art. 257.- Condiciones de Edificación.

1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima deberá cumplir los siguientes mínimos dimensionales:

Subzona	Superf. Mínima (m²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
CO.1, CO.2, CO.3, CO.4	400	15	10
CO.5	4.000	50	30

./..

3.- Edificabilidad máxima.

./..

Subzona	Edificabilidad m²t/m²s
CO.5	1,50

4.- Ocupación máxima.

./..

Subzona	Ocupación máxima %
CO.5	80

5.- Altura máxima y N.º de Plantas.

./..

Subzona	Nº de plantas	Altura máxima(m)
CO.5	2	12,00

En la subzona CO.5 se permite una tercera planta con una altura de seis metros cuya ocupación se limitará al cincuenta por ciento de la planta baja.

6.- Separación a linderos.

La separación a todos los linderos será de 4 mts para edificaciones de una planta y de 5 mts para las de dos plantas. Se exceptúan de esta norma las edificaciones adosadas y alineadas. En la subzona CO.5, la separación a lindero tendrá un mínimo de 6 mts o la grafiada en los planos de ordenación.

MARZO 2023 59

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75idf2cf43d625b48baa16a7bd3f223d38f00ee1abaaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616cd79404a2ea70319466c3 | PÁG. 59 DE 75

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a jardines, aparcamientos o accesos.

7.- Grandes superficies minoristas existentes.

Las grandes superficies minoristas existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes normas se entenderán conforme a 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.

2.5.1.5.- Art. 258.- Condiciones de uso.

./..

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.

./..

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: d5dd79a39837fb83da1fc0495a4782cf54ef75idf2cf43d625b48baa16a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616cf79404a2ea70319466c3 | PÁG. 60 DE 75

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

2.5.1.6.- **Ficha Urbanística Modificada**

PROYECTO DE MODIFICACION DE ELEMENTOS  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA

ACTUACIÓN:

Unidad de Actuación. Comercial Plaza de Toros

PA-PT-2 SUNC-O

A DESARROLLAR POR:

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m²s):

22.800,06

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

PRIVADA

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE:

COMPENSACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación se atendrá a lo indicado en el plano de ordenación. 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, así como el situado entre la edificación y la alineación de vía pública, correspondiente a la calle Alfonso XIII, deberá incorporarse con carácter preferente al espacio público evitando la construcción de cualquier tipo de cerramiento.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²u/m²s):

0,792905518

DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS (nºviv/Ha):

0,00

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

0

ORDENANZA DE APLICACIÓN:

CO.5 / IND-1 Art. 256 modificado

RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES

ÁREAS LIBRES (m²s):

2.443,07

EQUIPAMIENTO (m²s):

2.160,00

RED VIARIA (m²s):

2.516,34

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El proyecto de urbanización (PU) desarrollará las obras de la totalidad del vial local de nueva apertura situado al norte, tanto dentro como fuera del ámbito, siendo preceptivo que incorpore los enlaces de este nuevo viario con la glorieta de la Avenida Duque de Lerma y su prolongación mediante la apertura de una nueva rotonda hacia la calle Alfonso XIII y mejora de esta última. Estas obras de urbanización estarán determinadas por las especificaciones de las Normas de Urbanización del TÍTULO IV del PGOU y según las Ordenanzas Municipales de los Proyectos de Urbanización, y cumpliendo la normativa técnica vigente y las recomendaciones sobre glorietas del Ministerio de Fomento. El PU debe contener el proyecto de soterramiento de la línea de media tensión que atraviesa el ámbito, incluyéndose como carga externa la conexión a la subestación eléctrica correspondiente. Las zonas de separación a lindero contarán con suficiente arbolado, alumbrado y mobiliario urbano, constituyendo todo ello un conjunto con los acerados existentes. Todas estas obras de urbanización serán asumidas por el Promotor.

Las obras de la conexión de la nueva rotonda con la calle Príncipe de Vergara deberán ser incluidas dentro de la delimitación de una actuación urbanizadora no integrada, de acuerdo con el artículo 143 de la LOUA y seguir el trámite procedimental oportuno, en un expediente separado, mediante proyecto de obra pública, debiendo asumirse por el promotor de esta actuación comercial las cargas de urbanización derivadas de dichas obras y las obligaciones derivadas de la posible necesidad de mejora de las infraestructuras existentes.

Las obras de conexión de la nueva rotonda (identificada como Rotonda 4 en el Estudio de Tráfico y Movilidad) con la Calle Príncipe de Vergara, necesarias para ajustar secciones en planta y alzado, así como la remodelación funcional propuesta para la rotonda 2, ubicada en Avda. Duque de Lerma, que sirve a su vez de conexión directa a los accesos a la AP-7, incluyendo las obras y acondicionamientos necesarios para compatibilizar el carril segregado con los accesos a la Calle Guadalquivir, están incluidas y adscritas al ámbito de actuación, simultaneándose su ejecución con las obras de urbanización a fin de garantizar el correcto funcionamiento en materia de movilidad y conectividad antes de su terminación y apertura.

Se dispondrán 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m², que se ubicarán en un equipamiento público construido, con una superficie construida mínima de 2.526,46 m². Dicha edificación podrá ocupar un máximo del 15% del subsuelo de la superficie calificada como parques y jardines urbanos/aparcamientos públicos (PJ/CA) 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. Aa 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.

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.

MARZO 2023 61

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original

GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE  
INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)  
CÓDIGO CSV  
0425dbe218a50adf02c23132149d88e15651a9c4

URL DE VALIDACIÓN  
https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF  
\*\*\*\*126\*\*  
FECHA Y HORA  
17/04/2023 13:37:09 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

3.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

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, 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 alegación alguna según 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.

4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La necesidad de que el presente documento incluya un estudio económico financiero, deriva de lo dispuesto en el artículo 19.1.a) 3.ª LOUA que establece:

“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, **contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución (...)**”

Sobre el **contenido** de dicho Estudio económico-financiero, la presente innovación recoge lo dispuesto en la LOUA y en el art. 42 Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En dicho sentido, las principales determinaciones y parámetros económicos del sector son los siguientes:

Determinaciones y parámetros económicos	Valor
Superficie redelimitada	22.800,26 m <sup>2</sup>
Parques y jardines	2.443,07 m <sup>2</sup>
Equipamiento comunitario público	2.160,00 m <sup>2</sup>
Viario de nueva creación	2.516,34 m <sup>2</sup>
Viario ya ejecutado	1.207,14 m <sup>2</sup>
Superficie de la parcela productiva neta	15.680,85 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima sobre el suelo bruto redelimitado	18.240,21 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad	1,1529
Edificabilidad máxima	18.078,45 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento industrial (precio ud.)	812,27 €
Aprovechamiento comercial (precio ud.)	1.049,44 €
Coste/m <sup>2</sup> obra de urbanización	132,75 €
Módulo colegial edificación/m <sup>2</sup> (Colegio de Arquitectos)	1.273,30 €
Valor en venta uso comercial	2.686,09 €

En cuanto a la evaluación económica de los costes de la actuación, incluyendo obras de urbanización y ejecución del inmueble, así como el coste de adquisición de los suelos y los impuestos y tasas correspondientes, se puede observar a continuación:

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**REGAGE23e00021662976**

CSV  
**GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular**  
Validez del documento  
**Original**

  
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75idf2cf43d625b48baa16a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616c79404a2ea70319466c3 | PÁG. 62 DE 75

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

A. Urbanización		Importe
Movimiento de tierras		144.738,60 €
Pavimentos		242.522,12 €
Drenaje		19.890,25 €
Muros		107.320,64 €
Aparcamientos		1.325.098,50 €
Señalización		9.703,76 €
Abastecimiento		141.388,06 €
Saneamiento y pluviales		64.417,54 €
Alumbrado Público		88.360,99 €
Reposición línea media tensión		48.558,35 €
Infraestructuras generales		203.381,71 €
Parques y jardines		121.425,20 €
Previsión futuros servicios		872,77 €
Unión rotonda con calle Príncipe de Vergara		26.756,36 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial		483.252,62 €
SUBTOTAL		3.026.687,49 €

De una manera más detallada, el coste de urbanización desglosado de forma pormenorizada y distinguiendo entre superficie dentro del PA, fuera del PA dentro del ámbito y fuera del PA fuera del ámbito, se recoge en la siguiente tabla:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

	Dentro del PA			Fuera del PA dentro del ámbito			Fuera del PA fuera del ámbito			TOTAL	
	Medición	Precio	Coste	Medición	Precio	Coste	Medición	Precio	Coste	Medición	Coste
1. Movimiento de tierras			125.410,19 €			16.924,80 €			2.343,61 €		144.738,60 €
m3 Desmonte+TV:	3.516,74	2,18 €	7.666,50 €	779,21	2,18 €	1.698,68 €	107,90	2,18 €	235,22 €	4.403,85	9.600,39 €
m3 Terraplen	30.160,28	3,35 €	117.833,69 €	4.945,11	3,35 €	16.376,12 €	629,37	3,35 €	2.108,38 €	40.734,76	135.318,19 €
2 Pavimentación			110.829,92 €			179.274,31 €			- €		290.104,23 €
m2 Firme calzadas y aceras	1.801,29	53,31 €	96.026,78 €	2.172,96	53,31 €	115.840,31 €	0,00	53,31 €	- €	3.974,25	211.867,09 €
m2 Explanada mejorada	1.801,29	5,83 €	10.561,52 €	2.172,96	5,83 €	12.668,34 €	0,00	5,83 €	- €	3.974,25	23.189,86 €
m2 Bordillos	285,00	15,00 €	4.275,00 €	147,25	15,00 €	2.208,75 €	0,00	15,00 €	- €	432,25	6.483,75 €
3 Drenaje			3.989,77 €			15.900,48 €			- €		19.890,25 €
m Canchón	29,16	89,10 €	2.598,49 €	12,00	89,10 €	1.069,20 €	-	89,10 €	- €	41,16	3.667,69 €
m Malla 2m x 2m	-	- €	-	-	- €	-	-	- €	- €	20,00	13.440,00 €
m Cancha hormigonada	53,00	27,28 €	1.453,84 €	53,00	27,28 €	1.453,84 €	-	27,28 €	- €	102,00	2.782,96 €
4 Muros:			107.320,64 €			- €			- €		107.320,64 €
m2 Alzado	872,00	118,37 €	103.140,84 €	-	- €	-	-	- €	- €	872,00	103.140,84 €
m Apoyo, Rejles, etc.	112,00	200,00 €	22.400,00 €	-	- €	-	-	- €	- €	112,00	22.400,00 €
5 Aparcamientos:			1.325.098,50 €			- €			- €		1.325.098,50 €
m2 Planta baja	272,25	418,79 €	114.016,19 €	-	- €	-	-	- €	- €	272,25	114.016,19 €
m2 Planta 1	512,00	418,79 €	214.521,64 €	-	- €	-	-	- €	- €	512,00	214.521,64 €
m2 Planta -2	2.523,46	394,96 €	996.660,67 €	-	- €	-	-	- €	- €	2.523,46	996.660,67 €
6 Señalización			5.103,11 €			4.400,00 €			- €		9.503,11 €
m Señalización Horizontal	577,40	3,12 €	1.801,49 €	696,22	3,12 €	2.162,00 €	-	3,12 €	- €	1.213,62	3.763,49 €
m2 Simbología	46,13	12,34 €	569,22 €	15,90	12,34 €	196,19 €	-	12,34 €	- €	62,03	765,41 €
ud Señalización Vertical	11,00	118,64 €	1.305,04 €	13,00	118,64 €	1.542,32 €	-	118,64 €	- €	24,00	2.847,36 €
m2 Camarita	1,21	270,14 €	326,87 €	1,11	270,14 €	300,86 €	-	270,14 €	- €	2,32	537,01 €
ud Borden elevados	1,00	1.300,00 €	1.300,00 €	-	- €	-	-	- €	- €	1,00	1.300,00 €
7 Abastecimiento			130.221,94 €			6.462,09 €			4.704,02 €		141.388,05 €
ud Válvula de comp. ø 300 mm PN 16	3,00	1.007,18 €	3.021,54 €	0,52	1.907,18 €	990,70 €	0,07	1.907,18 €	134,02 €	3,59	6.933,42 €
PAI Conexión línea existente	1,00	1.500,00 €	1.500,00 €	0,52	1.500,00 €	775,00 €	0,07	1.500,00 €	107,39 €	1,59	2.382,39 €
ud Arqueta de registro tipo C	3,00	608,40 €	1.825,20 €	-	- €	-	-	- €	- €	3,00	1.825,20 €
m Tub. abast. fund. diáct DN 300 mm, JINGAL-SERTUBI	180,00	131,64 €	23.695,20 €	31,00	131,64 €	4.080,84 €	29,00	131,64 €	3.817,56 €	240,00	31.593,60 €
m3 Corte pavim. mediant disco acero	-	- €	-	30,00	1,61 €	48,30 €	20,00	1,61 €	32,20 €	50,00	80,50 €
m3 Excav.en zanja todo tipo terreno	-	- €	-	24,00	15,83 €	379,92 €	16,00	15,83 €	253,28 €	40,00	633,20 €
m3 Relleno de arena extendida	-	- €	-	6,00	20,15 €	120,90 €	4,00	20,15 €	80,60 €	10,00	201,50 €
m3 Relleno de suelo cemento	-	- €	-	2,00	4,80 €	9,60 €	4,00	30,00 €	120,00 €	12,00	360,00 €
m3 Riego de adherencia Betón RC-2	-	- €	-	30,00	1,10 €	33,00 €	20,00	1,10 €	22,00 €	50,00	55,00 €
m3 Malla bituminosa tipo AC16surfD 5cm	-	- €	-	30,00	8,51 €	255,30 €	20,00	8,51 €	170,20 €	50,00	425,50 €
ud Depósito almacenamiento PRV 45m3	1,00	300.000,00 €	300.000,00 €	-	- €	-	-	- €	- €	1,00	300.000,00 €
8 Saneamiento y pluviales			11.786,83 €			14.592,08 €			- €		26.378,91 €
m Corte pavim. mediant disco acero	20,00	1,63 €	32,60 €	56,00	1,63 €	91,28 €	24,00	1,63 €	39,12 €	100,00	163,00 €
m3 Excav.en zanja todo tipo terreno	-	- €	-	204,75	15,83 €	3.241,29 €	87,75	15,83 €	1.389,08 €	292,50	4.630,28 €
m3 Relleno de arena extendida	26,14	20,15 €	526,62 €	18,29	20,15 €	368,63 €	7,84	20,15 €	157,89 €	52,27	1.053,24 €
m3 Relleno de suelo cemento	27,15	30,00 €	814,50 €	19,01	30,00 €	570,30 €	8,15	30,00 €	244,35 €	54,30	1.629,00 €
m3 Relleno zanjas con mater. select.	50,46	7,45 €	375,08 €	35,34	7,45 €	263,25 €	15,14	7,45 €	112,82 €	100,96	752,15 €
ud Parte fija de pozo de registro	4,00	439,34 €	1.757,36 €	1,00	439,34 €	439,34 €	1,00	439,34 €	439,34 €	6,00	2.615,38 €
ud Parte variable de pozo registro	3,83	447,43 €	1.713,72 €	1,00	447,43 €	447,43 €	1,00	447,43 €	447,43 €	5,83	2.610,58 €
m3 Fendido mecánico de 5 cm. de espesor	-	- €	-	35,31	3,65 €	128,87 €	33,92	3,65 €	123,82 €	69,23	252,69 €
m3 Sub-base granul. Labores artífic.	-	- €	-	2,26	21,80 €	49,25 €	2,26	21,80 €	49,25 €	4,52	100,12 €
m3 Riego imprimación, incluso arena	-	- €	-	245,19	1,57 €	384,95 €	235,58	1,57 €	369,86 €	480,77	754,81 €
m3 Malla bitu. caliente tipo AC22bñ5 10cm	-	- €	-	15,69	15,37 €	241,20 €	15,08	15,37 €	231,74 €	30,77	472,93 €
m3 Riego de adherencia Betón RC-2	-	- €	-	51,00	1,10 €	56,10 €	49,00	1,10 €	53,90 €	100,00	110,00 €
m3 Malla bituminosa tipo AC16surfD 5cm	-	- €	-	280,50	8,51 €	2.387,06 €	269,50	8,51 €	2.293,45 €	550,00	4.680,50 €
ud Imbornal de calzada	13,00	58,63 €	762,19 €	2,04	58,63 €	119,61 €	1,96	58,63 €	114,91 €	17,00	996,71 €
m Tub. IMØ100mm	-	- €	-	54,10	57,42 €	3.107,24 €	51,90	57,42 €	2.980,94 €	110,00	6.186,21 €
m Tub. IMØ100mm	65,00	78,13 €	5.078,45 €	33,15	78,13 €	2.590,00 €	31,85	78,13 €	2.488,44 €	130,00	10.156,90 €
m Reposición de tubería de Ø 300 mm	-	- €	-	0,00	425,75 €	-	62,00	425,75 €	26.396,50 €	62,00	26.396,50 €
ud Acortada a pareja	3,00	235,14 €	705,42 €	0,00	- €	-	-	- €	- €	3,00	705,42 €
9 Alumbrado público			38.367,10 €			26.031,26 €			23.972,63 €		88.369,99 €
ud Luminiarias (inc. Cimentación, columna y brazo) 8 a 12m	22,00	1.991,82 €	43.820,04 €	12,00	1.991,82 €	23.901,84 €	13,00	1.991,82 €	25.893,66 €	47,00	94.515,54 €
ud Canalización subterránea 2 PVC Ø110mm	206,10	16,24 €	3.347,06 €	198,99	16,24 €	3.211,61 €	202,91	16,24 €	3.278,97 €	607,00	9.837,68 €
ud Centro de mando alumbrado SIDA	-	- €	-	1,00	1.991,82 €	1.991,82 €	-	1.991,82 €	- €	1,00	1.991,82 €
ud Acortada a red eléctrica MD	-	- €	-	1,00	2.095,95 €	2.095,95 €	-	2.095,95 €	- €	1,00	2.095,95 €
10 Reposición línea Media Tensión			39.549,65 €			8.432,67 €			576,09 €		48.558,35 €
m1 Canalización 3 (3x240) AL 17/20 KV	235,00	43,59 €	10.243,65 €	36,19	43,59 €	1.578,17 €	5,01	43,59 €	218,41 €	276,20	12.039,23 €
ud Entronque aéreo - subterráneo	-	- €	-	0,52	4.666,45 €	2.422,55 €	0,07	4.666,45 €	334,07 €	0,59	2.746,63 €
ud Arqueta de registro	8,00	800,00 €	6.400,00 €	1,00	800,00 €	800,00 €	-	800,00 €	- €	9,00	7.200,00 €
ud Armado metálico	-	- €	-	0,52	328,48 €	169,87 €	0,07	328,48 €	23,52 €	0,59	193,34 €
ud Centro de transformación 2x630 VVA	2,00	11.453,00 €	22.906,00 €	-	- €	-	-	- €	- €	2,00	22.906,00 €
m1 Corte pavim. mediant disco acero (*)	-	- €	-	140,00	1,63 €	228,20 €	-	- €	- €	140,00	228,20 €
m3 Relleno en zanja todo tipo terreno (*)	-	- €	-	49,00	15,83 €	775,87 €	-	- €	- €	49,00	775,87 €
m3 Relleno en zanja todo tipo terreno (*)	-	- €	-	28,00	21,80 €	610,40 €	-	- €	- €	28,00	610,40 €
m3 Riego imprimación, incluso arena (*)	-	- €	-	70,00	1,57 €	109,90 €	-	- €	- €	70,00	109,90 €
m3 Malla bitu. caliente tipo AC22bñ5 10cm (*)	-	- €	-	70,00	15,37 €	1.075,90 €	-	- €	- €	70,00	1.075,90 €
m3 Riego de adherencia Betón RC-2 (*)	-	- €	-	70,00	1,10 €	77,00 €	-	- €	- €	70,00	77,00 €
m3 Malla bituminosa tipo AC16surfD 5cm (*)	-	- €	-	70,00	8,51 €	595,70 €	-	- €	- €	70,00	595,70 €
11 Infraestructuras generales			- €			178.644,48 €			24.737,25 €		203.381,71 €
ud Infraestructura general	-	- €	-	0,52	293.460,55 €	151.779,17 €	0,00	293.460,55 €	4.942,60 €	0,53	196.661,71 €
ud Infraestructura Eléctrica Punto de Conexión Endesa	-	- €	-	1,00	16.066,34 €	16.066,34 €	-	16.066,34 €	- €	1,00	16.066,34 €
m2 Obra pública	-	- €	-	448,76	60,00 €	26.925,36 €	62,14	60,00 €	3.728,41 €	510,90	30.653,77 €
12 Parques y Jardines			121.425,20 €			- €			- €		121.425,20 €
ud Superficie	3.035,63	40,00 €	121.425,20 €	-	- €	-	-	- €	- €	3.035,63	121.425,20 €
13 Previsión futuros servicios			367,73 €			443,61 €			61,43 €		872,77 €
ud Canalización tributo PEAD Ø63mm	110,10	3,34 €	367,73 €	132,82	3,34 €	443,61 €	18,39	3,34 €	61,43 €	261,31	872,77 €
14 Unión de redes de agua, gas, fibra y telecomunicaciones (ver anexo 3 en Anexo, Duplica el Anexo)			- €			26.975,51 €			26.975,51 €		26.975,51 €
m2 Firme calzadas y aceras	-	- €	-	-	- €	-	300,89	53,31 €	16.040,63 €	300,89	16.040,63 €
m2 Explanada mejorada	-	- €	-	-	- €	-	300,89	5,83 €	1.754,21 €	300,89	1.754,21 €
m2 Bordillos	-	- €	-	-	- €	-	20,40	15,00 €	306,00 €	20,40	306,00 €
m Señalización Horizontal	-	- €	-	-	- €	-	88,10	3,12 €	274,87 €	88,10	274,87 €
m2 Simbología	-	- €	-	-	- €	-	2,20	12,34 €	27,17 €	2,20	27,17 €
ud Señalización Vertical	-	- €	-	-	- €	-	5,00	118,64 €	593,20 €	5,00	593,20 €
m2 Camarita	-	- €	-	-	- €	-	0,35	270,14 €	93,76 €	0,35	93,76 €
ud Borden elevados	-	- €	-	-	- €	-	-	- €	- €	-	- €
ud Luminiarias (inc. Cimentación, columna y brazo) 8 a 12m	-	- €	-	-	- €	-	4,00	1.991,82 €	6.367,28 €	4,00	6.367,28 €
m1 Canalización subterránea 2 PVC Ø110mm	-	- €	-	-	- €	-	80,00	16,24 €	1.300,20 €	80,00	1.300,20 €

Notas:

1.- Dentro del PA se incluye, además de las obras de urbanización en el Anexo de Infraestructuras y en los planos 7.1 a 7.17, la ejecución de un aparcamiento público ubicado bajo el equipamiento público construido.

MARZO 2023 64

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

- 2.- Las obras fuera PA dentro del ámbito corresponden a (i) los enlaces del nuevo viario local con la glorieta de la Avenida Duque de Lerma, (ii) su prolongación mediante la apertura de una nueva rotonda hacia la calle Alfonso XIII y mejora de esta última, y (iii) al soterramiento de la línea de media tensión que atraviesa el ámbito.
- 3.- Las obras fuera del PA fuera del ámbito corresponden a (i) la conexión de la línea de media tensión a la subestación eléctrica correspondiente, y (ii) a las obras de conexión de la nueva rotonda con la calle Príncipe de Vergara.
- 4.- Dentro de la ficha del sector se recogen las condiciones de ejecución de las obras a realizar.

Procede mencionar y enumerar, en este apartado, las obligaciones asumidas por el promotor, que correrá con el coste total de las siguientes actuaciones:

- Obras de urbanización
- Viales que se vinculan
- Equipamiento construido destinado a aparcamiento público
- Infraestructuras generales
- Otras infraestructuras

En cuanto al resto de capítulos de costes y gastos, su desglose es el siguiente:

B. Gastos ejecución inmueble (centro comercial):	Importe
PEM (Módulo CECC m²* Edificabilidad bruta parcela neta)	23.019.292,89 €
SUB TOTAL	23.019.292,89 €

C. Tasas e Impuestos	Importe
10% AU AYTO.	uso com. x edificabilidad 1.897.225,06 €
Tasa Lic. Obra 0,719 PEM	sup brut edif. x mod. coleg. 165.508,72 €
Tasa Lic. uti /ap establec., 0,308 PEM	sup brut edif. x mod. coleg. 70.899,42 €
ICIO 4% PEM	sup brut edif. x mod. coleg. 920.771,72 €
SUB TOTAL	3.054.404,92 €

D. Compra del suelo	Importe
Coste de adquisición de las parcelas	11.775.000,00 €
SUB TOTAL	11.775.000,00 €

El importe total de la inversión asciende a 40.875.385,29 euros.

RESUMEN	IMPORTE
Inversión	40.875.385,29 €

Desde el punto de vista de su naturaleza, que la inversión es privada en su totalidad.

En cuanto a los promotores, de cuya solvencia económica se adjunta declaración responsable en el Anexo 8.10., procede mencionar que la compañía británica **Citygrove** ([www.citygrove.com](http://www.citygrove.com)) y el fondo de inversión **Burlington Capital**, firmaron una “Joint Venture” en 2016 con el propósito de desarrollar proyectos comerciales en España. Esta colaboración ha desarrollado el Parque Comercial Terrassa Plaça ([www.terrassaplaça.com](http://www.terrassaplaça.com)) en Terrasa y el Parque Comercial y de Ocio Bahía Real ([www.bahiareal.com](http://www.bahiareal.com)) en Santander, que han supuesto una inversión de 37M€ y 43M€ respectivamente.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

La sociedad **CTGV Property Investments Marbella, SL** es el vehículo creado, a partes iguales, por los promotores Citygrove y Burlington Capital en 2017 con objeto de desarrollar un proyecto de gran superficie comercial en el término municipal de Marbella, concretamente en los terrenos que ocupa el sector PA PT2 “Plaza de Toros” de Marbella.

**Citygrove**, pertenece en su totalidad a **Toby Richard Baines**.

**Burlington Capital**, pertenece a partes iguales a **Malcom Dalgleish** y a la familia **Shamoon**.

Actualmente, **CTGV Property Investments Marbella, SL** ostenta el **83,74%** del sector PA PT2; habiendo invertido hasta la fecha más 15.450.000€ tanto en compraventas de suelo como en honorarios profesionales y gastos de gestión. La totalidad de estas cantidades se han abonado utilizando fondos propios inyectados desde Reino Unido por parte de los socios.

**CTGV Property Investments Marbella, SL**, como promotor del futuro desarrollo comercial, baraja un presupuesto de inversión total aproximada de 75M€, los cuales se estiman desembolsar con fondos propios y financiación bancaria.

Como señalábamos más arriba, en el Anexo 8.10 se adjunta declaración responsable de la solvencia económica de los promotores.

5.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En relación con la memoria de viabilidad económica, esta innovación se ajusta a lo dispuesto en el artículo 19-1-a) 5.º de la LOUA), que exige la fundamentación técnica y económica de las iniciativas particulares, así como en el artículo 22.5 del TRLS2015, que exige asimismo incluir una memoria de viabilidad económica en todas las actuaciones sobre el medio urbano, y finalmente en lo recogido por el TC en Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre (Ref. BOE-A-2018-605), en cuanto a lo que, a falta de desarrollo autonómico legal o reglamentario, se considera razonable respecto al contenido.

Como señalábamos con anterioridad, las principales determinaciones y parámetros económicos del sector son los siguientes:

Determinaciones y parámetros económicos	Valor
Superficie redelimitada	22.800,26 m²
Parques y jardines	2.443,07 m²
Equipamiento comunitario público	2.160,00 m²
Viario interior al sector	2.516,34 m2
Viario ya ejecutado	1.207,14 m²
Superficie de la parcela productiva neta	15.680,85 m²
Ocupación máxima (80%) sobre suelo bruto redelimitado	18.240,21 m²
Índice de edificabilidad	1,1529
Edificabilidad máxima	18.078,45 m²
Aprovechamiento industrial (precio ud.)	812,27 €
Aprovechamiento comercial (precio ud.)	1.049,44 €
Coste/m² obra de urbanización	132,75 €
Módulo colegial edificación/m² (Informe Pericial)	1.273,30 €
Valor en venta uso comercial	2.686,09 €

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**REGAGE23e00021662976**

CSV  
**GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular**  
Validez del documento  
**Original**

  
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75idf2cf43d625b48baa16a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616cd79404a2ea70319466c3 | PÁG. 66 DE 75  
Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Teniendo en cuenta los citados parámetros, los ingresos previstos son el resultado de aplicar el valor en venta de uso comercial, de 2.686,09€/m<sup>2</sup> según el dictamen pericial que se acompaña como Anexo 8.6 a este documento, por la edificabilidad bruta indicada de 18.078,45 m<sup>2</sup>, de donde resulta la cantidad de 48.560.349,04 euros.

E. Ingresos por venta		Importe
Ingresos por venta:	valor venta uso x edif. bruta	48.560.349,04 €
SUB TOTAL		48.560.349,04 €

Por tanto, teniendo en cuenta que los ingresos superan a la inversión prevista, generando un beneficio económico de 7.684.963,74 euros, hemos de concluir que la actuación es viable económicamente, como se puede comprobar en el siguiente cuadro:

RESUMEN	IMPORTE
INGRESOS (E)	48.560.349,04 €
GASTOS (A+B+C+D)	40.875.385,29 €
BENEFICIO	7.684.963,74 €

6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De conformidad a lo establecido en TRLS2015, el instrumento de ordenación debe incorporar un informe o memoria de sostenibilidad económica. Concretamente, el artículo 22.4 TRLS2015 señala:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, 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.”

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el citado artículo, en el anexo 8.12 se adjunta un Informe de Sostenibilidad, cuyas conclusiones son las que se recogen a continuación:

- El desarrollo del ámbito de planeamiento Modificación Puntual de elementos PA-PT-2 “Plaza de Toros” del PGOU de Marbella no supondrá ningún esfuerzo inversor para el Ayuntamiento de Marbella, toda vez que el sistema de actuación propuesto es el de Compensación y, por tanto, las inversiones necesarias para la urbanización del ámbito será n efectuadas por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.
- El desarrollo del ámbito reportará al Ayuntamiento un incremento de su patrimonio derivado de la cesión por parte de los propietarios de parcelas destinadas a equipamientos públicos, de la cesión de las obras de urbanización, así como de la correspondiente cesión del aprovechamiento objetivo del ámbito.

Este incremento patrimonial asciende a la cantidad de 8.966.196,98€

MARZO 2023 67

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

- La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo en todos los ejercicios y en todos los escenarios estudiados (normal, expansivo y recesivo).
- El desarrollo de este ámbito no debe tener impacto alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Marbella, puesto que arroja un resultado positivo en su saldo fiscal diferencial, por un lado, y, por otro, producirá un incremento significativo del patrimonio municipal que ayudaría como garantía real en hipotéticas operaciones de financiación futuras.
- Las partidas de gastos e ingresos corrientes, en consonancia con lo anterior, no sufrirán ningún impacto negativo.

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

7.- PLAN DE ETAPAS

En relación con el plan de etapas, la LOUA establece en su art. 18.3.a que “El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico”.

De conformidad con lo establecido en el citado art. 18.3 de la LOUA, la innovación se ajustará a los siguientes plazos:

- El plazo para la presentación de las bases y estatutos para la constitución de la Junta de Compensación: 3 meses desde la aprobación definitiva del documento de innovación.
- El plazo para la presentación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización: 3 meses desde la constitución de la Junta de Compensación (\*).
- El plazo para la ejecución de las obras de urbanización y del aparcamiento público: 12 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización.

(\*) En caso de ser propietario único, los 3 meses para la presentación del proyecto de reparcelación y de urbanización computarán a partir de la aprobación definitiva del documento.

MARZO 2023 68

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

- 8.- ANEXOS A LA MEMORIA
  - 8.1.- Estudio de Tráfico y Movilidad
  - 8.2.- Estudio de Infraestructuras
  - 8.3.- Cumplimiento de los requerimientos del Informe de la Dirección General de Carreteras de 25/08/2021
  - 8.4.- Justificación del Decreto 293/2009
  - 8.5.- Estudio Acústico
  - 8.6.- Dictamen Pericial Dictamen Pericial
  - 8.7.- Informe Ambiental Estratégico
  - 8.8.- Análisis del Impacto en la Salud
  - 8.9.- Información Registral
  - 8.10.- Declaración Responsable de la Solvencia Económica del Promotor
  - 8.11.- Memoria de Análisis de Impactos Normativos sobre Identidad de Género
  - 8.12.- Informe de Sostenibilidad Económica
  - 8.13.- Estudio del comercio en el sector PA-PT-2

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

MARZO 2023 69

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

II.- ORDENANZAS REGULADORAS

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de las presentes ordenanzas corresponde al Polígono de Actuación PA-PT-2, según la delimitación establecida en la presente modificación.

Artículo 2. Alcance.

Las presentes ordenanzas complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, en el ámbito del Polígono de Actuación PA-PT-2, por lo que será de aplicación en dicho ámbito con las citadas.

Artículo 3. Calificación del suelo.

El suelo comprendido en el ámbito del Polígono de Actuación PA-PT-2 queda calificado según las zonas definidas en los planos de ordenación.

Artículo 4. Zona de ordenanza CO.5.

Definición. -

Corresponde a la zona calificada como comercial, subzona CO.5

Condiciones de edificación. -

La edificación podrá adosarse al lindero con la parcela calificada como Equipamiento Comunitario siempre que el edificio de equipamiento se adose también a dicho lindero y ambos edificios (comercial y equipamiento) formen parte de un proyecto conjunto.

En el interior de la parcela se dispondrán plazas de aparcamientos según lo dispuesto en la legislación vigente en materia de comercio interior, con una dotación mínima de 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Los parámetros urbanísticos no regulados en estas ordenanzas serán los establecidos en las normas urbanísticas del Plan General para la subzona de ordenanza CO.5

Artículo 5. Zona de ordenanza E/CA.

Definición. -

Esta ordenanza regula el desarrollo de la zona afectada por la doble calificación de Equipamiento Comunitario (E) y de Aparcamientos (CA) públicos.

Esta calificación afecta a suelos de titularidad y uso públicos.

Condiciones de uso. -

-Plantas sobre rasante: Se destinará a equipamiento comunitario incluyendo como tales: equipamiento educativo (EE), equipamiento sanitario (ES), equipamiento deportivo (ED), equipamiento cultural-

MARZO 2023 70

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75df2cf43d625b48baaf6a7bd3f223d38f00ee1abaaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616d79404a2ea70319466c3 | PÁG. 70 DE 75

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

social (EC) y equipamiento institucional (EI), según las condiciones de uso establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como a los accesos rodados y peatonales a las distintas plantas sótano.

-Primera planta bajo rasante (sótano -1): Se destinará a los usos necesarios para el normal funcionamiento de la actividad propia de la instalación dotacional ubicada sobre rasante, así como a los accesos rodados y peatonales al resto de plantas sótano. En esta planta también se podrán ubicar aparcamientos públicos siempre que se justifique que ello no impide el normal funcionamiento del equipamiento situado en las plantas superiores.

-Segunda planta bajo rasante (sótano -2) e inferiores: Se destinará a aparcamiento público, según las condiciones de uso establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de edificación. -

- Separación mínima a linderos públicos y áreas libres:

La edificación podrá adosarse al lindero con las áreas libres.

La separación al resto de linderos será de 3 m. o la grafiada en los planos de ordenación. Los sótanos podrán, en todo caso, alinearse al lindero.

- Separación mínima a linderos privados:

La edificación podrá adosarse al lindero privado o separarse de él en una distancia igual o superior a 3m. Los sótanos podrán, en todo caso, alinearse al lindero.

- A aquellas condiciones de edificación no reguladas en estas ordenanzas, les serán de aplicación las condiciones generales de edificación establecidas en las normas urbanísticas del Plan General para el Sistema de Equipamiento Comunitario.

Artículo 6. Zona de ordenanza PJ/CA.

Definición. -

Esta ordenanza regula el desarrollo de la zona afectada por la doble calificación de Parques y Jardines Urbanos (PJ) y de Aparcamientos (CA) públicos.

Esta calificación afecta a suelos de titularidad y uso públicos.

Condiciones de uso. -

Plantas sobre rasante: Se destinará a Parques y Jardines Urbanos (PJ), según las condiciones de uso establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Plantas bajo rasante: A partir de la cota -1,20 m. se podrá destinar a aparcamiento (CA) público, según las condiciones de uso establecidas en las normas urbanísticas del Plan General, ocupando un máximo del 15% de la superficie total de la parcela calificada.

A partir de la cota -1,20 m. vertical ascendente se podrán construir aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya bajo rasante, con la excepción de los accesos rodados desde la vía pública.

Artículo 7. Zona de ordenanza V.

MARZO 2023 71

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

Corresponde a la zona calificada como viario público (V).

Les serán de aplicación las determinaciones establecidas en el capítulo 2, del Título III, y en capítulo 2 del Título IV de las normas urbanísticas del Plan General.

**Artículo 8. Determinaciones ambientales aplicables a todas las zonas de ordenanza.** Las zonas verdes del sector 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.

En materia de calidad acústica se comprobará mediante mediciones “in situ”, los niveles de presión sonora una vez ejecutada la urbanización y edificación del ámbito de la actuación, tomando en caso de superar los mismos los objetivos de calidad que son de aplicación a cada uso, las medidas correctoras oportunas. Se ha de atender la servidumbre acústica de la autovía A-7, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En materia de calidad lumínica exterior, se estará al cumplimiento de las disposiciones de contaminación lumínica recogidas en el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, por lo que se ha de tener en cuenta para dicho alumbrado la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en las instrucciones técnicas complementarias EA-02 y EA-03 del Real Decreto 1890/2008, así como las disposiciones de relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007.

En materia de residuos y protección del suelo, cualquier actuación con incidencia en materia de residuos ha de tramitarse conforme a la Ley 22/2011, el Decreto 73/2012 y demás legislación sectorial aplicable.

En materia de hidráulica y de inundabilidad, en el proceso de urbanización se establecerá un sistema de drenaje de pluviales que permita la evacuación ordenada y eficiente de estas aguas que eviten inundaciones en caso de lluvias torrenciales; la red de pluviales habrá de definir un punto de entrega a cauce y sus caudal máximo previsible, calculando la afección a predios existentes aguas abajo; se ha de favorecer la infiltración de aguas pluviales con zonas de ajardinadas acolchadas u otras tecnologías similares, con una superficie permeable de un mínimo del 20% en aceras con un ancho superior a 1,5 metros, con una superficie permeable mínima de un 50% en bulevares y medianas y con un superficie permeable mínima del 35% en plazas y zonas verdes urbanas.

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75idf2cf43d625b48baaf6a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616c79404a2ea70319466c3 | PÁG. 72 DE 75

MARZO 2023 72

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

III.- PLANOS

- 1. Procedencia de la formulación
- 2. Información de la estructura urbanística. Situación y límites en la ciudad de Marbella. Emplazamiento y entorno
- 3. Información de la estructura urbanística. Topográfico-Vegetaión-Usos-Edificaciones-Infraestructuras-Propiedad
- 4. Información de la estructura urbanística. Aristas de definición: dominio, servidumbre, afección y edificación. Ley de carreteras del Estado
- 5. Ordenación
  - 5.a Plano de calificación de la ordenación del PA-PT2
  - 5.b Plano de ordenación de la Modificación del PA-PT2 y cuadro de superficies
- 6. Relación de propietarios afectados por la modificación. Plano catastral
- 7. Planos de urbanización
  - 7.1 Trazado. Planta general
  - 7.2 Planos de replanteo
    - 7.2.1 Trazado. Planta de replanteo sobre topografía
    - 7.2.2 Trazado. Planta de replanteo sobre ortofoto
  - 7.3 Trazado. Simulación de trayectorias
  - 7.4 Planos de trazados de perfiles longitudinales
  - 7.5 Planos de trazados perfiles transversales
  - 7.6 Trazado. Secciones tipo
  - 7.7 Trazado - Señalización. Planta general
  - 7.8 Planos de trazados de drenaje. Planta general
  - 7.9 Trazado – Saneamiento y pluviales. Planta general
  - 7.10 Trazado – Abastecimiento. Planta general
  - 7.11 Trazado –Alumbrado público. Planta general
  - 7.12 Planos de infraestructura eléctrica
    - 7.12.1 Infraestructura eléctrica. Trazado y esquema unifilar
    - 7.12.2 Trazado de media tensión
  - 7.13 Trazado – Telecomunicaciones. Planta general
  - 7.14 Trazado – Accesibilidad. Planta general
  - 7.15 Planos de accesibilidad

MARZO 2023 73

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75cdf2cf43d625b48baa16a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616d79404a2ea70319466c3 | PÁG. 73 DE 75

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

MEMORIA

- 7.15.1 Trazado – Accesibilidad. Detalles 1
- 7.15.2 Trazado – Accesibilidad. Detalles 2
- 7.16 Implantación de islas ecológicas con contenedores soterrados de RSU y selectiva
- 7.17 Mobiliario urbano

Código seguro de Verificación : GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

MARZO 2023 74

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-1efe-8928-f58b-4a56-b435-2b82-3f02-f4de

Hash: d5dd79a39837fb83daf1c0495a4782cf54ef75idf2cf43d625b48baa16a7bd3f223d38f00ee1abaad343ba5b55ea3f3b9c8a23582616d79404a2ea70319466c3 | PÁG. 74 DE 75

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO**

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

**METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:**

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

Identificador: ES LA0013617 2023 000000000000000000000015276258

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 17/04/2023 13:30:56

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Diligencia

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 0425dbe218a50adf02c23132149d88e15651a9c4

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



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