

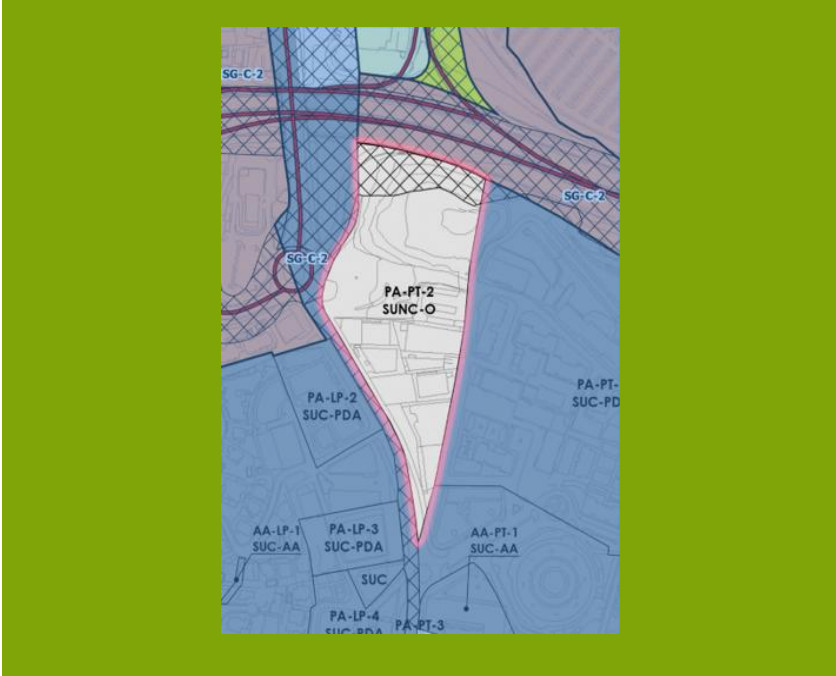
Código seguro de Verificación : GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida



RESUMEN EJECUTIVO

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS
DEL P.G.O.U DE MARBELLA DE 1986

UNIDAD DE ACTUACIÓN PA-PT-2 SUNC-O




ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	24/03/2023 01:54:55 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00019334681	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020		

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

Hash: 4586dd2b01c330f284331e9b11cc4dd01bda8db6337863366dcd179b47bd1a287a39c2b428d9ea9436a3ed34b744f52f7248be725c606758471402a68461ce1ae | PÁG. 2 DE 9

Código seguro de Verificación : GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

- 1.- CONTENIDO Y ALCANCE
- 2.- ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN
- 3.- OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN
- 4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN
- 5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	24/03/2023 01:54:55 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00019334681	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020		

Hash: 4586dd2b01c330f284331e9b11cc4dd01bcd8db6337863366dcd179b47bd1a287a39c2b428d9ea9436a3ed34b744f52f7248be725c606758471402a68461ce1ae | PÁG. 3 DE 9

Código seguro de Verificación : GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

1.- CONTENIDO Y ALCANCE

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

En cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo, se incluye este Anexo, constituyente del RESUMEN EJECUTIVO de la innovación por modificación del PGOU de Marbella en su Unidad de Actuación PA-PT-2 SUNC-O.

2.- ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

El ámbito del sector PA-PT-2-SUNC-O 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 los siguientes:

- Al norte, la AP-7, Costa del Sol;
- Al sur, el espacio libre urbanizado de la avenida Reina Victoria
- Al este, la calle Alfonso XIII y el actual quiebro de la calle Príncipe de Vergara
- Al oeste, 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.

El sector está ubicado en un punto de gran conectividad, donde destaca el nudo de conexión de la ciudad con la autovía AP-7. El entorno está conformado por un tejido fundamentalmente residencial, con algunas dotaciones de áreas libres, deportivas y docentes, de servicios y restaurantes, el parque de bomberos y la plaza de toros.

Por su localización, se puede considerar como una tarjeta de visita de la ciudad.

3.- OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN

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.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	24/03/2023 01:54:55 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00019334681	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020		

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

- 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 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-SUNC-O, como unidad de sinergia económica, social y de crecimiento del empleo, con la ciudad, priorizando la sostenibilidad, la movilidad integradora y saludable, los servicios públicos, la accesibilidad y el transporte.

La LOUA dispone que toda innovación deberá atender unas reglas de ordenación que comporte mejoras para el bienestar de la población, y deberá establecer, en el caso de que la innovación conlleve el aumento de aprovechamiento lucrativo, unas medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

De una manera más precisa, el art. 36.2.a.1 de la LOUA dispone que 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 dicha ley.

En dicho sentido, de conformidad con el citado art. 36.2.a.1 de la LOUA, se detallan a continuación las mejoras introducidas por el proyecto de innovación:

1. Regeneración del entorno

Al incorporarse al sector 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.

El 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.

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.

La innovación propone 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.

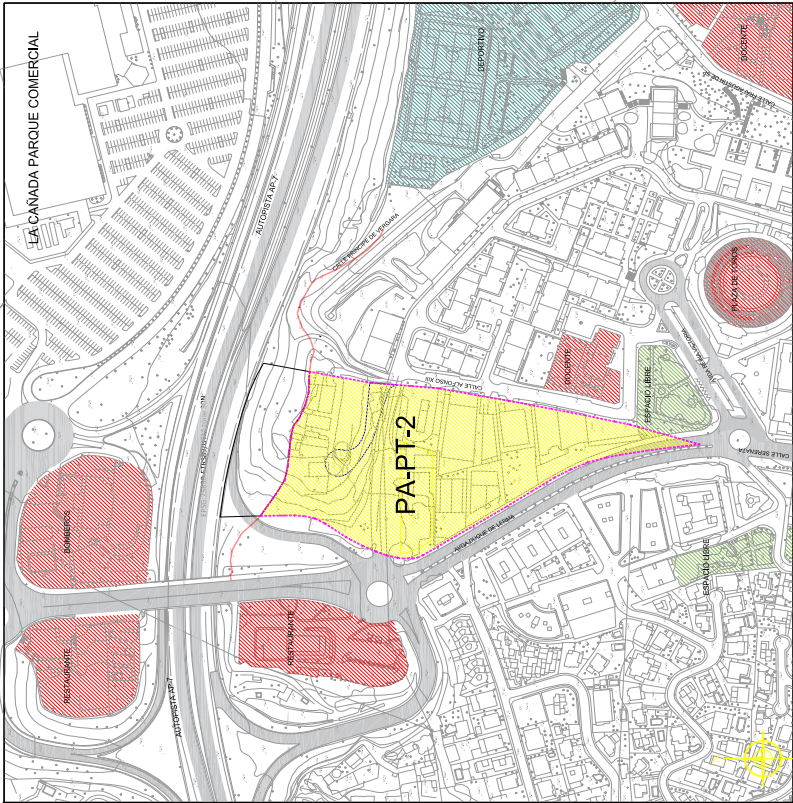
En su lugar, el proyecto de actuación mejora el tráfico al contemplar la construcción de un ramal de vial de 2.939,59 m² que enlaza ambas calles por la zona norte del sector, como recomienda el estudio de movilidad urbana realizado y que se adjunta al expediente.

3. Mejora del sistema dotacional

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020	24/03/2023 01:54:55 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00019334681	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020		

Código seguro de Verificación : GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020 | 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 Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 17 de abril de 2023.



EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO: ESCALA 1:2.000	
PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL P.G.O.U. DE MARBELLA DE 1986 AT 183, AL 189, AL 258, AL 257, AL 259 Y UNIDAD DE ACTUACIÓN PA-PT-3 SIENDO UNO NO CONSOLIDADO ORDENADO	
ESTRUCTURA URBANÍSTICA EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO RESUMEN EJECUTIVO	
ELABORADO POR: CTED PROPERTY INVESTMENTS MARBELLA S.L.	PROYECTADO: ALVARO AMAR DE LA ESCALA 1:5.000
FECHA MAYO 2023	02

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00019334681

CSV

GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

24/03/2023 01:54:55 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-bb27-edb5-45a0-4eb7-b7fe-64ae-c6b9-8020



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

af1c4689b99f2ceefbb2020925bcec710461ce9a

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/04/2023 14:21:34 CET

