

INNOVACIÓN MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO.

INDICE GENERAL

MEMORIA

EXPOSITIVA

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD DEL ENCARGO
2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.
4. DOCUMENTACIÓN
5. TRAMITACIÓN Y EFECTOS
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

INFORMATIVA

7. MARCO LEGAL APLICABLE
8. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTES
9. CALIFICACIÓN ACTUAL EN EL PGOU-86
10. CALIFICACIÓN PROPUESTA Y ALCANCE
11. MEJORAS INTRODUCIDAS CON LA PROPUESTA
12. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
13. CONSIDERACIONES DERIVADAS DE INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

JUSTIFICATIVA

14. IDONEIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS
15. COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTES
16. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DE LA LOUA
17. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
18. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 40.7 DE LA GICA
19. JUSTIFICACIÓN DE NO APLICACIÓN R.D. 1367/2007
20. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
21. MEMORIA DE VIAVILIDAD ECONÓMICA
22. ESTUDIO ECONÓMICO SOLVENCIA

NORMATIVA URBANÍSTICA

23. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN



PLANOS

P.1 SITUACIÓN

P.2 TOPOGRÁFICO

P.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

P.4 CALIFICACIÓN Y GESTIÓN. ACTUAL Y PROPUESTA

ANEXOS

A.1 RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN

A.2 CONSULTA DESCRIPTIVA GRÁFICA CATASTRAL

A.3 NOTA SIMPLE REGISTRAL

A.4 DOCUMENTACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN

A.5 TASACIÓN IBERTASA

A.6 TASACIÓN TINSA

A.7 JUSTIFICACIÓN DE GARANTÍA DE SUMINISTROS

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



MEMORIA EXPOSITIVA

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD DEL ENCARGO

Se redacta la presente propuesta de Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella por iniciativa de la mercantil H.C. HOSPITALES, S.L. con CIF: B-79962122 con Domicilio social en Urbanización Las Mimosas s/n, Casa Santa Isabel, Nueva Andalucía (Marbella).

H.C. HOSPITALES, S.L. es la mercantil encargada de gestionar la parcela en base al contrato de arrendamiento de la misma que mantiene tiene con el titular registral de la misma a fin de gestionar el establecimiento sanitario que en ella existe.

La finalidad de la presente Modificación de Elementos del PGOU es el cambio de Calificación de la parcela donde está ubicado actualmente el hospital, en Urb. Las Mimosas, C/Ventura del Mar Nº11, Casa Santa Isabel, que se encuentra dentro del núcleo de población de Nueva Andalucía.

Dicha propuesta consiste en cambiar la calificación actual de residencial en tipología Unifamiliar Exenta (UE-6) a calificación de Equipamiento Sanitario Privado (ES (p)).

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La parcela a la que afecta el ámbito de la presente innovación posee forma romboidal con una superficie de 9.875 m², es sensiblemente plana y hace esquina con dos viales públicos. Según datos catastrales, en su interior existen varias construcciones con hasta dos alturas, más sótano y una piscina, con un total de 2.653 m² de superficie construida. Existe una zona entrada y salida de vehículos, así como de aparcamientos y aceras peatonales. El resto de la parcela se encuentra ajardinada.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

Sus linderos son los siguientes:

- Al Norte y al Oeste: linda con parcelas residenciales ya edificadas, las cuales poseen zonas ajardinadas.
- Al Este: Linda con calle Ventura del Mar.
- Al Sur: Linda con calle Arroyo Pepina Norte.

La referencia catastral de la parcela es: 3597102UF2339N0001RJ.

Dicha parcela queda definida es el Plano "P.2 TOPOGRÁFICO" con Georeferenciación en coordenadas UTM ETRS 89

Considerando las alineaciones del vigente PGOU, se aprecia que el su linderos este una parte de la parcela está calificada como vial público. Quedando una **parcela neta resultante de uso lucrativo de 9.081,65 m2 que constituye el ámbito de la presente Innovación** que pretende su cambio de calificación.

Dicha parcela queda definida es el Plano "P.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN" con Georeferenciación en coordenadas UTM ETRS 89

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Este apartado viene motivado por la necesidad de explicar las circunstancias que aconsejan la modificación del planeamiento urbanístico y, en concreto por la exigencia reglamentaria de justificar la conveniencia y oportunidad de la misma, de acuerdo a lo establecido en el artículo 38.1 del Reglamento de Planeamiento.

La parcela sobre la que se pretende la modificación de calificación está formando una zona aislada con clasificación de Suelo Urbano Consolidado SUC dentro del sector URP-AN-8 clasificado como Suelo Urbanizable Programado. Se trata de una zona residencial con predominio de la vivienda unifamiliar y conjuntos residenciales tipo Pueblo Mediterráneo. Dicha parcela ostenta la calificación, como ya se ha expuesto, de Residencial con tipología Unifamiliar Exenta (UE-6). No obstante, el uso al que

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

efectivamente se destina la edificación existente en la parcela objeto de la presente propuesta es el uso sanitario, con licencia de apertura y uso al menos desde el año 1.999.

La conveniencia de la tramitación de esta propuesta está determinada por la necesidad de reconocer desde el planeamiento urbanístico el verdadero uso al que se destinan dichos terrenos, evitando situaciones de fuera de ordenación, cuyo régimen lastra la posibilidad de reforma y modernización de las instalaciones; y ampliando la red de equipamientos sanitarios del municipio, que consideramos muy necesarios en función de la densidad de población de la ciudad.

Por lo expuesto entendemos que queda suficientemente justificada la necesidad, procedencia y conveniencia de la formulación de esta innovación, siendo la Modificación Puntual de Elementos del PGOU el instrumento adecuado para ello.

4. DOCUMENTACIÓN

El contenido documental mínimo de los Expedientes de Modificación de Elementos no viene concretado ni por la LOUA, ni por el Reglamento de Planeamiento. Sin Embargo, la jurisprudencia ha precisado que compondrán dichos expedientes aquellos documentos exigibles para el propio documento de planeamiento al que modifican (en este caso el Plan General de Ordenación Urbana) salvo, que por su carácter y contenido no fuesen necesarios por no guardar relación con la modificación propuesta.

Dicho contenido se encuentra regulado en la ley 7/2002, capítulo IV en los artículos del 26 al 41.

De acuerdo con ello y con el contenido de la modificación propuesta, la presente Modificación Puntual de Elementos incluye los siguientes documentos, con el alcance que, en su caso, se indica:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

MEMORIA. Que contiene los antecedentes de la actuación que se propone, así como la descripción de las modificaciones propuestas y la justificación de las mismas.

NORMATIVA URBANÍSTICA. Que concreta las determinaciones de ordenación aplicables al ámbito objeto de la modificación.

PLANOS. Que definen gráficamente la ordenación urbanística, actual y propuesta por este documento.

5. TRAMITACIÓN Y EFECTOS

De conformidad a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cualquier innovación del planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

En consecuencia, para la tramitación de este expediente se estará a lo dispuesto en los artículos 32 y 34 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, además de las reglas particulares establecidas en el artículo 36.2.

No obstante, de acuerdo a las disposiciones del artículo 31.1.B) corresponde a los municipios la aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.

La aprobación definitiva del Plan General, una vez publicado, le confiere ejecutividad, obligatoriedad e implica la declaración de utilidad pública de las obras en el previstas y la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos expropiatorios, en su caso.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La titularidad de los terrenos que constituyen el ámbito de la presente propuesta de modificación es de AGUARENA INVESTMENT, SL y, en su totalidad, están constituidos por una sola parcela.

Se adjunta, anexos a esta Memoria, la consulta descriptiva grafica de dicha parcela (anexo 2), así como la nota simple registral de la misma (anexo 3).

De igual modo se adjunta el contrato de arrendamiento entre AGUARENA INVESTMENT, SL y H.C. HOSPITALES, S.L.

Ambas sociedades pertenecen al mismo grupo empresarial denominado NAGUELES INVERSIONES, como acredita el impuesto de sociedades que se adjunta en el Anexo 4 de este documento.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

MEMORIA INFORMATIVA

7. MARCO LEGAL APLICABLE.

El marco urbanístico legal al que queda sometida esta modificación está constituido por:

- 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.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Con carácter supletorio el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

8. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTES.

- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2.006).
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga, publicado por

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo (BOJA nº 69, de 9 de abril de 2.007)

- En relación con el planeamiento urbanístico, el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio, constituido por:
-PGOU vigente (1986) y Normativa del Texto Refundido aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 29.09.2017 publicada en el BOP de la provincia de Málaga de 30.04.2018 y 16.11.2018

-Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27.07.2018 publicada en el BOP de la provincia de Málaga de 11.10.2018.

9. CALIFICACIÓN ACTUAL EN EL PGOU-86

La parcela objeto de la presente propuesta de modificación puntual del PGOU de Marbella está calificada como Residencial, con tipología Vivienda Unifamiliar Exenta, UE-6 y con índice de edificabilidad neta de 0.20 m²t/m²s.

Como se ha comentado, en la parcela que nos ocupa actualmente existe un edificio que no está destinado a uso residencial, sino que se desarrolla un uso hospitalario al menos desde el año 1999.

10. CALIFICACIÓN PROPUESTA Y ALCANCE.

La calificación propuesta para esta parcela es la de Equipamiento Sanitario Privado (ES (p)), manteniendo el uso al que se encuentra efectivamente destinado.

Con la modificación propuesta no se plantea incremento del aprovechamiento urbanístico ni se modifica el índice de edificabilidad global de su zona de suelo urbano Z-AN-2, como se justificará posteriormente,

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

aunque sí se propone una normativa y ordenanza de edificación acorde al uso propuesto y que posibilite la mejora y modernización de las instalaciones. La propuesta no afecta a la red de Sistemas Generales del municipio, ni a la clasificación o categoría del suelo, ni a suelos destinados a reserva de viviendas de protección oficial.

Así pues, el presente documento afecta exclusivamente a la **ordenación pormenorizada preceptiva** del PGOU.

Cabe destacar, además, que **no hay obligación de ceder aprovechamiento al Ayuntamiento** ya que la presente innovación no implica incremento del aprovechamiento que conlleve la desconsolidación del suelo urbano consolidado, manteniendo el régimen del suelo urbano consolidado. Tal y como se justifica en el apartado 17 del presente documento.

11. MEJORAS INTRODUCIDAS CON LA PROPUESTA

Como consecuencia de la modificación puntual que se propone en el presente documento se reconoce el uso de equipamiento sanitario privado en el ámbito, que posibilitará la modernización de las instalaciones y su capacidad operativa.

Qué duda cabe que ello repercutirá en beneficio de la población del municipio, tanto por la mejora en la calidad y la ampliación de la oferta hospitalaria, como por el incremento de puestos de trabajo directos e indirectos.

12. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

12.1. Infraestructuras

Como se ha comentado en el apartado 3 de este documento, el uso al que efectivamente se destina la edificación existente en la parcela objeto de la presente propuesta es el uso sanitario, con licencia de apertura y uso al



menos desde el año 1.999.

Lógicamente este establecimiento sanitario dispone de todos los servicios urbanísticos y de las conexiones adecuadas de las mismas a las redes de suministro. Se aporta Anexo 7 donde se acredita que con los actuales suministros de abastecimiento de agua y electricidad se cubren las necesidades futuras, una vez se haya producido el cambio de uso y construido los metros de techo que el incremento de edificabilidad que esta innovación acarrea.

Por otro lado, con relación al problema de inundaciones que se producen en la parcela que nos ocupa se ha redactado "Proyecto de mejoras del drenaje de las Parcelas del Cortijo La saleta y del HC Marbella Internacional Hospital a través de la Calle La Saleta (Ventura del Mar Fase I)" y se ha solicitado la correspondiente Licencia de Obras para su ejecución con fecha 02 /09/2020.

Además, se han solicitado los correspondientes informes de garantía de suministro a las respectivas empresas suministradoras.

12.2. Aparcamientos y accesos

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL TRÁFICO

Situación de la parcela

La parcela se encuentra situada al sur de la autovía A-7 (CN-340), junto a la esquina formada por las calles Ventura del Mar (sensiblemente perpendicular a la autovía y a la línea de costa) y la calle Isabel Clara Eugenia, dentro del término municipal de Marbella, tal como puede verse en la siguiente ortofoto:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

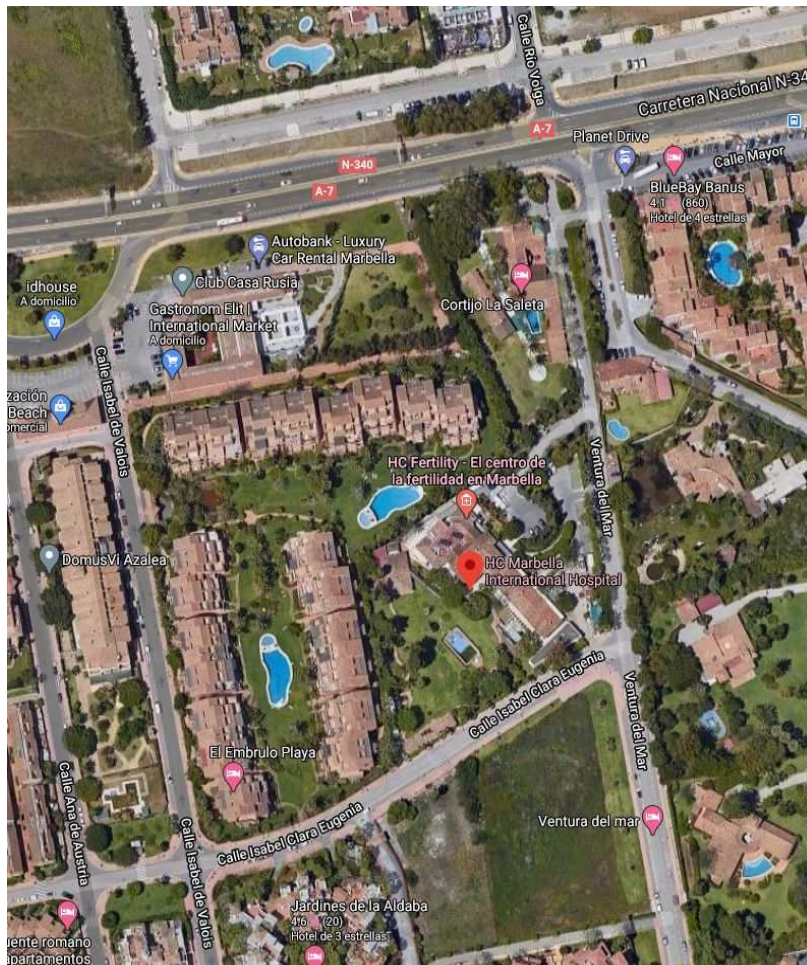
25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad



Previsión del tráfico

La naturaleza de las instalaciones, carentes de horas punta, permiten prever que el aumento del tráfico que causen será en todo caso de escasa consideración y no darán lugar a intensidades suficientes para provocar atascos o cualquier otro problema para el nivel de servicio existente.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

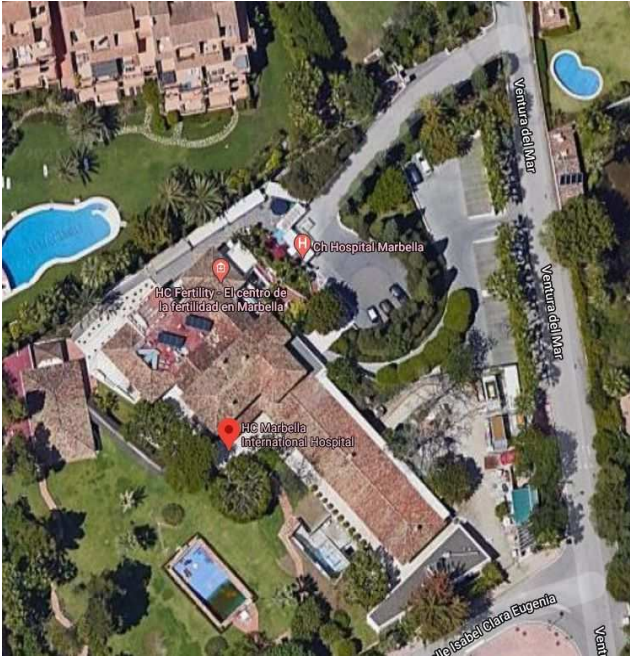
Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

Previsión de aparcamientos

Se inserta la siguiente ortofoto de las instalaciones:



A la vista de la misma se observan las dos zonas de aparcamientos previstas; la primera y más cercana a la edificación es la de llegada tanto de pacientes como de personal sanitario y la situada junto a la calle Ventura del Mar, de una capacidad de veinte plazas aproximadamente para las visitas.

Conclusión

Por todo lo anterior, puede concluirse que la presencia de la ampliación de techo que se propone no requerirá de nuevas medidas en cuanto al tráfico de vehículos, ni dentro de la parcela, ni en las calles adyacentes.

13. CONSIDERACIONES DERIVADAS DE INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El IAE concluye que la presente innovación del PGOU no tendrá efectos significativos en el medio ambiente siempre que se dé cumplimiento a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico, así como al siguiente condicionado:



a) En materia de residuos se atenderá a lo dispuesto en el apartado 4.4 del Informe Ambiental Estratégico. Que establece:

Cualquier actuación con incidencia en materia de residuos habrá de tramitarse con observancia a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, en el Reglamento de Suelos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, y demás legislación sectorial, muy particularmente en el caso de los residuos de carácter peligroso.

Además, se tendrán en consideración estos aspectos:

- Residuos peligrosos. Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, los titulares de actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a esta Delegación Territorial antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto. Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras derivadas del presente plan parcial se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

- Residuos de construcción y demolición. Se promoverá un tratamiento acorde con el Capítulo I del Título V del Decreto 73/2012 y con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción de residuos de construcción y demolición. Deberá, tal como disponen ambas normas, incluirse en el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se derive del presente plan parcial un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, cuyo contenido incluirá lo señalado en el artículo 4 del antes citado Real Decreto 105/2008. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de éste, además, la empresa que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para obtener la licencia municipal de obras, la entidad productora de este tipo de residuos habrá de constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable. Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

En caso de que las tierras sobrantes de excavación no sean utilizadas en la obra, se buscará un destino que genere una plusvalía ambiental (nivelaciones de parcelas agrícolas, restauración de canteras, etc.). En tal caso, y si se pretende la valorización de los suelos no contaminados excavados procedentes de la obra en operaciones de relleno fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

- Residuos no peligrosos. En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la entidad local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía; separándose las fracciones de residuos en origen, utilizándose correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitándose la mezcla de diferentes tipos de residuos, y no depositándose los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, puedan producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local. En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos provenientes del desbroce podrán aprovecharse bien valorizados como leña o biomasa, o bien retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

El proyecto de urbanización deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos en la proporción que resulte de los potenciales establecimientos instalados. Su disposición dentro de la urbanización será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

- Protección de suelos. Se ocupará y afectará el terreno mínimo posible en la zona de actuación. Será obligatorio señalar las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se delimitarán las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada. Se prohíbe que en el ámbito de las obras se acometan labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas. Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección...) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido, así como su propagación y posterior recogida y gestión. Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo,

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del Reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado mediante el Decreto 18/2015, de 27 de enero, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

b) En materia de aguas, se observarán todas las prescripciones recogidas en el apartado 4.5 del presente informe ambiental estratégico. Que establece:

En el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas, del que se aporta copia en el anexo de este informe ambiental estratégico, se señala que en el ámbito de la innovación propuesta no hay constancia de la existencia de ningún dominio público hidráulico de ningún cauce, puesto que el más cercano es el del Río Guadaiza, si bien se halla a más de 300 metros de la parcela. No quedan, pues, afectadas tampoco sus zonas de servidumbre ni policía. Tampoco hay afecciones por riesgo de inundación, tal como se recoge en el documento ambiental estratégico, quedando la parcela fuera de los límites estimados para periodos de retorno de 10, 50 y 500 años.

El ámbito de actuación sí está afectado directamente por la existencia de una masa de aguas subterráneas, denominada Marbella-Estepona, cuyo código europeo es ES060MSBT060.040, que conforme al Plan Hidrológico vigente se encuentra en un estado global malo, siendo sus principales problemas la sobreexplotación y la intrusión marina. Hágase notar, a este respecto, que el artículo 6 de la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía, establece como objetivo medioambiental la restauración del deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico. Deberá tenerse en cuenta el grado de susceptibilidad a la contaminación en un acuífero, por infiltración a través de la zona no saturada (grado de permeabilidad), más otros factores que también intervienen; profundidad de la zona saturada, conductividad hidráulica del acuífero, pluviometría, pendientes...

Los principales impactos que pudieran afectar a la hidrología se producen por la probabilidad de vertidos accidentales, así como por la disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por la aparición de suelos asfaltados.

En consecuencia, habrán de adoptarse medidas que eviten los vertidos accidentales, si bien, tratándose de un suelo urbano, como es, resulta poco probable que se produzca un vertido de efluentes que alcance la masa de agua subterránea.

A la vista de la actuación que se pretende acometer, se incrementará el consumo de agua y los vertidos emitidos, por lo que el documento ambiental estratégico plantea la adopción de varias medidas que eviten un perjuicio o afección insalvable a este respecto, a saber:

- Empleo en jardines de riego por goteo en horas de menos sol con temporizador y control de caudal.
- Mejora del sistema de ahorro de agua y recirculación para calentarla, evitando pérdidas.
- Formación a empleados de cara a fomentar un uso eficiente del recurso.

Se trata, pues, de medidas adecuadas, que hacen que el impacto resulte compatible. En cualquier caso, dado que el abastecimiento de agua potable se acometerá a través del sistema local, es el Ayuntamiento el que ha de disponer de la concesión de aguas que

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

legitime el volumen de agua de abastecimiento en su municipio, de manera que si se produjesen aumentos deberá proceder a la correspondiente modificación de la concesión de aguas.

También es competencia municipal, por otra parte, el tratamiento de las aguas residuales urbanas en los términos en lo que lo recoge el artículo 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. En materia de saneamiento y depuración, es de aplicación, además, el artículo 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local. Tanto el abastecimiento a la población como la capacidad de depuración con la que ha de contar el municipio deberá tener en cuenta el número de habitantes para lo que se tendrán en consideración los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía.

En todo caso, si los vertidos se acometen a la red de saneamiento municipal, deberán cumplirse las normas establecidas en las ordenanzas municipales en materia de vertidos, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que vaya a llevarse a cabo.

En los últimos años la Administración General del Estado ha impulsado un enfoque en la gestión del agua que se basa en la garantía de su disponibilidad y calidad, en su gestión sostenible y eficiente, en la potenciación de fórmulas de regeneración y reutilización, en la creación de nuevos recursos, en la modernización de regadíos y en el fomento de la investigación y la incorporación de nuevas tecnologías. Se ha puesto, pues, en marcha, en aplicación de la Directiva Marco del Agua, la elaboración del Plan Nacional de Reutilización de Aguas, que surge como una nueva herramienta de gestión que consigue incrementar la garantía de suministro para los usos ya consolidados y mejorar el aprovechamiento de las aguas mediante la sustitución de aguas potables por aguas regeneradas.

Adicionalmente, permite aumentar en zona costera la disponibilidad neta de los recursos hídricos.

Estas condiciones referidas, junto con las medidas preventivas propuestas en el DAE, deberán verificarse en el trámite de la solicitud de la correspondiente licencia de obras.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

MEMORIA JUSTIFICATIVA

14. IDONEIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

Los expedientes de Modificación de elementos de figuras de Planeamiento, se realizan para proponer cambios en las determinaciones de aquellas figuras, cuando éstas cuenten con aprobación definitiva. En conformidad con la vigente LOUA, la tramitación que corresponden a dicho expediente es idéntica a la de la propia figura que modifican y en consecuencia la documentación mínima que han de incluir es en todo asimilables a aquellas, si bien refiriéndose tan solo a aquellos aspectos concernientes a la modificación propuesta. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

Con referencia al contenido del artículo 37 "*Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia*" de la LOUA 2/2012, en su apartado 2 se indica que deberá justificarse que la innovación del PGOU propuesta no supone una alteración del modelo urbanístico del planeamiento general vigente, que suponga la necesidad de una revisión parcial ó general, a efectos de la sostenibilidad del mismo.

En este sentido, se justifican las dos condiciones determinadas por el art.37.2, ya que la propuesta planteada no supone incremento de población ni incremento de la superficie clasificada como suelo urbano.

Por lo anteriormente expuesto, la innovación propuesta no conlleva la revisión del planeamiento, ya que se mantiene inalterada la superficie del suelo urbano existente y no se incrementa la población del municipio. Es por ello que el instrumento idóneo a tramitar es la Modificación de Elementos del PGOU.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



15. COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTES

El Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2.006), no establece para este ámbito ninguna limitación estructural, y por el momento no existe planeamiento territorial de ámbito subregional con vigencia.

En relación a la ordenación urbanística, cabe destacar que la presente innovación no incrementa el aprovechamiento lucrativo ni altera la clasificación del suelo. Tampoco afecta a la red de sistemas de dotaciones públicas del municipio ni a infraestructuras públicas, limitándose exclusivamente al cambio del uso previsto en la ordenación actual. Por ello, la propuesta es coherente con la ordenación urbanística del municipio.

16. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DE LA LOUA

El artículo 36.2 de la LOUA establece las reglas que han de cumplirse en relación con la ordenación y documentación de las innovaciones de los instrumentos de planeamiento:

“ ...

a) De ordenación:

1ª) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

2ª) 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 otras.

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

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

3ª) Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª) Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

6ª) En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

... ”

En relación con el cumplimiento de estas reglas, la propuesta realizada se basa en un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

pública urbanística, así como en la consecución de un mayor bienestar para la población.

Esta propuesta implica un incremento de la red de dotaciones y una mejora en la calidad de la oferta hospitalaria del municipio, lo que redundará no sólo en una notable mejora para los ciudadanos, sino también de la propia calidad de los servicios que se prestan, así como en la creación de puestos de trabajo.

Esta modificación no propone incremento del aprovechamiento lucrativo existente, cuya justificación se realizará en el siguiente apartado de esta Memoria; tampoco suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública; ni aumenta la densidad de población del ámbito. Por otra parte, se señala expresamente que el uso residencial de la vivienda no estará permitido, por lo que pasa a tener la consideración de uso incompatible.

La propuesta realizada no desafecta suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos; ni prevé nuevo suelo residencial que haga necesario incrementar las dotaciones públicas del ámbito.

Por todo ello, la propuesta realizada cumple con las reglas de ordenación establecidas por la legislación urbanística.

17. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

El artículo 59 de la LOUA define al aprovechamiento urbanístico como el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Precisamente el aprovechamiento urbanístico es el que relaciona la edificabilidad con ese contenido económico del suelo mediante la aplicación de coeficientes de ponderación.

Así, la legislación urbanística define el aprovechamiento objetivo de un

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

suelo como la superficie edificable permitida por el planeamiento, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

El planeamiento vigente en el municipio de Marbella no establece coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías, pero la Adaptación Parcial a la LOUA que se encuentra en trámite ya contiene valores de repercusión de las diferentes zonas del municipio con el fin de ponderar el uso de Vivienda de Protección frente a la vivienda libre.

Para determinar el valor de repercusión de suelo residencial tomamos el valor establecido en la tasación oficial efectuada al inmueble en cuestión por Ibertasa Sociedad de Tasación (Anexo 5), pudiendo observar que el Valor de Repercusión del Suelo para uso Residencial se establece en la misma en 1.935,33 €/m2., tal y como se indica en la página 21 de dicha tasación.

Por otro lado, y con la finalidad de obtener el coeficiente que nos permita ponderar el uso residencial frente al uso de equipamiento sanitario privado, se encarga a TINSA "Informe Técnico de Cálculo del Valor de Repercusión de Suelo de Uso Sanitario Privado" (Anexo 6) donde se determina que el Valor de Repercusión para uso sanitario privado es de 1.053,67 €/m2.

Este valor de repercusión de suelo destinado a uso de equipamiento sanitario privado en relación con el uso residencial en tipología unifamiliar exenta arroja un coeficiente de ponderación de 0,544.

Aplicando este coeficiente al índice de edificabilidad del uso residencial existente obtendríamos el índice de edificabilidad del uso equipamiento sanitario privado que mantiene el aprovechamiento urbanístico inalterado, en nuestro caso 0,368 m2t/m2s. No obstante, **adoptamos un índice de edificabilidad de 0,35 m2t/m2s.**

La Adaptación Parcial del PGOU de Marbella a la LOUA establece para Nueva Andalucía la división del suelo urbano en diferentes ámbitos, para los que se

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

fija la edificabilidad global y el nivel de densidad:

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	EDIF. (m ² t)	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m ² t/m ² s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv. /ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
USO GLOBAL RESIDENCIAL						
Z-AN-1	Entorno Puerto Banús	667.896,68	419.117,64	3.023	0,63	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-AN-2	La Pepina- El Rodeito	333.251,02	94.957,50	351	0,28	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-AN-3	Guadaiza	408.006,89	484.127,14	3.299	1,19	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-AN-4	Nueva Andalucía B Norte - C Sector Este	1.320.129,58	595.195,66	4.770	0,45	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-AN-5	Nueva Andalucía	5.867.316,58	1.836.124,84	8.355	0,31	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
USO GLOBAL INDUSTRIAL						
Z-AN-6	La Campana - Polígono Industrial	47.700,28	41.855,8	0	0,88	
USO GLOBAL RESIDENCIAL/TERCIARIO						
Z-AN-7	Puerto Banús	61.292,05	153.340,01	839	2,50	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)

La parcela sobre la que se propone la modificación del PGOU se ubica en el ámbito Z-AN-2 "La Pepina-El Rodeito", con una superficie total de 333.251,02 m², una edificabilidad global de 0,28 m²t/m²s y un nivel de densidad bajo (Entre 5 y 15 viv/ha).

La propuesta que se realiza es elevar el índice de edificabilidad de la parcela manteniendo el aprovechamiento urbanístico:

$$9.081,65 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \times 0,544 = 1.729,15 \text{ uas}$$

$$\text{Incremento edificabilidad} = 9.081,65\text{m}^2 \times 0,15 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 1.362,25 \text{ m}^2\text{t}$$

Este incremento supone en el ámbito Z-AN-2 un índice de 0,0041 m²t/m²s, que se considera despreciable atendiendo a la precisión utilizada en el instrumento de planeamiento (centésimas).

En relación la densidad de viviendas, se disminuye en una unidad, por lo que se mantiene inalterado el nivel de densidad entre 5 y 15 viv/ha (10,50 viv/ha).

18. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 40.7 DE LA GICA.

Atendiendo a la ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la revisión vigente desde 15 de Enero de 2019, en su artículo 40.7, se define a continuación el ámbito de actuación; las principales

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

afecciones territoriales, ambientales y sectoriales; el objeto del instrumento de planeamiento, su descripción y justificación; la alternativa de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida.

18.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se localiza en el término municipal de Marbella, dentro de la provincia de Málaga. Los términos municipales con los que limita son los siguientes; empezando por el Oeste Estepona y Benahavís, al Norte Istán y Ojén, finalmente al Este limita con el municipio de Mijas. La imagen mostrada a continuación muestra la ubicación del proyecto dentro del municipio de Marbella.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad



Las coordenadas con proyección geográfica ETRS 1989 UTM Zone 30N con ID de autoridad EPSG: 25830 son las siguientes para el punto de estudio.

Coordenadas X	Coordenadas Y
323484.3	4039561

La parcela actual tiene una superficie neta resultante de uso lucrativo de 9.081,65 m², de la que pretende su cambio de calificación, y una superficie construida de 2.653 m² con espacios destinados a usos de vivienda, aparcamientos, almacenes, uso deportivo y sanitario. La referencia catastral asociada es: 3597102UF2339N0001RJ y linda con las siguientes parcelas o calles:

- Norte: parcelas residenciales edificadas y ajardinadas
- Oeste: parcelas residenciales edificadas y ajardinadas
- Sur: Calle Arroyo Pepina Norte
- Este: Calle Ventura del Mar.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

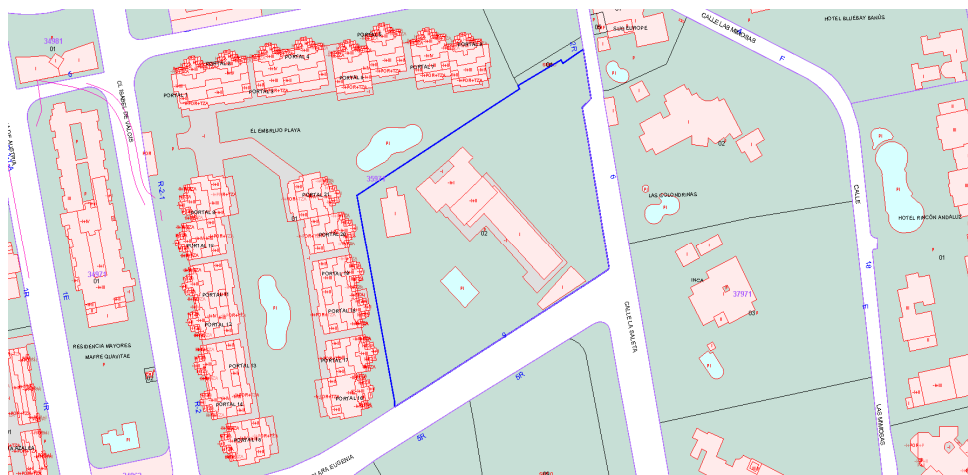
25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad



Referencia Catastral de la Parcela

18.2. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

Afección territorial: Dentro del marco legislativo actual, la incidencia puntual y aislada de carácter pormenorizado de la modificación propuesta no deriva una afección a las infraestructuras territoriales (infraestructuras viarias, ferroviarias, aeroportuarias ni de transporte de energía eléctrica). Asimismo, la propuesta no afecta a los elementos naturales del territorio (costas, cauces, vías pecuarias, montes de utilidad pública y espacios naturales protegidos), ni al patrimonio histórico.

Afección ambiental: La modificación del cambio de uso de suelo de "Residencial" a "Equipamiento Privado Sanitario" traerá consigo efectos ambientales previsibles una vez el suelo sea apto para la realización de las reformas necesarias del hospital. Los efectos ambientales previsibles serán consecuencia del aumento de uso de recursos como el agua o la energía, así como de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) producidas de forma directa e indirecta. Esta afección ambiental se ha valorado como un impacto no significativo en el Documento Ambiental Estratégico Simplificado adjunto a esta memoria, donde se determina el carácter compatible y ambientalmente viable de la modificación tras la aplicación de las medidas propuestas.

Afección sectorial: La afección previsible sobre los planes sectoriales concurrentes es compatible, valorándose su coherencia como positiva en los

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

planes y programas de la unión europea, la administración del estado, de la Junta de Andalucía y de la administración local de Mijas.

18.3. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Objeto del instrumento de planeamiento: La innovación se desarrolla sobre el Plan General de Ordenación Urbana del Excelentísimo Ayuntamiento de Marbella, a instancia de H.C. Hospitales, S.L. CIF: B-79962122 con la finalidad de cambiar la calificación actual de residencial en tipología Unifamiliar Exenta (UE-6) a calificación de Equipamiento Sanitario Privado (ES)

Descripción: El objeto de esta actuación es el cambio de calificación de la parcela para así habilitar la posibilidad de reforma y modernización de las instalaciones sanitarias que existen en dicho terreno.

La conveniencia de la tramitación está determinada por la necesidad de reconocer en el planeamiento urbanístico el verdadero uso al que está destinado dicho terreno desde el año 1999, con el objeto de ampliar la red de equipamientos sanitarios del municipio, cuyo régimen actual del suelo lastra la posibilidad de reforma y modernización de las instalaciones. La innovación para la cual se desarrolla este proyecto no afecta a la red de Sistemas Generales del municipio, ni a la clasificación o categoría del suelo, ni a suelos destinados a reserva de viviendas de protección oficial. Con la modificación propuesta no se plantea el incremento del aprovechamiento urbanístico, afectando exclusivamente a la ordenación pormenorizada preceptiva del Plan General de Ordenación Urbana.

Justificación: Para poder llevar a cabo la modificación, se ha de justificar que la propuesta no conlleva una alteración del modelo urbanístico del planeamiento general vigente, lo que supondría una revisión parcial o general del plan. La justificación de este punto viene determinada por el artículo 37.2 de "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 nuestro caso, la modificación de uso de suelo Residencial a uso de suelo de Equipamiento no conlleva un aumento de población del municipio ni aumento de superficie urbanizable pues se trata de un suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado en el actual Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

La propuesta de modificación cumple con el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. El cambio de calificación de residencial a equipamiento es una innovación que se realizará por el mismo instrumento y por tanto con iguales procedimientos y determinantes utilizados para su aprobación y publicación.

18.4. ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN, CRITERIO DE SELECCIÓN Y PROPUESTA GENERAL DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA

La calificación propuesta para la parcela es la de Equipamiento Sanitario Privado (ES), manteniendo el uso al que se encuentra destinado en la actualidad. En el estudio de alternativas se han definido dos opciones: la Alternativa 0, como la opción que no introduce los cambios propuestos; y la Alternativa 1, como elemento que incorpora las mejoras y adaptaciones necesarias para la innovación, Alternativa 2, donde se propone calificar la parcela a Comercial (CO-2) y la Alternativa 3, proponer la parcela para Unifamiliar Exenta (UE-4). No se ha desarrollado el estudio de otras alternativas técnicas y ambientales viables debido a no existir otras posibilidades que se adapten al ámbito de estudio y a la naturaleza y motivo de la modificación de elementos, ya que no serían alternativas reales y no se reconocería el verdadero uso de equipamiento sanitario privado que existe en esta parcela desde 1999. El objetivo de la modificación de elementos propuesta es evitar situaciones de fuera de ordenación.

Alternativa 0: no realizar ninguna modificación del PGOU de Marbella, dejando la calificación de suelo actual. La clasificación actual es Residencial en tipología Unifamiliar Exenta (UE-6). En la actualidad sobre esta parcela se encuentra el Hospital Internacional HC Marbella desde el año 1999.

Esta opción supone que no habrá una modernización de las instalaciones, por lo que su capacidad operativa será inferior. Esta alternativa repercute negativamente en la población del municipio, ya que no habrá un incremento de oferta hospitalaria y de puestos de trabajo directos e indirectos derivados de la modificación.

Alternativa 1: esta alternativa corresponde a la Modificación puntual del PGOU de Marbella con la finalidad de calificar la parcela a Equipamiento Sanitario Privado (ES).

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

El desarrollo de la innovación implica la modernización de las instalaciones y la capacidad operativa del hospital, repercutiendo en beneficio de la población del municipio gracias a la ampliación de oferta hospitalaria y la mejora en la calidad. Asimismo, esta modificación incrementa los puestos de trabajo directo e indirecto.

Las condiciones para el equipamiento sanitario privado que se propone en la alternativa 1 están reguladas por las normas Urbanísticas del Plan General de Marbella de 1986 y sus modificaciones posteriores aprobados definitivamente en sesión extraordinaria a fecha de 16 de mayo de 2018.

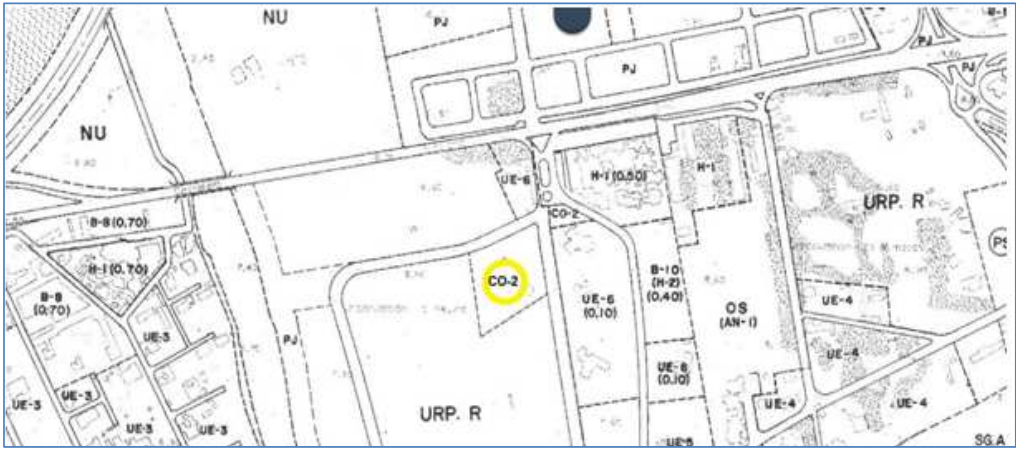
Alternativa 2: Esta alternativa corresponde a la modificación puntual del PGOU de Marbella con la finalidad de calificar la parcela a Comercial (CO-2). La afección de las diferentes alternativas en el medio ambiente están determinadas en el apartado 6 de este informe.

La aceptación de la propuesta de recalificación del suelo como uso comercial conllevaría la ejecución de obras de adaptación del edificio existente o demolición y obra nueva para poder cumplir con las condiciones edificatorias para un uso comercial. Si bien esto disminuirá la tasa de desempleo por la envergadura de la intervención, generará también un impacto ambiental considerable, además de un impacto sobre la salud de las personas próximas a la parcela debido a que dicha zona está rodeada por edificaciones de usos residencial. Entre los impactos previsibles durante la fase de ejecución podemos destacar la contaminación atmosférica debido al aumento de la suspensión en el aire de partículas por los movimientos de tierra y el desplazamiento de maquinaria pesada. También el ruido generado durante la ejecución afectará significativamente a las parcelas residenciales próximas además de los residuos generados propios de la obra.

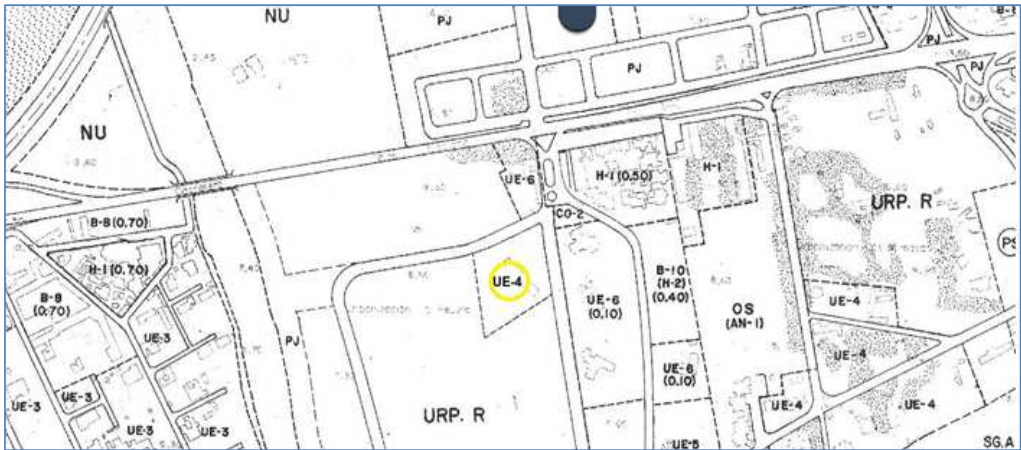
Una vez en funcionamiento como uso comercial, la actividad del suelo propicia un aumento de la afluencia de vehículos privados, incrementando con ello las emisiones a la atmósfera por la combustión de los mismos. A su vez, el aumento de vehículos con dirección a los locales comerciales aumentará los niveles de ruido de la zona, pudiendo afectar a las viviendas colindantes y requiriendo por ellos intervenciones de acondicionamiento en fachadas y carpinterías para cumplir con los límites establecidos por la ley y asegurar la preservación de la salud de los propietarios. El consumo de agua aumentará por la disponibilidad de baños públicos y la actividad de los locales. Respecto al consumo energético el aumento de este será notorio al tratarse de edificios con instalaciones eléctricas más complejas para disponer de la potencia que permita iluminar tanto zonas comunes como espacios privados de los locales de actividad. A continuación se exponen la calificación del suelo en el plano del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella según la propuesta.

Alternativa 3: Esta alternativa corresponde a la modificación puntual del PGOU de Marbella con la finalidad de calificar la parcela a Unifamiliar Exenta (UE-4). La afección de las diferentes alternativas en el medio ambiente están determinadas en el apartado 6 de este informe.





Alternativa 2: PGOU de Marbella. Propuesta de modificación.



Alternativa 3: PGOU de Marbella. Propuesta de modificación.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

Criterio de selección: En la alternativa elegida (alternativa 1) no se afecta a la red de sistemas de dotaciones públicas del municipio ni a infraestructuras públicas. La alternativa seleccionada implica un incremento de la red de dotaciones y una mejora en la calidad de la oferta hospitalaria y de los servicios para los ciudadanos. Asimismo, en la alternativa que propone la innovación se ven favorecidas las condiciones de desarrollo, sin incrementar el aprovechamiento lucrativo ni la alteración de la clasificación del suelo, repercutiendo en el beneficio de la población del municipio de diferentes formas:

- Mejora de la calidad del servicio y la oferta hospitalaria debido a la modernización de sus instalaciones y su capacidad operativa.
- Incremento de puestos de trabajo directos e indirectos.
- Reconocer el verdadero uso de equipamiento sanitario privado desde el planeamiento urbanístico para evitar situaciones de fuera de ordenación.
- Ampliación de la red de equipamientos sanitarios del municipio, hecho necesario en función de la población de la ciudad.

En el caso de la alternativa 0, alternativa 2 y 3, el PGOU no reconoce el verdadero uso al que se destina el terreno, pudiendo provocar situaciones de fuera de ordenación.

Propuestas generales de la ordenación elegida: Como consecuencia de la modificación puntual que se propone en la alternativa elegida, se reconoce el uso de equipamiento sanitario privado en el ámbito, que posibilitará la modernización de las instalaciones y su capacidad operativa.

La propuesta deriva a una correcta regulación del planeamiento urbanístico conforme al uso real del suelo, permitiendo la mejora de las instalaciones y el desarrollo del complejo, actualmente no permitido por la incongruencia en la calificación. Además, con la modificación, al estar correctamente calificado, se permitirá ampliar las instalaciones y modernizarlas, dando lugar a una mayor oferta de servicios sanitarios y de mayor calidad para la población circundante así como un aumento de la oferta de empleo en el sector, cubriendo la demanda actual y futura producida por la población que se asentará en un futuro en los suelos urbanos consolidados.



19. JUSTIFICACIÓN DE NO APLICACIÓN R.D. 1367/2007

El Artículo 11,2 de del Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley37/2003 en lo referente a zonificación acústica establece:

“Con el fin de conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas, los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que ordenen físicamente ámbitos afectados por las mismas deberán ser remitidos con anterioridad a su aprobación inicial revisión o modificación sustancial, al órgano sustantivo competente de la infraestructura, para que emita informe preceptivo. Esta regla será aplicable tanto a los nuevos instrumentos como a las modificaciones y revisiones de los ya existentes”.

Pues bien, la innovación que nos ocupa tiene carácter pormenorizado, es decir, no tiene carácter sustancial, ya que consiste en el cambio de uso de una parcela urbana sin incremento alguno de aprovechamiento urbanístico.

A la vista de la redacción del referido Artículo 11.2 se entiende que solamente le es de aplicación a instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico, previa a su aprobación inicial, revisión o modificación sustancial de los mismos.

Conclusión:

De lo anteriormente expuesto se concluye que no es de aplicación el Artículo 11,2 de del Real Decreto 1367/2007, en nuestro caso, ya que, si bien la parcela está en zona de afección de servidumbre acústica de la autovía A-7, el instrumento de planeamiento no es una modificación sustancial del PGOU



20. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Los instrumentos de planeamiento han de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, que debe contener al menos justificación de su acomodo al desarrollo urbanístico previsto en el planeamiento y el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas. Todo ello según lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 19.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para el desarrollo de esta parte de la memoria se han seguido las indicaciones de la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*, publicada por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento.

Como la actuación que se propone no conlleva directamente un aumento de habitantes, se recurrirá a la mencionada guía para establecer el número de “*habitantes equivalentes*”, esto es 1 habitante equivalente por cada 50 metros cuadrados de aumento de techo en usos industrial y terciario, que en el caso presente sería de $1.362,25/50 = 28$ hab. Eq.

CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL (IM):

A) Ejecución de las obras necesarias para la transformación del suelo (IM_{URB}):

En esta modificación no se prevén obras necesarias para transformar el suelo en edificable.

$$IM_{URB} = 0 \text{ €}$$

B) Ejecución de Espacios Libres o Infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias (IM_{SSGG}):

En esta modificación no se prevén obras para la ejecución de



Espacios Libres o Infraestructuras.

$$IM_{SSGG} = 0 \text{ €}$$

C) Edificación de equipamientos públicos locales incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora (IM_{EQ}):

La nueva ordenación no propone parcelas destinadas a equipamientos públicos, por lo que no se prevé la edificación de ningún equipamiento.

$$IM_{EQ} = 0 \text{ €}$$

EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL (AP):

A) Obtención de parcelas destinadas a equipamientos (AP_{EQ}):

Como resultado de la ordenación propuesta no se obtienen parcelas destinadas a equipamientos públicos.

$$AP_{EQ} = 0 \text{ €}$$

B) Obtención de parcelas lucrativas (AP_{PL}):

Como resultado de la ordenación propuesta no se obtienen parcelas lucrativas.

$$AP_{PL} = 0 \text{ €}$$

C) Obtención de suelos dotacionales urbanizados (AP_{DU}):

Como resultado de la nueva ordenación no se obtienen nuevas parcelas destinadas a dotaciones públicas.

$$AP_{DU} = 0 \text{ €}$$

ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

1.- Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística:

1.1.- Implantación de infraestructuras. -

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la innovación no supone nueva ejecución de infraestructuras, por lo que no supone coste para la administración.



1.2.- Mantenimiento de infraestructuras. -

1.2.1.- Infraestructuras viarias. -

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Como todas esas tareas ya se realizan, no se considera incremento de mantenimiento del viario.

1.2.2.- Zonas verdes públicas. -

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

La actuación no prevé el incremento de zonas verdes públicas.

1.2.3.- Infraestructura de abastecimiento de agua potable. -

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

1.2.4.- EDAR e infraestructura de saneamiento. -

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratamiento de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de



la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

1.2.5.- Infraestructura suministro eléctrico. -

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

1.2.6.- Infraestructura telefonía. -

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se carga directamente a los usuarios.

1.3.- Prestación de servicios. -

1.3.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos. -

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

2.- Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística:

Los ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos son:

El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)

El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)



2.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).-

La nueva edificación supone un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando el tipo medio 0,65 % y aplicando al aumento de la edificabilidad prevista un valor unitario de 250 €/m²t, obtenemos un aumento recaudación de 2.242,73 €/año (1.362,25 x 250 x 0.0065).

2.2.- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).-

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación prevista en el documento podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 1.274 €/m².

El impuesto de construcción medio fijado se considera del 3,4 %

Por lo tanto, el impuesto ascendería a la cantidad de 59.782,14 € (1.362,25 x 1.274 x 0.034)

2.3.- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).-

Según los datos obtenidos en el Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía, extrapolados para 28 habitantes equivalentes, la media de vehículos por habitante en Marbella (2018) se establece en 0,58 (85.035 / 147.633).

Considerando una media de 100 € por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a 1.624,00 €/año (28 x 0.58 x 100)

3.- Balance económico de la actuación. -

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

Frente a un aumento de gastos nulo, se ingresarán un total de 3.866,73 € anuales en concepto de IBI e IVTM.



En cuanto al ingreso obtenido por la licencia de edificación, al producirse una sola vez, no se han considerado en el balance.

4.- Conclusión. -

A la vista de lo anteriormente expuesto se concluye que el saldo anual favorable a las arcas municipales asciende a la expresada cantidad de 3.866,73 €.

21. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.1.5) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se redacta la evaluación económica del desarrollo urbanístico del instrumento de planeamiento.

Para el presente estudio de viabilidad se considerarán en primer lugar los ingresos originados por la actividad; a continuación, se incluirán los gastos totales incluidas las amortizaciones y de ellos se obtendrán los márgenes brutos y netos esperables.

Se parte de un período de explotación de cuatro (4) años que se considera mínimo necesario para la amortización de las instalaciones.

Al tratarse de una ampliación de 1.362,25 m² de techo y dadas las características del centro se consideran 20 nuevas habitaciones (68 m² brutos construidos por habitación). Estas habitaciones disponen de todo lo necesario para la estancia del paciente y de un acompañante.

Dadas las características y la experiencia adquirida se estima una ocupación media del 80 por ciento.



INGRESOS

Derivados de la ocupación de habitaciones se estima una cuota de 300 € al día o bien 9.000,00 € al mes por habitación ocupada. Incluye todos los servicios de atención, limpieza, comidas, etc. a excepción de los servicios médicos.

Por otra parte, los servicios médicos derivados de la estancia del paciente, esto es, equipo de atención (médico + enfermero), médico de urgencia, etc., supone una cuota de 240 € al día o bien 7.200,00 € al mes por habitación ocupada.

Se adopta un índice de precios del 1 por ciento anual.

El resumen, por tanto, es el siguiente:

INGRESOS (En euros)	MES	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
Por habitación	144.000,00	1.728.000,00	1.745.280,00	1.762.732,80	1.780.360,13
Por servicios médicos	115.200,00	1.382.400,00	1.396.224,00	1.410.186,24	1.424.288,10
Total	259.200,00	3.110.400,00	3.141.504,00	3.172.919,04	3.204.648,23

GASTOS

Derivados de la ocupación de habitaciones (y mantenimiento de las no ocupadas) se considera una cuota de 170 € al día o bien 5.100,00 € al mes por habitación existente (el total de 20).

Derivados de los servicios médicos, se considera una cuota de 200 € al día o bien 6.000,00 € al mes por habitación ocupada (80 por ciento).

Derivados de financiación (por diferencia entre pagos y cobros) se supone el 3 por ciento anual del total de gastos de explotación.

Se incluye asimismo la amortización del presupuesto de ejecución que, conforme a lo dicho anteriormente, asciende a 1.735.506,50 € (1.362,25 m² x 1.274,00 €) a amortizar linealmente en cuatro años.



Se adopta un índice de precios del 1 por ciento anual.

El resumen, por tanto, es el siguiente:

GASTOS (En euros)	MES	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
Por habitación	102.000,00	1.224.000,00	1.236.240,00	1.248.602,40	1.261.088,42
Por servicios médicos	96.000,00	1.152.000,00	1.163.520,00	1.175.155,20	1.186.906,75
Subtotal explotación	198.000,00	2.376.000,00	2.399.760,00	2.423.757,60	2.447.995,18
Amortización	36.631,22	439.574,59	439.574,59	439.574,59	439.574,59
Total	234.631,22	2.815.574,59	2.839.334,59	2.863.332,19	2.887.569,77
Financiación	5.940,00	71.280,00	71.992,80	72.712,73	73.439,86

SALDO DEL ESTUDIO

Integrando ambas tablas se llega al saldo de la actuación en las condiciones establecidas de:

- 80% de ocupación media para ingresos y gastos médicos
- 100% para gastos por habitación
- 3% anual de financiación
- 1% anual de IPC

RESUMEN ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN (En euros)				
CLASE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
INGRESOS	3.110.400,00	3.141.504,00	3.172.919,04	3.204.648,23
GASTOS	2.815.574,59	2.839.334,59	2.863.332,19	2.887.569,77
MARGEN BRUTO	294.825,41	302.169,41	309.586,85	317.078,46
FINANCIERO	71.280,00	71.992,80	72.712,73	73.439,86
MARGEN NETO	223.545,41	230.176,61	236.874,12	243.638,61
ACUMULADO	223.545,41	453.722,02	690.596,14	934.234,75

De la anterior tabla se concluye con que la actuación que se propone es económicamente viable.



22. ESTUDIO ECONÓMICO SOLVENCIA.

Analizando el Impuesto de Sociedades que se adjunta se desprende la total solvencia económica de la mercantil que es promotora de esta innovación H.C. HOSPITALES, S.L. con CIF: B-79962122, ya que teniendo un volumen de negocio del ejercicio de 12.265.392,54 con unos beneficios antes de impuestos de 1.708.638,42

Por otro lado considerando que el valor de tasación del inmueble existente en la parcela que nos ocupa es de 6.811.187,14 € queda claro que puede garantizar cualquier operación financiera para el desarrollo de la innovación, si es que fuera necesaria.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



NORMATIVA URBANÍSTICA

23. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación urbanística propuesta para esta parcela establece las siguientes determinaciones:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado

Calificación: Equipamiento Privado para uso Sanitario

Índice de Edificabilidad: 0,35 m2/m2

Nº Máximo de Plantas: Planta Baja más dos

Altura máxima: 11 metros

Separación mínima a linderos públicos: 3m. Los sótanos podrán alinearse a linderos

Separación mínima a linderos privados: La mitad de la altura. No menos de 3 metros

Uso principal: Sanitario

Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de las NN. UU. del PGOU con los números 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 y 20.

No se admite ninguno de estos usos como alternativo.



Usos permitidos en planta sótano: Podrán implantarse en esta situación todos los necesarios para el funcionamiento de la actividad propia del Equipamiento Sanitario, a excepción de los de residencia o habitación.

Uso incompatible: Residencial

Marbella, 25 de octubre de 2021

EL ICCP Autor:

F^{co} Javier Hurtado de Mendoza López

pág. 44

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

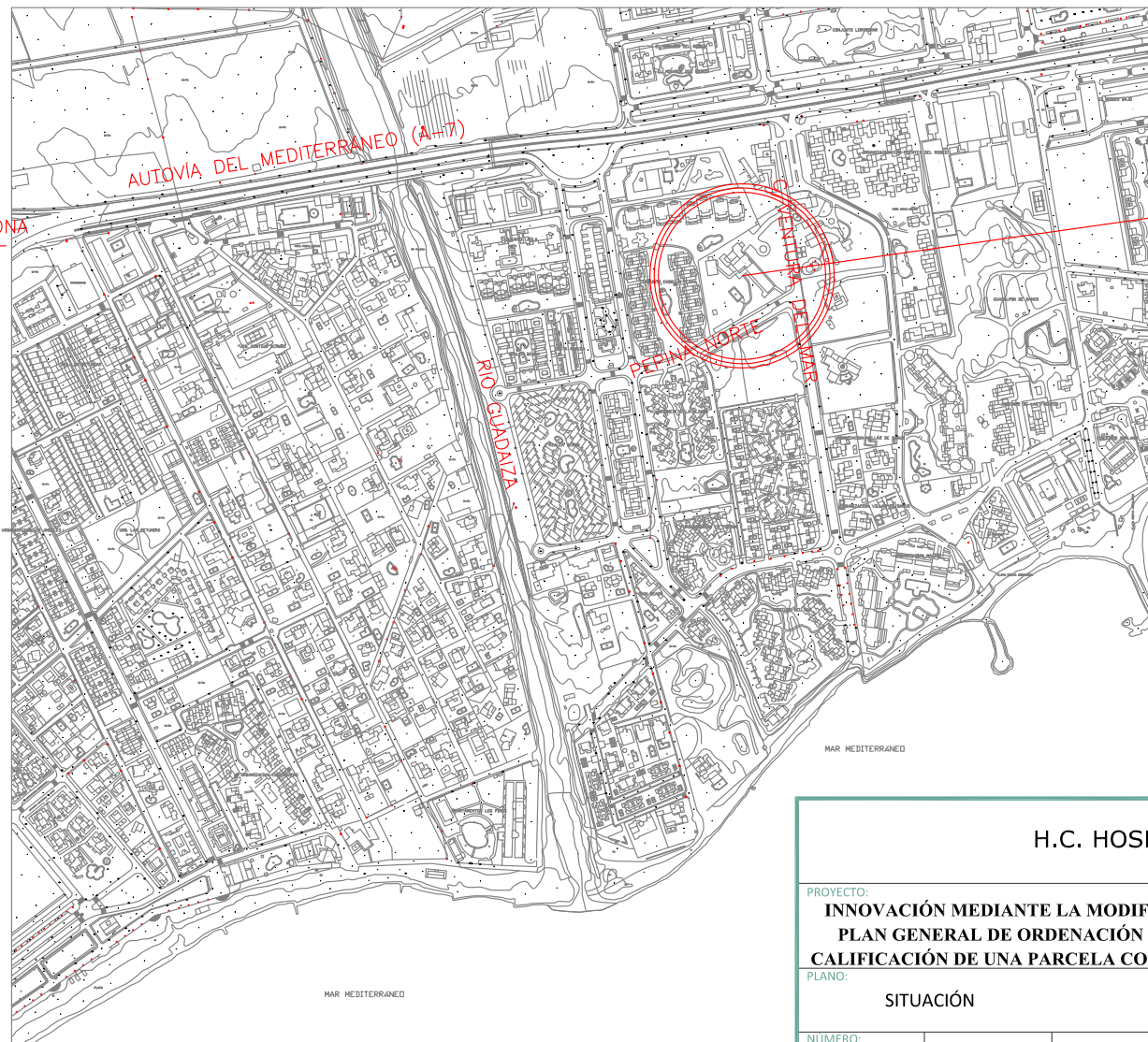
PLANOS

- P.1 SITUACIÓN
- P.2 TOPOGRÁFICO
- P.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- P.4 CALIFICACIÓN Y GESTIÓN. ACTUAL Y PROPUESTA

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad	25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
000017839e2100083067	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



A ESTEPONA



A MARBELLA

SITUACIÓN

REFORMADO

H.C. HOSPITALES, S.L.

PROYECTO:
**INNOVACIÓN MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA PARA LA
CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO**

PLANO:
SITUACIÓN

ESCALAS:
1/5.000

NUMERO:
1

HOJA de

EL INGENIERO DE CAMINOS:

FECHA:
octubre 2021

SUSTITUYE A: REF:
180403

Fco. Javier Hurtado de Mendoza López
Colegiado nº 8.556

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



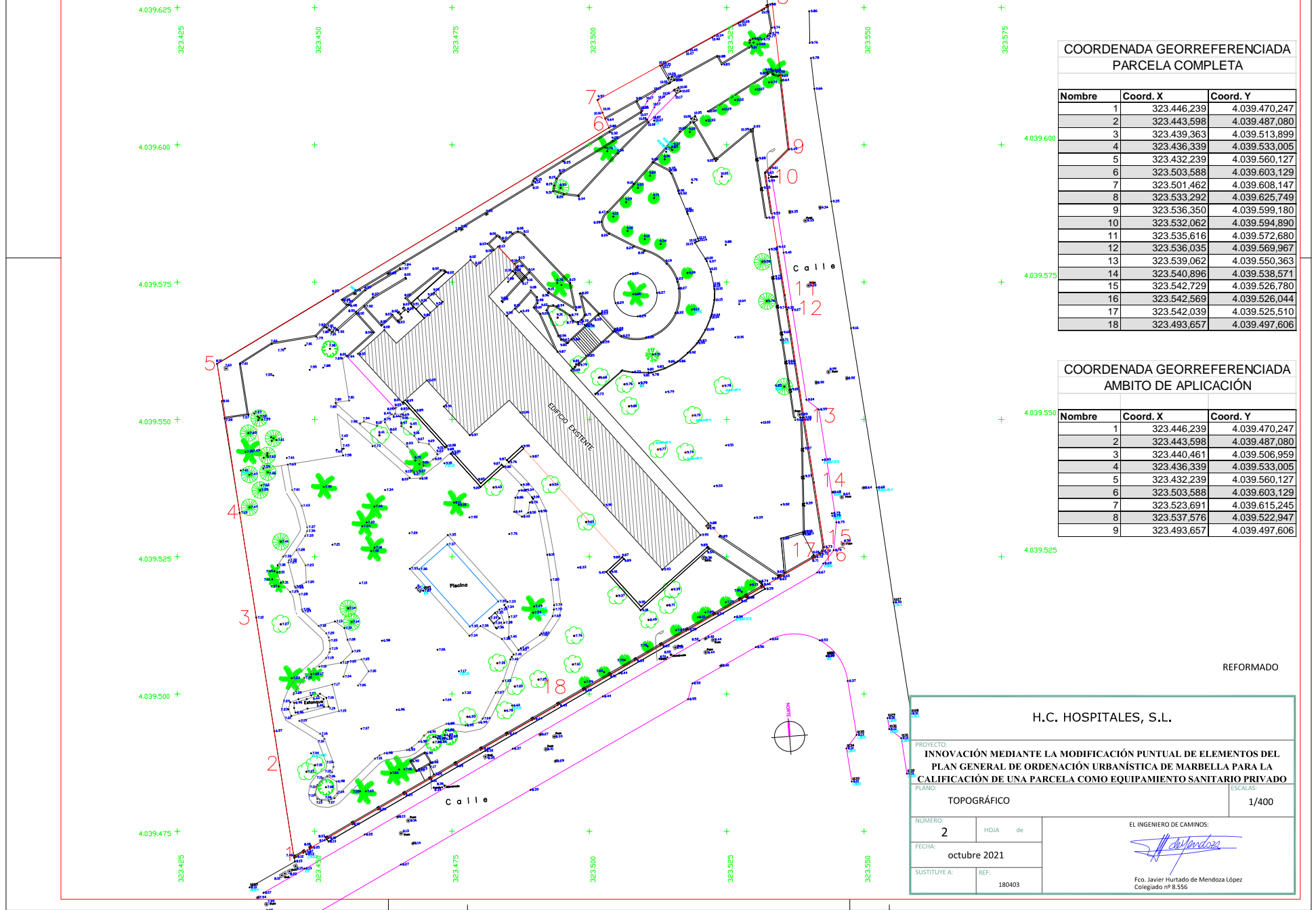
GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



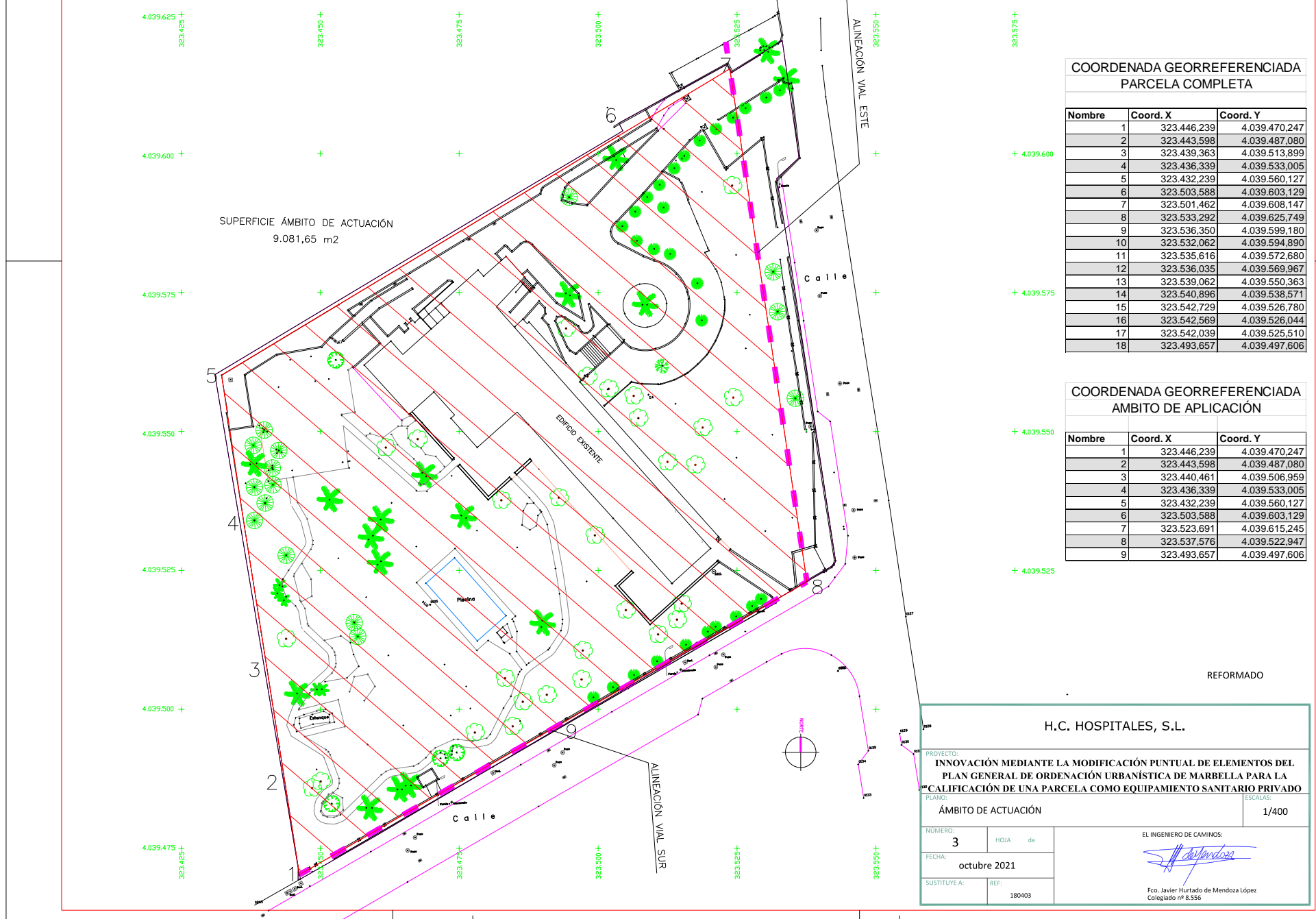
GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



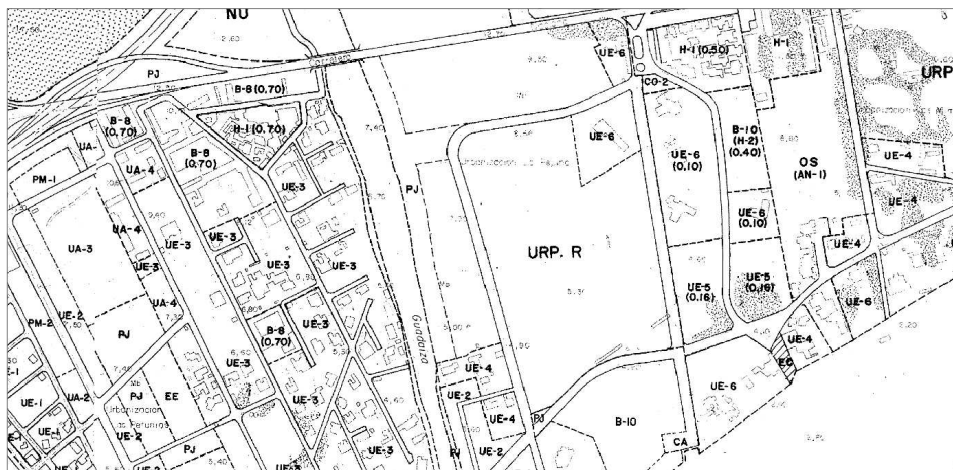
ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
000017839e2100083067

CSV
GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

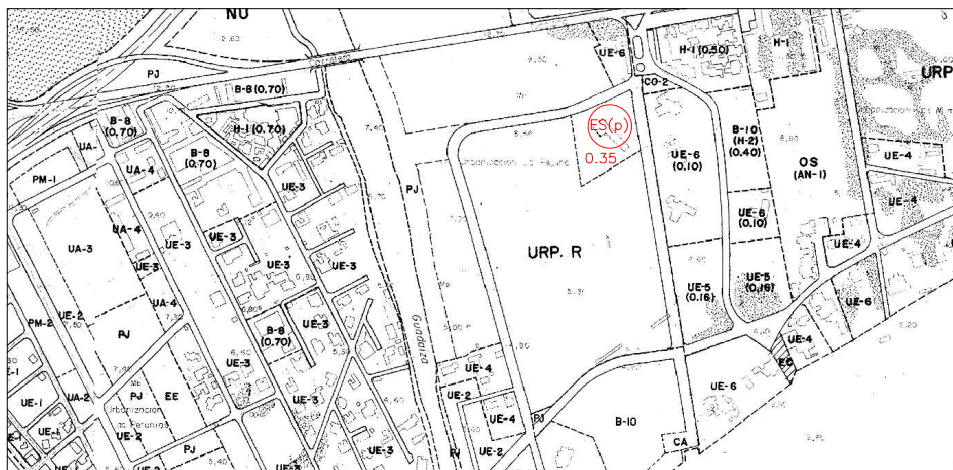


GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular
Validez del documento
Original



CALIFICACIÓN Y
GESTIÓN ACTUAL



CALIFICACIÓN Y
GESTIÓN PROPUESTA

REFORMADO

H.C. HOSPITALES, S.L.			
PROYECTO: INNOVACIÓN MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO			
PLANO: CALIFICACIÓN Y GESTIÓN. ACTUAL Y PROPUESTA			ESCALAS: 1/5.000
NÚMERO: 4	HOJA de	EL INGENIERO DE CAMINOS: 	
FECHA: octubre 2021			
SUSTITUYE A:	REF: 180403	Fco. Javier Hurtado de Mendoza López Colegiado nº 8.556	

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
000017839e2100083067

CSV
GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular
Validez del documento
Original



GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

ANEXOS

A.1 RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad	25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
O00017839e2100083067	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

INNOVACIÓN MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO.

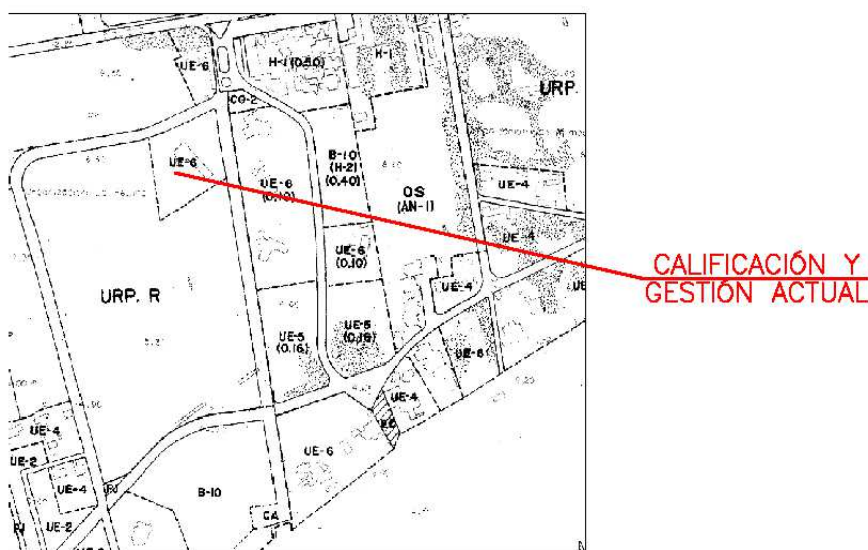
RESUMEN EJECUTIVO

La finalidad de la presente Modificación de Elementos del PGOU es el cambio de Calificación de la parcela donde está ubicado actualmente el hospital, en Urb. Las Mimosas, C/Ventura del Mar Nº11, Casa Santa Isabel, que se encuentra dentro del núcleo de población de Nueva Andalucía.

La parcela que constituye el ámbito de la presente innovación posee forma romboidal con una superficie de 9.081,65 m², es sensiblemente plana y hace esquina con dos viales públicos.

En nuestro caso la innovación propuesta consiste en cambiar la calificación actual de residencial en tipología Unifamiliar Exenta (UE-6) a calificación de Equipamiento Sanitario Privado (ES(p)).

CALIFICACIÓN ACTUAL DENTRO DEL PGOU



La parcela objeto de la presente propuesta de modificación puntual del PGOU de Marbella está calificada como Residencial, con tipología de Vivienda Unifamiliar Exenta, UE-6.

Como se ha comentado, en la parcela que nos ocupa actualmente existe un edificio que no está destinado a uso residencial, sino que se desarrolla un uso hospitalario al menos desde el año 1999.

P á g . 1 | 3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083067

CSV

GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:34:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



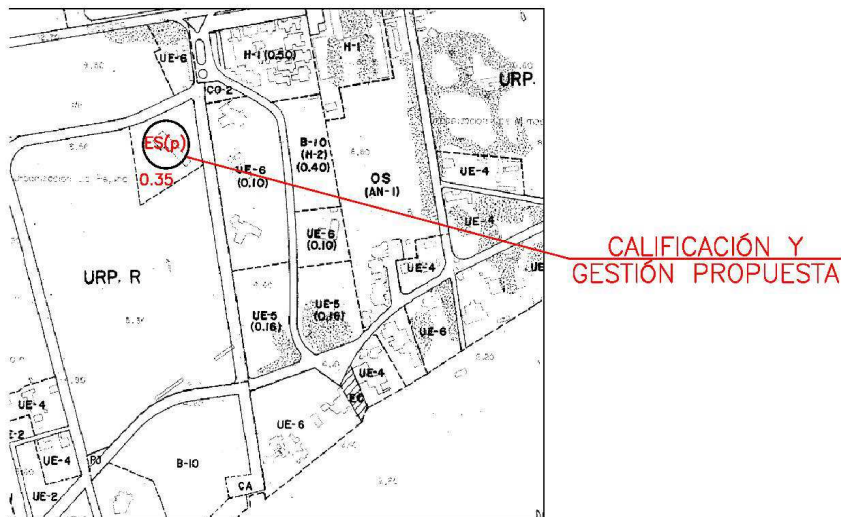
GEISER-da55-fe1d-3072-4600-b98f-717d-951b-55ad

INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

CALIFICACIÓN PROPUESTA



La calificación propuesta para esta parcela es la de Equipamiento Sanitario Privado (ES), manteniendo el uso al que se encuentra efectivamente destinado.

Con la modificación propuesta no se plantea incremento del aprovechamiento urbanístico, aunque sí se propone una normativa y ordenanza de edificación acorde al uso propuesto y que posibilite la mejora y modernización de las instalaciones. La propuesta no afecta a la red de Sistemas Generales del municipio, ni a la clasificación o categoría del suelo, ni a suelos destinados a reserva de viviendas de protección oficial.

MEJORAS INTRODUCIDAS CON LA PROPUESTA

Como consecuencia de la modificación puntual que se propone en el presente documento se reconoce el uso de equipamiento sanitario privado en el ámbito, que posibilitará la modernización de las instalaciones y su capacidad operativa.

Qué duda cabe que ello repercutirá en beneficio de la población del municipio, tanto por la mejora en la calidad y la ampliación de la oferta hospitalaria, como por el incremento de puestos de trabajo directos e indirectos.



INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

FICHA DE LA PARCELA

Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado

Calificación: Equipamiento Privado para uso Sanitario

Índice de Edificabilidad: 0,35 m²/m²

Nº Máximo de Plantas: Planta Baja más dos

Altura máxima: 11 metros

Separación mínima a linderos públicos: 3m. Los sótanos podrán alinearse a linderos

Separación mínima a linderos privados: La mitad de la altura. No menos de 3 metros

Uso principal: Sanitario

Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de las NN. UU. del PGOU con los números 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 y 20.

No se admite ninguno de estos usos como alternativo.

Usos permitidos en planta sótano: Podrán implantarse en esta situación todos los necesarios para el funcionamiento de la actividad propia del Equipamiento Sanitario, a excepción de los de residencia o habitación.

Uso incompatible: Residencial

