

**DE: SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO**

**ASUNTO: TRASLADO ACUERDO PLENO**

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el pasado día 29 de septiembre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**5.- ASUNTOS URGENTES**

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

Se hace constar que los mismos no han podido ser debidamente estudiados por el Secretario General del Pleno, dado que han sido presentados una vez realizada la correspondiente convocatoria de la presente Sesión, salvo si en el expediente se hace constar la existencia de informe.

**5.1.- PROPUESTA QUE PRESENTA EL CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN EL SECTOR URP-RR-5 “RÍO REAL 2ª FASE. (EXPT. HELP 2020/14565).**

Seguidamente se da cuenta de la justificación de la urgencia y la propuesta del Sr. Concejale-Delegado de Urbanismo de 26 de septiembre de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:

**JUSTIFICACIÓN DE LA URGENCIA**

**“NOTA INTERIOR**

**A: SECRETARÍA GENERAL DE PLENO**

**DE: CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO**

En relación con el expediente 2020/14565 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN EL SECTOR URP-RR-5 “RÍO REAL 2ª FASE, en aras a dar cumplimiento, entre otros, a los principios de agilidad de los procedimientos administrativos, eficacia y eficiencia en el cumplimiento de los objetivos fijados que deben respetar las Administraciones Públicas en su actuación ordinaria, se solicita se proceda a incluir el mismo, con carácter urgente y previo dictamen favorable de la Comisión Informativa, en el orden del día de la próxima sesión ordinaria a celebrar por el Pleno de este Ayuntamiento, dado el avanzado estado en el que se encuentra su tramitación, pendiente de aprobación definitiva.

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica”

### PROPUESTA

#### **“PROPUESTA QUE PRESENTA EL CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO AL AYUNTAMIENTO PLENO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN EL SECTOR URP-RR-5 “RÍO REAL 2ª FASE. (EXPTE. HELP 2020/14565)**

Vista la documentación obrante en el expediente, en particular, el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Delegación de Urbanismo de fecha 14 de septiembre de 2023, en relación a las infraestructuras, con el siguiente tenor literal:

EXPTE. Nº:	2020/14565; R.E. 47279545 DE 13/07/23, R.E. 60157125 DE 08/09/2023 Y 60891278 DE 12/09/23
INTERESADO:	HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.
ASUNTO:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SITUACIÓN:	URO-RR-5 “RÍO REAL – 2ª FASE”

Con fechas 17/07/2023 y 11/09/2023 se recibe Diligencia por parte del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión Urbanística para emisión de Informe sobre el expediente referenciado.

En relación a la nueva documentación aportada por el promotor se informa lo siguiente,

#### Documento Memoria.

En Informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de fecha 11/01/2023, establece como subsanación la conexión exterior de la red de abastecimiento. En el punto 4.2.2. hace referencia a la conexión exterior conforme al Acuerdo de Junta de Gobierno Local celebrada el día 25 de julio de 2023, que aprueba:

*“Estimar la conveniencia y oportunidad de CONECTAR LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE DEL SECTOR URP-RR-5 a la red gestionada por ACOSOL en el punto de enganche propuesto en el expediente de Plan Parcial. Acuerdo que se incorporará al expediente del Plan Parcial en tramitación.”*

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03d6f6f390a191a0858ff001aebca35130b5 | PÁG. 2 DE 42

#### FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

#### CÓDIGO CSV

202434e2789551aacdbfdad733f8dc8a9963d5b9

#### NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

#### FECHA Y HORA

06/10/2023 15:36:41 CET

#### URL DE VALIDACIÓN

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

Con lo que queda resuelto el punto de conexión exterior del ámbito.

Con respecto al resto de Redes de Infraestructuras, se realizan pequeñas modificaciones, quedando definidas de forma concisa y correcta.

#### Documento Planos.

Vistos el citado Documento en relación a las Infraestructuras, las modificaciones suponen ligeras variaciones definiendo la documentación gráfica de las instalaciones de manera correcta.

#### CONCLUSIÓN

Vista la documentación presentada en relación a las Infraestructuras, desde el punto de vista del técnico que suscribe, es correcta. Tal es mi informe que someto a cualquier otro con superior criterio.

Marbella, a fecha de firma electrónica.”

Visto el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Delegación de Urbanismo de fecha 15 de septiembre de 2023, con el siguiente tenor literal:

“**Nº DE EXP.** : PPO 236/03 (HELP 14.565/20); Nº R.G.E. 47279545 de fecha 13/07/23; 60157125, 60158720, 60160933, 60163126, 60165060 y 60166524 de fecha 08/09/23; 60891278 de fecha 12/09/23  
**SITUACIÓN** : URP-RR-5 “RÍO REAL 2ª FASE”  
**INTERESADO** : NEINOR PENÍNSULA, S.L.  
**ASUNTO** : APROBACIÓN DEFINITIVA DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

#### **ANTECEDENTES:**

Como continuación a los antecedentes recogidos en el informe técnico de fecha 20/06/22, añadir que en el mismo se informaron varias documentaciones, siendo la última la presentada con fecha 07/06/22 denominada Texto Refundido de Plan Parcial Mayo 2022 atendiendo a los requerimientos municipales e informes sectoriales de Carreteras (22/03/22) y Telecomunicaciones, salvo las incidencias señaladas en el informe del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones de fecha 17/06/22, que deberán ser subsanadas.

La citada documentación fue aprobada por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 27 de junio de 2022, y remitida de nuevo al organismo

Hash: ea051acf72638453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c531b24cd9c9f585e3f03f4d6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 3 DE 42

de Carreteras el 09/07/22 para informe, habiéndose recibido un oficio de fecha 17/11/22 en el que se requiere la subsanación de ciertas incidencias.

Con fecha 19/07/22, ACOSOL emite un oficio en el que se informa que no es la entidad competente para la elaboración de informes sobre suficiencia de recursos hídricos, correspondiéndole a la Consejería competente en materia de Aguas de la Junta de Andalucía.

Con fechas 04/11/22, 14/12/22 y 23/12/22 se presentan diversas documentaciones (EEF, planos del PPO, Estudio Acústico) para subsanar las incidencias del informe del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones de fecha 17/06/22, y para atender a las incidencias del informe de Carreteras de fecha 17/11/22, de las cuales quedó enterada la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 30/01/23, siendo remitidas al organismo de Carreteras, a la Consejería competente en materia de aguas, y a los servicios económicos municipales.

Con fecha 09/03/23 se emite nuevo informe favorable por parte de la Jefa del Servicio de Contratación, Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y Patrimonio y Bienes al Informe de Sostenibilidad Económica.

Con fecha 19/05/23 se ha emitido un informe por parte de ACOSOL respecto a la capacidad de abastecimiento al sector.

Con fecha 15/06/23 el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana emite un informe en materia de Carreteras en el que resuelve informar favorablemente el Plan Parcial con diversas condiciones, poniéndose en conocimiento del interesado para su inclusión en el documento de PPO.

#### INFORME:

Se recibe con fecha **13/07/23** un documento de Plan Parcial Julio 2023 el cual sustituye al documento presentado el 07/06/22 denominado Texto Refundido Plan Parcial Mayo 2022, y en el que se han incorporado las documentaciones presentadas posteriormente con fechas 04/11/22 y 23/12/22, sustituyendo a todos estos documentos.

Una vez analizado por los servicios técnicos municipales, se observan errores e incidencias en la documentación presentada, por lo que con fecha **08/09/23** se presenta de nuevo una documentación, la cual sigue estando incompleta.

Con fecha **12/09/23** se presentan los archivos corregidos.

La documentación que se informa incorpora los últimos documentos que fueron objeto de pronunciamiento por parte de la Junta de Gobierno Local. Además, atiende al requerimiento sectorial en materia de Carreteras. Para ello, se han introducido diversos cambios puntuales, los cuales se refieren a ajustes en el trazado y rasantes de viales y caminos, dando lugar a su vez a reajustes entre las parcelas residenciales y un pequeño

aumento de la superficie de espacios libres (90,18 m<sup>2</sup>) en detrimento del viario, sin modificar la superficie total del sector aprobada. Respecto a los parámetros urbanísticos de las parcelas residenciales, también se mantienen los parámetros totales aprobados. Asimismo, a requerimiento del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones, se completan determinaciones en su materia, reflejándose dichos cambios en la valoración económica. Tomando como referencia el RGLISTA (art. 108), los cambios indicados no modifican sustancialmente la documentación anterior obrante en el expediente.

Se adjunta el informe de Infraestructuras de fecha 14/09/23 según el cual, la documentación presentada es correcta.

Por otra parte, decir que se observa en los planos *P.7.1 Red de Saneamiento Fecales* y *P.1 Zonificación* la presencia de servidumbres de servicios en la parcela residencial 2 por una red de saneamiento propuesta y en la parcela residencial 3 por una red de saneamiento existente, lo que se advierte al Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo a los efectos de su posible significación o advertencia en la propuesta de aprobación definitiva del Plan Parcial.

En cuanto al Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), el balance estimado para la puesta en servicio del nuevo sector (ingresos-gastos para el Ayuntamiento), no ha variado respecto al anterior ISE que fue informado favorable el 09/03/23 por parte de la Jefa del Servicio de Contratación, Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y Patrimonio y Bienes. Si bien, sí ha habido un leve aumento en el balance anual de Ingresos y Gastos acumulados y previstos a 10 años, de 13.284.634 € a 13.286.441 €, debido a la reducción de gastos de mantenimiento por la disminución de la superficie de vial. Igualmente, se mantiene el balance positivo, siendo el resultado final favorable a las arcas municipales durante el periodo temporal que abarca hasta la finalización de la actuación, considerándose la actuación sostenible económicamente para la Hacienda Local, motivo por el que la Jefa de Contratación ratificó el informe en sentido favorable, y no encontró inconveniente para la continuación de la tramitación en orden a su aprobación definitiva. En base a lo expuesto, desde el punto de vista técnico, no se estima necesario solicitar nueva ratificación de informe.

#### RESUMEN:

La documentación que se informa atiende a los requerimientos sectoriales y municipales, para lo cual se han introducido algunos cambios puntuales que no modifican sustancialmente los documentos que fueron objeto de pronunciamiento por parte de la Junta de Gobierno Local.

La documentación de Plan Parcial que es **CONFORME** con el planeamiento urbanístico, y que puede continuar su tramitación para la aprobación definitiva, es la siguiente:

Hash: ea051ac72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03f4d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 5 DE 42

ARCHIVOS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR R.G.E. CON N° REGAGE23E00047279545 Y FECHA 13/07/23:

- PPO\_DOCUMENTO\_N\_0\_OBJETO\_DEL\_DOCUMENTO\_9545
- DOC\_N\_3\_COMUNICACION\_CON\_COMPANIAS\_E\_INF\_9545
- PPO\_DOCUMENTO\_N\_4\_PLANOS\_PPO\_INFORMACION\_9545
- PPO\_ANEJO\_5\_1\_DAE\_RIO\_REAL\_9545
- PPO\_ANEJO\_5\_1\_ADENDA\_ZEC\_RIO\_REAL\_9545
- PPO\_ANEJO\_5\_2\_EHH\_CAUCES\_DE\_AGUA\_DEL\_SECTOR\_9545
- PPO\_ANEJO\_5\_2\_EHH\_CAUCES\_DE\_AGUA\_PLANOS\_9545
- PPO\_ANEJO\_5\_3\_NOTAS\_SIMPLES\_9545
- PPO\_ANEJO\_5\_4\_ESTUDIO\_DE\_TRAFICO\_PK\_185\_AUTOPISTA
- PPO\_ANEJO\_5\_5\_EHH\_ODT\_AP\_7\_9545

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR R.G.E. CON N° 60891278 Y FECHA 12/09/23:

- PPO\_INDICE\_RGE\_91278
- PPO\_DOCUMENTO\_N\_1\_MEMORIA\_RGE\_91278
- PPO\_DOCUMENTO\_N2\_NORMATIVA\_RGE\_91278
  - PPO\_DOC\_N3\_COMU\_CIA\_E\_INFORMES\_SECTORIAL\_RGE\_91278
- PPO\_DOCUMENTO\_N4\_PLANOS\_PPO\_PROYECTO\_RGE\_91278
- PPO\_DOCUMENTO\_N4\_PLANOS\_EN\_DWG\_RGE\_91278
  - PPO\_DOCUMEN\_N4\_REFERENCIAS\_PLANOS\_EN\_DWG\_RGE\_91278
- PPO\_ANEJO\_5\_6\_ESTUDIO\_ACUSTICO\_OCA\_AP7\_RGE\_91278
- PPO\_DOCUMENTO\_N6\_RESUMEN\_EJECUTIVO\_RGE\_91278
- PPO\_DOCUMENTO\_N7\_ISE\_RGE\_91278

Advertir al Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo respecto a las servidumbres de saneamiento del sector indicadas en los planos en las parcelas 2 y 3 residenciales, a los efectos de su posible significación o advertencia en la propuesta de aprobación definitiva del Plan Parcial ☐ como ya se advirtió también a lo largo del expediente en diversos informes técnicos, en cuanto a los condicionados de los informes favorables en materia de Aguas, Vías Pecuarias, Patrimonio Histórico y Carreteras.

Respecto al Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), por los motivos expuestos, técnicamente no se estima necesario solicitar nueva ratificación de informe.

No consta pronunciamiento por parte del organismo de Aguas respecto a la documentación que les fue remitida con las pantallas acústicas atravesando el dominio público hidráulico.

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380a0f06c5331b24cd9c9f585e3f0303d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 6 DE 42

Se advierte que se deberá aportar por parte del interesado el aval del **6%** del coste de la obra urbanizadora previo a la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

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

Visto el informe emitido por el Servicio de Modelo de Asesoría Urbanística de esta Delegación de Urbanismo, de fecha 26/09/2023, con el siguiente tenor literal:

**“Nº DE EXPTE.:** 236/03 (EXP. HELP: 14565/20)  
**INTERESADO:** HARRI HEGOALDE 2, SAU.  
**ASUNTO:** PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (APROBACIÓN DEFINITIVA).  
**SITUACIÓN:** URP-RR-5 “RIO REAL 2ª FASE”.

### INFORME JURÍDICO

Con fecha 18.09.23, pasa a conocimiento de la letrada que suscribe expediente administrativo nº 2003PLN00236, relativo a Plan Parcial de Ordenación del Sector identificado conforme al Plan General vigente como URP-RR-5 “Río Real 2ª Fase”, visto el cual, cúmpleme informar, desde el punto de vista jurídico, lo siguiente:

**Antecedentes:** Los que resultan de la documentación obrante en el expediente de referencia, y en particular, del informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 15.09.23.

Asimismo, son antecedentes que deben ser destacados, los siguientes:

- Oficio remitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial en Málaga), Servicio de Protección Ambiental, con entrada en sede municipal bajo asiento nº 000017839e2000014385 de fecha 03.03.20, al que se acompaña Informe Ambiental Estratégico en relación al Plan Parcial de Ordenación correspondiente al URP-RR-5 “Río Real 2ª Fase”, en consonancia con el artículo 40.6 de la GICA.
- Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada en fecha 30.01.23 (punto 11.2.2), por el que dispuso, lo siguiente:
  - o **QUEDAR ENTERADA** de la documentación relativa al Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector URP-RR-5 “RÍO REAL 2ª FASE”, presentada por la entidad HARRI HEGOALDE 2, SAU, mediante escrito registrado el 23.12.22, bajo asiento nº

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03f03d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 7 DE 42

REGAGE22e00059264558, que “(...) sustituye a la homónima presentada y aprobada hasta la fecha (...), consistente en “(...) un Estudio Económico Financiero actualizado, los planos P.1, P.2.1, P.3, P.4.3, P.5.1, P.6.1, P.6.2, P.7.1, P.7.3, P.9, P.10, P.11, P.13.1 y P.13.2 del Plan Parcial, un Estudio Acústico, así como planos en dwg (...)”, aportada en cumplimiento de las incidencias advertidas en el informe técnico municipal de 17.06.22 y de las observaciones contenidas en el informe sectorial emitido en materia de Carreteras de fecha 17.11.22, (con entrada en sede municipal bajo asiento nº REGAGE22e00052414552 de fecha 17.11.22); todo ello, de conformidad con lo señalado en los informes técnicos municipales emitidos por el Servicio de Planeamiento y Gestión y por el Servicio de Infraestructuras de fechas 11.01.23; modificaciones que, a tenor de lo señalado en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión se consideran: “(...) justificados y de la misma naturaleza que los informados con fecha 20/06/22 por este Servicio Técnico (...)”; por lo que atendiendo al carácter no sustancial de los cambios incorporados al Documento de PPO no resulta preceptiva la apertura de un nuevo trámite de información pública (ex. artículo 32.1.3ª de la LOUA), (por todas, TS 31-3-98, RJ 2481, 10-12-96, RJ 9206); siendo los cambios mencionados, de acuerdo con lo indicado en el citado informe municipal, los siguientes:

- Se actualiza el Estudio Económico Financiero incluyendo la carga externa de la reordenación del enlace de Torre-Real y la nueva propuesta de pantallas acústicas.
- Se aporta el plano P-1 de “Zonificación” en el que se modifica el vial D para no invadir la zona de servidumbre de carreteras. Como consecuencia, se disminuye la superficie de red viaria en 90,17 m²s, aumentando esta misma cantidad en la zona verde pública. Por otra parte, la disminución de la superficie lucrativa de las parcelas 10 y 11 se compensa en la parcela 8. Se ajustan las zonas de juegos de niños 3 y 4; y se adapta la delimitación de la parcela 7 de PM-3 para que quede fuera de las zonas de servidumbre e inedificabilidad.
- Se ubican los servicios de Media Tensión fuera de la zona de dominio público y de servidumbre, incluyendo una nota a este respecto en todos los planos de servicios.
- Se actualiza el Estudio Acústico”.

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03f4d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 8 DE 42



o **SOLICITAR** los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por la presente tramitación que resulten legalmente preceptivos; haciéndose constar a los efectos de lo establecido en la regla 2º del artículo 32 de la LOUA, la relación de informes cuya solicitud resulta preceptiva, en este momento procedimental:

☐ **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, (Dirección General de Carreteras)**, a los efectos de la emisión del informe preceptivo a que hace referencia el artículo 16, apartado 6, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

o **DAR TRASLADO** a la **Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial de Málaga)**, competente en materia de aguas, en consonancia con lo dispuesto en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 11.01.23, a cuyo tenor se deja indicado que “(...) El Plan Parcial cuenta con un informe favorable de fecha 05/08/21 en materia de Aguas el cual se emitió a una documentación en la que no estaban proyectadas las pantallas acústicas. La documentación que se informa ahora prevé varias pantallas acústicas sobre el dominio público de carreteras, que a su vez coincide con el dominio público hidráulico de varios arroyos, por lo que se debería poner en conocimiento del organismo de Cuenca a los efectos oportunos”.

o **EFFECTUAR** requerimiento administrativo a la entidad interesada a fin de que proceda a subsanar los extremos advertidos en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de 11.01.23; con traslado de copia del contenido del referido informe municipal; así como del informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión, de fecha 11.01.23, para su conocimiento y efectos oportunos.

o **REMITIR** el Documento de Informe de Sostenibilidad Económica, presentado mediante escrito registrado con fecha 23.12.22, bajo asiento nº REGAGE22e00059264558, a los **SERVICIOS ECONÓMICOS** de este Ayuntamiento, en consonancia con lo señalado en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de 11.01.23, a cuyo tenor:

“(...)Respecto al Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), dado el incremento en la valoración económica del Estudio Económico Financiero recogido en el mismo, y no variando el resto de su contenido en relación al que ya fue informado favorable el 17/04/2020, debería ser remitido para su ratificación al técnico del Servicio de Patrimonio y Bienes”.

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03f0d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 9 DE 42

- **SIGNIFICAR** que, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá procederse a la constitución de las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos, por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica del propio Plan Parcial, en aplicación de lo establecido en los artículos 46.c) y 139.3ª del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (RP).
- **NOTIFICAR** a los interesados la presente resolución, significando el carácter de mero acto de trámite del presente acuerdo.
- Escrito registrado con fecha 13.07.23, bajo asiento nº REGAGE23e00047279545, al que se acompaña Plan Parcial de Ordenación de los terrenos de referencia, identificado como Plan Parcial Julio 2023.
- Escrito registrado con fecha 12.09.23, bajo asiento nº REGAGE23e00047279545, al que se acompaña Documentación relativa al Plan Parcial de referencia, con los archivos corregidos respecto a la documentación registrada con fecha 13.07.23.
- En materia de informes sectoriales, obran en el expediente los siguientes informes preceptivos, recibidos en esta fase procedimental del expediente:
  - Oficio de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial de Málaga), con entrada en sede municipal bajo asiento nº O00017839e2100028345 de fecha 07.04.21, al que se acompaña informe favorable en materia de vías pecuarias, de fecha 29.03.21, previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
  - Oficio de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, con entrada en sede municipal bajo asiento nº O00017839e2100029259 de fecha 08.04.21, al que se acompaña informe en materia de Patrimonio, de fecha 07.04.21, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y de lo dispuesto en el Informe Ambiental Estratégico del PPO.

- Oficio del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, (SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES), con entrada en sede municipal bajo asiento nº O00017839e2100060546 de fecha 02.08.21, al que se acompaña informe en materia de Telecomunicaciones de fecha 30.07.21, en sentido favorable, a que hace referencia el art. 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
  - Oficio de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial de Málaga), con entrada en sede municipal bajo asiento nº O00017839e2100062179 de fecha 09.08.21, al que se acompaña informe favorable en materia de aguas, de fecha 05.08.21, a que hace referencia el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
  - Oficio del Ministerio de Fomento (Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, Unidad de Carreteras de Málaga), con entrada en sede municipal bajo asiento nº REGAGE23e00041674837 de fecha 19.06.23, al que se acompaña informe favorable de fecha 15.06.23, con condiciones, conforme a lo establecido en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
  - Oficio de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial de Málaga), con entrada en sede municipal bajo asiento nº REGAGE23e00063259943 de fecha 21.09.23, al que se acompaña informe en materia de aguas de fecha 20.09.23, en relación a las pantallas acústicas proyectadas sobre el DPH.
- Asimismo, obra en el expediente de referencia el siguiente informe municipal que debe ser destacado:
    - Emitido por el Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones de fecha 14.09.23.

**Consideraciones:** De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación, lo señalado por el técnico municipal en su informe, y demás documentación obrante en el expediente de referencia, procede realizar las siguientes consideraciones:

### Primera:

Es objeto del presente informe el Plan Parcial de ordenación correspondiente a los terrenos identificados por el vigente PGOU como Suelo Urbanizable Sectorizado URP-RR-5 “Río Real 2ª Fase”.

Consultados los antecedentes obrantes en el expediente administrativo de referencia se comprueba que el Plan Parcial de referencia fue aprobado inicialmente mediante Decreto de Alcaldía de fecha 14.02.05.

Dicho acuerdo de aprobación inicial y de exposición pública se publicó en el BOP de Málaga de fecha 10.03.05 (nº 47), y en el Diario Sur de Málaga de fecha 02.03.05; no constando la presentación durante dichos plazos de alegaciones al documento aprobado inicialmente, tal y como queda recogido en la certificación expedida al efecto por el Secretario del Ayuntamiento, de fecha 22.04.05.

Posteriormente, mediante resolución de Alcaldía de 24.06.05, se resolvió aprobar provisionalmente el citado Documento de PPO, en los términos siguientes:

1º Aprobar con carácter provisional el Proyecto Reformado de Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-RR-5 “Río Real 2ª fase”.

2º Remitir el expediente al órgano competente de la Comunidad Autónoma para su informe, el cual se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes, contado desde la recepción del expediente completo por el citado órgano.

3º Condicionar la aprobación definitiva a los informes favorables del Ministerio de Fomento, Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y Confederación Hidrográfica del Sur”.

### Segunda:

Partiendo del referido acuerdo de aprobación provisional del Documento de PPO de referencia, el presente instrumento de planeamiento ha sido objeto de la aprobación de diversa documentación técnica presentada por la entidad promotora, en cumplimiento de los requerimientos efectuados en los informes técnicos y jurídicos emitidos en relación con el presente Documento.

Asimismo, ha sido objeto de la incorporación de las observaciones y requerimientos contenidos en los distintos informes recabados de las administraciones sectoriales afectadas por el presente Documento de PPO, además de lo requerido en el Informe Ambiental Estratégico emitido en consonancia con lo dispuesto en el art. 40.2.c) de la GICA.

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03f4d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 12 DE 42

Modificaciones todas ellas, en los términos explicitados en los informes técnicos obrantes en el expediente de referencia, y en los acuerdos municipales adoptados en relación con el presente Documento de PPO.

### **Tercera:**

Por lo que respecta a la normativa urbanística de aplicación, y tal y como se dejó señalado en el informe emitido por este Servicio de fecha 01.02.22, en el caso del Plan Parcial que ahora nos ocupa debemos tener presente que la aprobación inicial del mismo tuvo lugar antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, (LISTA), por lo que, en aplicación de lo dispuesto en la DT 3ª de la citada Norma, el procedimiento para su aprobación deberá continuar de acuerdo a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de su iniciación, esto es, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

En lo orden a lo anterior, y en lo que respecta al procedimiento, debemos acudir a lo dispuesto en los arts. 31 a 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA), con el desarrollo de lo dispuesto en los artículos 136 a 139 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU) relativos a los Planes Parciales, y por remisión del artículo 138, lo establecido en los artículos 127 a 130 y 132 a 134 del mismo Reglamento; habiendo tenido acomodo la tramitación del presente expediente de PPO a lo contenido en los citados preceptos, tal y como se desprende de los antecedentes relacionados en el presente informe y de las actuaciones obrantes en el mismo.

En este sentido, consta en el expediente la remisión del Documento de PPO a las distintas administraciones sectoriales afectadas, a los efectos de la emisión de los informes preceptivos requeridos por la normativa de aplicación; los cuales han sido evacuados en las fechas y con el sentido que se ha detallado en los antecedentes del presente informe.

Obrando en el expediente la emisión de los siguientes informes sectoriales preceptivos:

- En materia de vías pecuarias.

Informe emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial de Málaga), de fecha 29.03.21, en sentido favorable, en consonancia con lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, a cuyo tenor se deja señalado:

“(…) En relación a la planimetría, el Cordel de Benahavís a Ojén se ajusta al deslinde realizado aprobado en 2009, informándose favorablemente, en cuanto a vías pecuarias se refiere”.

- En materia de Patrimonio Histórico.

Informe emitido por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, de fecha 07.04.21, en virtud de lo dispuesto en el art. 29 de la ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, a cuyo tenor se concluye:

“(…) Por todo lo expuesto, como conclusión se informa de forma viable el Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-RR-5 “GOLF RIO REAL 2ª FASE” cuya ejecución quedará **CONDICIONADO A LA REALIZACIÓN DE UNA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA** consistente en control arqueológico de movimientos de tierra en la zona norte, ante la posibilidad de existencia de restos ocultos, tanto el proyecto de urbanización como los posteriores proyectos de edificación quedarán condicionados al control arqueológico de movimientos de tierra simultáneos a su desarrollo que conllevará la limpieza y documentación previa al propio movimiento de tierra del cortijo y la era con el objetivo de valorar sus características y estado de conservación, a la vez que permita establecer si es necesario su mantenimiento in situ.

Dicha actividad arqueológica deberá ser **AUTORIZADA** por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico con anterioridad al inicio de las obras, para lo cual deberá formularse la correspondiente solicitud ante esta Delegación Territorial conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio).

Estas medidas serán válidas siempre y cuando se respeten las delimitaciones definitivas, presentadas en el actual proyecto; en caso de ampliarse o modificarse éstas, se deberá comunicar a esta Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga para tomar, si es necesario, otras medidas.”

Consideraciones que deberán quedar expresamente recogidas en el acuerdo de aprobación definitiva del presente Documento de PPO.

- En materia de Telecomunicaciones:

Informe emitido por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, (SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES), de fecha 30.07.21, en sentido favorable, a cuyo tenor:

“(…) una vez analizada la documentación recibida, el informe puede pasar a considerarse como favorable en relación con la alineación del instrumento urbanístico informado respecto a la vigente legislación de telecomunicaciones”. Se añade en el mismo que “(…) para que esta ratificación adquiera su eficacia plena, las modificaciones efectuadas en la documentación

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 14 DE 42

remitida (...) deberán ser incorporadas a la documentación definitiva integrante del Plan Parcial”.

Obrando, en este sentido, informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 20.06.22, en el que, en relación al cumplimiento de lo dispuesto en el referido informe sectorial, se dejaba indicado, lo siguiente:

“(...) Se han incorporado en el DAE y adenda al DAE, las modificaciones que se efectuaron en materia de Telecomunicaciones en el documento que con fecha 30/07/21 fue informado favorable por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, para que adquiriera así eficacia plena el citado informe (...)”.

Documentación de PPO de la que se dio cuenta a la Junta de Gobierno Local, mediante acuerdo de fecha 27.06.22 (punto 8.2.2).

- En materia de aguas.

Informe emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial de Málaga), en materia de aguas, de fecha 07.08.21, a que hace referencia el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía; a cuyo tenor se concluye:

“(...) Se emite informe favorable en materia de Aguas al DOCUMENTO TÉCNICO REMITIDO POR EL EXCMO. AYTO. DE MARBELLA denominado PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR URPRR-5 “GOLF RIO REAL 2ªFASE” DEL PGOU DE MARBELLA.

Advertir que cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de esta Administración Hidráulica de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: “los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis”.

Asimismo, y habiéndose comunicado a la administración competente en materia de aguas la proyección de unas pantallas acústicas sobre el DPH, con fecha 21.09.23 se emite el correspondiente informe por la citada Delegación Territorial de Málaga, a cuyo tenor se concluye:

“(...) Los cauces afectados afluente Río Real y Arroyo Álamos atraviesan la Autopista AP-7, situándose las pantallas acústicas en el Dominio Público de Carreteras, limítrofes con el arcén exterior de la vía.



Analizado el escrito recibido, se considera que se da por ratificado el anterior Informe Favorable en Materia de Aguas, debiendo realizarse el trámite regulado en el art. 78 del del RDPH, Autorización de Obra en Zona de Policía, con carácter previo al inicio de las obras.

Advertir que cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de esta Administración Hidráulica de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: “los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.”

Advertencias, que deberán quedar expresamente recogidas en el acuerdo de aprobación definitiva del presente Documento de Plan Parcial de Ordenación.

- En materia de carreteras.

Informe del Ministerio de Fomento (Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, Unidad de Carreteras de Málaga, de fecha 15.06.23, a cuyo tenor se informa:

“(…) favorablemente en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, el PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP-RR-5 “GOLF RÍO REAL 2ª FASE” DEL PGOU DE MARBELLA (MÁLAGA) con las siguientes condiciones:

Para poder informar conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizar conforme a los artículos 92 y 104 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras aquellos instrumentos que posibilitan que se lleve a cabo la acción urbanizadora, trátase de planes o proyectos especiales, de infraestructuras, proyectos de urbanización, de obras u otros, cualquiera que sea la denominación que les otorgue la legislación aplicable, ya sea de ordenación del territorio, urbanística, de protección ambiental o de cualquier otra materia, necesarios para el desarrollo del sector URP-RR-5 “GOLF RÍO REAL 2ª FASE, y consiguientemente ser aprobado y poder dar licencias de ejecución de obras, y a fin de asegurar el cumplimiento del artículo 36, en especial su apartado 9, de la citada ley, así como los artículos 7.1, 18.1, 20.1.c y 22.3.c 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, será condición inexcusable y previa que el proyecto que recoja las medidas necesarias para el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria, mantenga la vigencia de la autorización concedida a otros posibles ámbitos, como el sector de suelo urbanizable URP-RR-7, o bien esté debidamente tramitado y autorizado conforme al artículo 104



del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) por esta Administración otro proyecto que garantice el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria de las carreteras estatales y desarrolle las medidas propuestas en los documentos del Plan Parcial conforme a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 9 de febrero de 2023 en la Unidad de Carreteras de Málaga.

El proyecto que recoja las medidas necesarias para el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios además de lo que sea de aplicación de la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/273/2016 de 19 de febrero).

No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas propuestas recogidas en el proyecto al que se hace referencia en el párrafo anterior y con la conformidad de esta Administración.

2. Para poder informar conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizar conforme al artículo 92 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras los instrumentos citados en el punto nº 1 de este informe, y consiguientemente ser aprobado y poder dar licencias de ejecución de obras, y a fin de asegurar el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, será condición inexcusable y previa que el proyecto de las medidas propuestas en el “Estudio Acústico (EA-10-4/2021) del Plan Parcial del Sector URP-RR-5 “Río Real” (2ª Fase) (29603) Marbella (Málaga) elaborado por el Ingeniero Técnico Industrial José Antonio Ojeda Egea con fecha de entrada 9 de febrero de 2023 en la Unidad de Carreteras de Málaga. , esté debidamente tramitado y autorizado conforme al artículo 92 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), por esta Administración.

Las medidas para garantizar los objetivos de calidad acústica propuestas en el citado Estudio Acústico consisten en 5 tramos de pantallas acústicas.

No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas citadas y con la conformidad de esta Administración.

Hash: ea051ac72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f0303d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 17 DE 42

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

3. La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.

Condiciones que deberán quedar expresamente recogidas en el acuerdo de aprobación definitiva del presente Documento de PPO.

Quedando destacado en el informe técnico que sirve de antecedente, respecto a la cumplimentación de lo requerido en el citado informe sectorial, lo siguiente:

“(…) La documentación que se informa incorpora los últimos documentos que fueron objeto de pronunciamiento por parte de la Junta de Gobierno Local. Además, atiende al requerimiento sectorial en materia de Carreteras (…)”.

Debiendo entenderse que lo relevante en el presente procedimiento es que previamente a la tramitación completa del expediente, y, por tanto, a la aprobación definitiva del presente Documento de PPO, se incorporen al expediente los informes favorables de las distintas administraciones sectoriales afectadas por la tramitación del presente Documento; lo que nos permite entender que la normativa sectorial queda cumplimentada en la medida en que dichos informes consten emitidos antes de la aprobación definitiva del Documento; y ello en consonancia con los principios que inspiran las actuaciones de las administraciones públicas, como el antiformalismo, economía procedimental, celeridad, eficacia, e interés general en el desarrollo de los terrenos de referencia, (artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas), lo que impone no caer en innecesarias dilaciones del procedimiento (por todas, Tribunal Superior de Justicia de Navarra, de 1 Dic. 2016, Rec. 257/2015)

Lo que se cumple en el caso que nos ocupa, al contar el presente Documento de Plan Parcial con los correspondientes informes favorables de las administraciones sectoriales afectadas.

- Evaluación Ambiental Estratégica.

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 18 DE 42

En lo que respecta al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, consta en el expediente Informe Ambiental Estratégico de fecha 18.02.20, emitido por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el que se informa que el Plan Parcial de Ordenación del sector URP-RR-5, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico; lo que ha quedado cumplimentado, mediante la incorporación al presente Documento de las condiciones y medidas preventivas contenidas en el referido Informe Ambiental Estratégico, y con la emisión de los correspondientes informes sectoriales requeridos en el citado Informe Ambiental; tal y como así se desprende del Oficio de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, con entrada en sede municipal bajo asiento nº 000017839e2100057678 de fecha 22.07.21, al que se acompaña Informe del Servicio de Protección Ambiental sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Informe Ambiental Estratégico emitido conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como de lo señalado, en los informes técnicos municipales obrantes en el expediente de referencia, entre otros, de fecha 02.12.21.

El IAE ha sido publicado en el BOJA núm. 42 de fecha 03.03.20, manteniendo su vigencia hasta el 03.03.24, plazo máximo en el deberá procederse a su aprobación definitiva de conformidad con el art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo a que hace referencia el artículo 32.1.3ª de la LOUA, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 31.2.C) de la citada Norma.

Asimismo, consta en el expediente de referencia la remisión del Documento de PPO a la Delegación Territorial de Málaga, (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio), a los efectos de la emisión del informe preceptivo al que hace referencia el artículo 31.2, letra C) de la LOUA, previo a la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento; habiendo tenido entrada en sede municipal mediante Oficio con registro de entrada de fecha 24.01.22, bajo asiento nº 000017839e2200004929, informe en sentido favorable en relación con el presente Documento de Plan Parcial de Ordenación.

#### **Cuarta:**

Considerando que, con fecha 15.09.23 se emite informe por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión, en el que, en relación a la última documentación de Plan Parcial presentada, se concluye, lo siguiente:

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03d6f6f390a191a0858ff001aebca35130b5 | PÁG. 19 DE 42

“(…) La documentación que se informa atiende a los requerimientos sectoriales y municipales, para lo cual se han introducido algunos cambios puntuales que no modifican sustancialmente los documentos que fueron objeto de pronunciamiento por parte de la Junta de Gobierno Local.

La documentación de Plan Parcial que es CONFORME con el planeamiento urbanístico, y que puede continuar su tramitación para la aprobación definitiva, es la siguiente:

(...) (...)

Advertir al Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo respecto a las servidumbres de saneamiento del sector indicadas en los planos en las parcelas 2 y 3 residenciales, a los efectos de su posible significación o advertencia en la propuesta de aprobación definitiva del

Plan Parcial —como ya se advirtió también a lo largo del expediente en diversos informes técnicos, en cuanto a los condicionados de los informes favorables en materia de Aguas, Vías Pecuarias, Patrimonio Histórico y Carreteras—.

Respecto al Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), por los motivos expuestos, técnicamente no se estima necesario solicitar nueva ratificación de informe.

No consta pronunciamiento por parte del organismo de Aguas respecto a la documentación que les fue remitida con las pantallas acústicas atravesando el dominio público hidráulico.

Se advierte que se deberá aportar por parte del interesado el aval del 6% del coste de la obra urbanizadora previo a la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial”.

Por lo que respecta a la falta de pronunciamiento del organismo de agua a que hace referencia el informe que antecede, y tal y como ha quedado reflejado en el apartado relativo a los informes sectoriales recibidos, consta en el expediente la emisión de informe en sentido favorable, en relación a las pantallas acústicas proyectadas sobre el DPH.

Por otra parte, con fecha 14.09.23 ha sido emitido informe técnico municipal por parte del Servicio de Infraestructuras, en el que, en relación a la última documentación de Plan Parcial presentada, se informa lo siguiente:

“(…) Documento Memoria—

En Informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de fecha 11/01/2023, establece como subsanación la conexión exterior de la red de abastecimiento.

En el punto 4.2.2. hace referencia a la conexión exterior conforme al Acuerdo de Junta de Gobierno Local celebrada el día 25 de julio de 2023, que aprueba: “Estimar la conveniencia y oportunidad de CONECTAR LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE DEL SECTOR URP-RR-5 a la red gestionada por ACOSOL en el punto de enganche propuesto en el expediente de Plan Parcial. Acuerdo que se incorporará al expediente del Plan Parcial en tramitación.”

Con lo que queda resuelto el punto de conexión exterior del ámbito.

Con respecto al resto de Redes de Infraestructuras, se realizan pequeñas modificaciones, quedando definidas de forma concisa y correcta.

#### Documento Planos.

Vistos el citado Documento en relación a las Infraestructuras, las modificaciones suponen ligeras variaciones definiendo la documentación gráfica de las instalaciones de manera correcta.

Y concluyéndose por el técnico municipal en su informe, lo siguiente:

“(…) Vista la documentación presentada en relación a las Infraestructuras, desde el punto de vista del técnico que suscribe, es correcta. Tal es mi informe que someto a cualquier otro con superior criterio”.

#### **Quinta:**

Considerando que, atendiendo a los requerimientos y consideraciones contenidos en los informes sectoriales y en los informes municipales emitidos en relación con el presente Documento de PPO, han sido incorporadas al Documento de PPO que ahora se somete a consideración las modificaciones correspondientes, dándose con ello cumplimiento a lo dispuesto en el art. 32.1.3ª de la LOUA.

En este sentido, y en relación a la última documentación de PPO presentada, conforme queda reflejado en el informe técnico que sirve de antecedente:

“(…) La documentación que se informa incorpora los últimos documentos que fueron objeto de pronunciamiento por parte de la Junta de Gobierno Local. Además, atiende al requerimiento sectorial en materia de Carreteras. Para ello, se han introducido diversos cambios puntuales, los cuales se refieren a ajustes en el trazado y rasantes de viales y caminos, dando lugar a su vez a reajustes entre las parcelas residenciales y un pequeño aumento de la superficie de espacios libres (90,18 m²) en detrimento del viario, sin modificar la superficie total del sector aprobada. Respecto a los parámetros urbanísticos de las parcelas residenciales,

también se mantienen los parámetros totales aprobados. Asimismo, a requerimiento del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones, se completan determinaciones en su materia, reflejándose dichos cambios en la valoración económica (...).

Siendo así que, de conformidad con lo señalado en el informe técnico que antecede, las modificaciones introducidas en el Plan Parcial responden a la incorporación al Documento de Plan Parcial de todas las determinaciones de carácter vinculante a tenor de los informes emitidos por las administraciones sectoriales afectadas, así como a requerimientos efectuados por los técnicos municipales en sus informes; todo ello en los términos contenidos en los informes técnicos municipales obrantes en el expediente; cambios que, de conformidad con lo señalado por el técnico municipal en su informe: “(...) no modifican sustancialmente los documentos que fueron objeto de pronunciamiento por parte de la Junta de Gobierno Local”; extremo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.1 regla 3ª de la LOUA, deberá hacerse constar expresamente en el acuerdo de aprobación que, en su caso, se adopte.

En orden a lo anterior, y atendiendo a la falta del carácter sustancial de las alteraciones introducidas en el Documento de PPO, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la LOUA, en concordancia con lo establecido en el artículo 130 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (RP), no resulta preceptiva una nueva información pública del presente instrumento de planeamiento. Y ello en consonancia con la doctrina jurisprudencial sobre la necesidad de una nueva información pública en el trámite de elaboración de los Planes de Urbanismo, en la que, en supuestos de introducción de cambios respecto de la aprobación inicial o provisional, es ciertamente restrictiva a la hora de considerar cuáles merecen la calificación de sustanciales: la STS de 19-9-98 exige una alteración fundamental del modelo territorial elegido; la STS de 27-4-99 habla de una alteración esencial de las líneas y criterios básicos del plan y de su propia estructura, y la STS de 13-10-99 de una alteración del planeamiento que lo haga aparecer como distinto o diferente, criterio que reiteran las SSTS de 28-12-05 , 20-9-05 , 27-4 - 05 , 26-1-05 y 25.10.06.

#### **Sexta:**

En otro orden de cosas, y en relación al Informe de sostenibilidad económica aportado, el técnico municipal señala en su informe que:

“(...) En cuanto al Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), el balance estimado para la puesta en servicio del nuevo sector (ingresos-gastos para el Ayuntamiento), no ha variado respecto al anterior ISE que fue informado favorable el 09/03/23 por parte de la Jefa del Servicio de Contratación, Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y Patrimonio y Bienes. Si bien, sí ha habido un leve aumento en el balance anual de Ingresos y Gastos acumulados y previstos a 10 años, de 13.284.634 € a 13.286.441 €, debido a la reducción de

gastos de mantenimiento por la disminución de la superficie de vial. Igualmente, se mantiene el balance positivo, siendo el resultado final favorable a las arcas municipales durante el periodo temporal que abarca hasta la finalización de la actuación, considerándose la actuación sostenible económicamente para la Hacienda Local, motivo por el que la Jefa de Contratación ratificó el informe en sentido favorable, y no encontró inconveniente para la continuación de la tramitación en orden a su aprobación definitiva. En base a lo expuesto, desde el punto de vista técnico, no se estima necesario solicitar nueva ratificación de informe”.

Concluyéndose por el técnico municipal en su informe, lo siguiente:

“(…) Respecto al Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), por los motivos expuestos, técnicamente no se estima necesario solicitar nueva ratificación de informe”.

#### **Séptima:**

Considerando que, el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento (RP) dispone que los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, como es el caso que ahora nos ocupa, deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo precedente, entre otras, las siguientes:

“c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario”.

Estableciendo, por su parte, el artículo 139.3ª de la citada norma lo siguiente:

“3ª El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 de este Reglamento, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Diputación Provincial, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se hace mención”.

Extremo que, de conformidad con la documentación obrante en el expediente de referencia, y de lo señalado en los informes técnicos que anteceden, no ha sido cumplimentado; por lo que se advierte que la eficacia del acto de aprobación definitiva del presente Documento de PPO deberá quedar, en todo caso, condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 del RP.



**Octava:**

A tenor de todo lo expuesto, no se aprecian impedimentos jurídicos para la Aprobación Definitiva del presente Documento de PPO, por ser conforme con las determinaciones del planeamiento que desarrolla, de conformidad con lo informado por los Servicios técnicos municipales, y en particular el contenido de los informes emitidos por el Servicio técnico de Planeamiento, Gestión y por el Servicio de Infraestructuras de fechas 15.09.23 y 14.09.23, respectivamente, y haberse respetado en su tramitación las prescripciones establecidas al respecto por la LOUA —arts. 32 y ss.— y por el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP)—artículos 136 y concordantes de la misma Norma.—; debiendo, no obstante, quedar **CONDICIONADA** su publicación y ejecutividad a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 del RP; todo ello, en consonancia con el contenido del informe técnico que antecede y de lo dispuesto en el art. 132 del RP y art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y disposiciones del PGOU vigente.

**Novena:**

Considerando que, con arreglo a los arts. 40 y 41 de la LOUA, en relación con el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procederá tras el depósito del instrumento de planeamiento en los registros autonómico y municipal, a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga del acuerdo de aprobación definitiva, así como del contenido del articulado de sus normas, debiendo la mencionada publicación llevar la indicación de haberse procedido previamente al depósito en los citados registros; y que, en consonancia con el art. 70.ter de la mencionada Ley 7/1985: <<2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración>>.

**Décima:**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde al Pleno las aprobaciones que pongan fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, de lo que se infiere que corresponde al citado órgano la aprobación definitiva del presente Documento de PPO.

En atención a cuanto antecede y de los datos consignados en los informes técnicos que anteceden, se formula al **Pleno de la Corporación Municipal**, la siguiente

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03f4d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 24 DE 42



**Propuesta de resolución:**

- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Documento de Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector URP-RR-5 “RÍO REAL 2ª FASE”, de conformidad con la documentación registrada el 13.07.23 y 12.09.23, bajo nº de asientos REGAGE23e00047279545 y REGAGE23e00060891278, respectivamente, consistente en “Documento de Plan Parcial Julio 2023”; Documento al que se han incorporado los cambios que a continuación se relacionan, en cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe favorable en materia de Carreteras de fecha 15.06.23 (registrado en sede municipal el 19.06.23, bajo nº de asiento REGAGE23e00041674837), y lo requerido por el Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones; todo ello, en consonancia con lo señalado en el informe técnico municipal emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión, de fecha 15.09.23 y por el Servicio de Infraestructuras de fecha 14.09.23; modificaciones que, a tenor de lo señalado en el referido informe municipal de fecha 15.09.23: “(...) no modifican sustancialmente los documentos que fueron objeto de pronunciamiento por parte de la Junta de Gobierno Local”; siendo los cambios mencionados, de acuerdo con lo indicado en el citado informe técnico, los siguientes:

o (...) se han introducido diversos cambios puntuales, los cuales se refieren a ajustes en el trazado y rasantes de viales y caminos, dando lugar a su vez a reajustes entre las parcelas residenciales y un pequeño aumento de la superficie de espacios libres (90,18 m<sup>2</sup>) en detrimento del viario, sin modificar la superficie total del sector aprobada. Respecto a los parámetros urbanísticos de las parcelas residenciales, también se mantienen los parámetros totales aprobados. Asimismo, a requerimiento del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones, se completan determinaciones en su materia, reflejándose dichos cambios en la valoración económica”.

Y según documentación detallada por el técnico municipal, consistente en:

**ARCHIVOS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR R.G.E.  
CON Nº REGAGE23E00047279545 Y FECHA 13/07/23:**

PPO\_DOCUMENTO\_N\_0\_OBJETO\_DEL\_DOCUMENTO\_9545  
DOC\_N\_3\_COMUNICACION\_CON\_COMPANIAS\_E\_INF\_9545  
PPO\_DOCUMENTO\_N\_4\_PLANOS\_PPO\_INFORMACION\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_1\_DAE\_RIO\_REAL\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_1\_ADENDA\_ZEC\_RIO\_REAL\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_2\_EHH\_CAUCES\_DE\_AGUA\_DEL\_SECTOR\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_2\_EHH\_CAUCES\_DE\_AGUA\_PLANOS\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_3\_NOTAS\_SIMPLES\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_4\_ESTUDIO\_DE\_TRAFICO\_PK\_185\_AUTOPISTA

Hash: ea051ac72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380a0f06c5331b24cd9c9f585e3f03f4d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 25 DE 42

PPO\_ANEJO\_5\_5\_EHH\_ODT\_AP\_7\_9545

**DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR R.G.E. CON Nº 60891278 Y  
FECHA 12/09/23:**

PPO\_INDICE\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N\_1\_MEMORIA\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N2\_NORMATIVA\_RGE\_91278  
PPO\_DOC\_N3\_COMU\_CIA\_E\_INFORMES\_SECTORIAL\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N4\_PLANOS\_PPO\_PROYECTO\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N4\_PLANOS\_EN\_DWG\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N4\_REFERENCIAS\_PLANOS\_EN\_DWG\_RGE\_91278  
PPO\_ANEJO\_5\_6\_ESTUDIO\_ACUSTICO\_OCA\_AP7\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N6\_RESUMEN\_EJECUTIVO\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N7\_ISE\_RGE\_91278

- **CONDICIONAR** la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 33.2. b) de la LOUA, a la aportación de la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos, por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica del propio Plan Parcial, en aplicación de lo establecido en los artículos 46.c) y 139.3ª del Reglamento de Planeamiento; todo ello en consonancia con lo dispuesto en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y concordantes del RP, demás disposiciones del PGOU vigente.
- **DISPONER** que, una vez cumplimentado el punto anterior, **PROCEDER** a la publicación del presente acuerdo, así como el contenido del articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de enero, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA), y de lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, previo depósito del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos de Planeamiento. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo; debiéndose, asimismo, tener presente lo dispuesto en el art. 70.ter de la Ley 7/1985.
- **SIGNIFICAR** que, en consonancia con las observaciones contenidas en el informe emitido en materia de **CARRETERAS**, de 15.06.23, y así recogidas en la Memoria del presente Documento de PPO:

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03f4d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 26 DE 42

- Para poder informar conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizar conforme a los artículos 92 y 104 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras aquellos instrumentos que posibilitan que se lleve a cabo la acción urbanizadora, trátase de planes o proyectos especiales, de infraestructuras, proyectos de urbanización, de obras u otros, cualquiera que sea la denominación que les otorgue la legislación aplicable, ya sea de ordenación del territorio, urbanística, de protección ambiental o de cualquier otra materia, necesarios para el desarrollo del sector URP-RR-5 “GOLF RÍO REAL 2ª FASE, y consiguientemente ser aprobado y poder dar licencias de ejecución de obras, y a fin de asegurar el cumplimiento del artículo 36, en especial su apartado 9, de la citada ley, así como los artículos 7.1, 18.1, 20.1.c y 22.3.c 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, será condición inexcusable y previa que el proyecto que recoja las medidas necesarias para el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria, mantenga la vigencia de la autorización concedida a otros posibles ámbitos, como el sector de suelo urbanizable URP-RR-7, o bien esté debidamente tramitado y autorizado conforme al artículo 104 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) por esta Administración otro proyecto que garantice el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria de las carreteras estatales y desarrolle las medidas propuestas en los documentos del Plan Parcial conforme a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 9 de febrero de 2023 en la Unidad de Carreteras de Málaga.
- El proyecto que recoja las medidas necesarias para el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios además de lo que sea de aplicación de la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/273/2016 de 19 de febrero).
- No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas propuestas recogidas en el proyecto al que se hace referencia en el párrafo anterior y con la conformidad de esta Administración.

- O 2. Para poder informar conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizar conforme al artículo 92 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras los instrumentos citados en el punto nº 1 de este informe, y consiguientemente ser aprobado y poder dar licencias de ejecución de obras, y a fin de asegurar el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, será condición inexcusable y previa que el proyecto de las medidas propuestas en el “Estudio Acústico (EA-10-4/2021) del Plan Parcial del Sector URP-RR-5 “Río Real” (2ª Fase) (29603) Marbella (Málaga) elaborado por el Ingeniero Técnico Industrial José Antonio Ojeda Egea con fecha de entrada 9 de febrero de 2023 en la Unidad de Carreteras de Málaga. , esté debidamente tramitado y autorizado conforme al artículo 92 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), por esta Administración.
- O Las medidas para garantizar los objetivos de calidad acústica propuestas en el citado Estudio Acústico consisten en 5 tramos de pantallas acústicas.
- o No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas citadas y con la conformidad de esta Administración.
  - o Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.
  - o 3. La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras”.
- **SIGNIFICAR** que, en consonancia con las observaciones contenidas en el informe emitido en materia de **CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO**, de 07.04.21, y así recogidas en la Memoria del presente Documento de PPO:

- o “(...) se informa de forma viable el Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-RR-5 “GOLF RIO REAL 2ª FASE” cuya ejecución quedará CONDICIONADO A LA REALIZACIÓN DE UNA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA consistente en control arqueológico de movimientos de tierra en la zona norte, ante la posibilidad de existencia de restos ocultos, tanto el proyecto de urbanización como los posteriores proyectos de edificación quedarán condicionados al control arqueológico de movimientos de tierra simultáneos a su desarrollo que conllevará la limpieza y documentación previa al propio movimiento de tierra del cortijo y la era con el objetivo de valorar sus características y estado de conservación, a la vez que permita establecer si es necesario su mantenimiento in situ.
- o Dicha actividad arqueológica deberá ser AUTORIZADA por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico con anterioridad al inicio de las obras, para lo cual deberá formularse la correspondiente solicitud ante esta Delegación Territorial conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio).
- o Estas medidas serán válidas siempre y cuando se respeten las delimitaciones definitivas, presentadas en el actual proyecto; en caso de ampliarse o modificarse éstas, se deberá comunicar a esta Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga para tomar, si es necesario, otras medidas.”
- **SIGNIFICAR** que, en consonancia con las observaciones contenidas en el informe emitido en materia de **AGUAS**, de 07.08.21, y así recogidas en la Memoria del presente Documento de PPO:
  - o “(...) cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de esta Administración Hidráulica de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: “los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis”.
- **SIGNIFICAR** que, en relación a las parcelas residenciales identificadas como 2 y 3 deberán quedar debidamente constituidas las servidumbres de servicios correspondientes a las infraestructuras recogidas en el presente Documento de Plan

Parcial; todo ello, de conformidad con lo señalado en el informe técnico municipal de fecha 15.09.23.

• **DAR TRASLADO** del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- Al Negociado de Planeamiento y Gestión.
- Al Negociado de Licencias-Marbella.
- A los interesados en el procedimiento.

• **NOTIFICAR** a los interesados el presente acuerdo.

Lo que se informa, desde el punto de vista jurídico, a los efectos oportunos, sin perjuicio de otro criterio mejor fundado en derecho. “

En base a todo lo anterior, **se propone al AYUNTAMIENTO PLENO la adopción de los siguientes ACUERDOS:**

- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Documento de Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector URP-RR-5 “RÍO REAL 2ª FASE”, de conformidad con la documentación registrada el 13.07.23 y 12.09.23, bajo nº de asientos REGAGE23e00047279545 y REGAGE23e00060891278, respectivamente, consistente en “Documento de Plan Parcial Julio 2023”; Documento al que se han incorporado los cambios que a continuación se relacionan, en cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe favorable en materia de Carreteras de fecha 15.06.23 (registrado en sede municipal el 19.06.23, bajo nº de asiento REGAGE23e00041674837), y lo requerido por el Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones; todo ello, en consonancia con lo señalado en el informe técnico municipal emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión, de fecha 15.09.23 y por el Servicio de Infraestructuras de fecha 14.09.23; modificaciones que, a tenor de lo señalado en el referido informe municipal de fecha 15.09.23: “(...) no modifican sustancialmente los documentos que fueron objeto de pronunciamiento por parte de la Junta de Gobierno Local”; siendo los cambios mencionados, de acuerdo con lo indicado en el citado informe técnico, los siguientes:

- o (...) se han introducido diversos cambios puntuales, los cuales se refieren a ajustes en el trazado y rasantes de viales y caminos, dando lugar a su vez a reajustes entre las parcelas residenciales y un pequeño aumento de la superficie de espacios libres (90,18 m²) en detrimento del viario, sin modificar la superficie total del sector aprobada. Respecto a los parámetros urbanísticos de las parcelas residenciales, también se mantienen los parámetros totales aprobados. Asimismo, a requerimiento del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones, se

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03f4d6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 30 DE 42

completan determinaciones en su materia, reflejándose dichos cambios en la valoración económica”.

Y según documentación detallada por el técnico municipal, consistente en:

**ARCHIVOS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR R.G.E. CON Nº REGAGE23E00047279545 Y FECHA 13/07/23:**

PPO\_DOCUMENTO\_N\_0\_OBJETO\_DEL\_DOCUMENTO\_9545  
DOC\_N\_3\_COMUNICACION\_CON\_COMPANIAS\_E\_INF\_9545  
PPO\_DOCUMENTO\_N\_4\_PLANOS\_PPO\_INFORMACION\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_1\_DAE\_RIO\_REAL\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_1\_ADENDA\_ZEC\_RIO\_REAL\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_2\_EHH\_CAUCES\_DE\_AGUA\_DEL\_SECTOR\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_2\_EHH\_CAUCES\_DE\_AGUA\_PLANOS\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_3\_NOTAS\_SIMPLES\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_4\_ESTUDIO\_DE\_TRAFICO\_PK\_185\_AUTOPISTA  
PPO\_ANEJO\_5\_5\_EHH\_ODT\_AP\_7\_9545

**DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR R.G.E. CON Nº 60891278 Y FECHA 12/09/23:**

PPO\_INDICE\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N\_1\_MEMORIA\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N2\_NORMATIVA\_RGE\_91278  
PPO\_DOC\_N3\_COMU\_CIA\_E\_INFORMES\_SECTORIAL\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N4\_PLANOS\_PPO\_PROYECTO\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N4\_PLANOS\_EN\_DWG\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N4\_REFERENCIAS\_PLANOS\_EN\_DWG\_RGE\_91278  
PPO\_ANEJO\_5\_6\_ESTUDIO\_ACUSTICO\_OCA\_AP7\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N6\_RESUMEN\_EJECUTIVO\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N7\_ISE\_RGE\_91278

- **CONDICIONAR** la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 33.2. b) de la LOUA, a la aportación de la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos, por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica del propio Plan Parcial, en aplicación de lo establecido en los artículos 46.c) y 139.3ª del Reglamento de Planeamiento; todo ello en consonancia con lo dispuesto en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y concordantes del RP, demás disposiciones del PGOU vigente.

Hash: ea051ac72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03f4d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 31 DE 42





- **DISPONER** que, una vez cumplimentado el punto anterior, **PROCEDER** a la publicación del presente acuerdo, así como el contenido del articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de enero, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA), y de lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, previo depósito del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos de Planeamiento. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo; debiéndose, asimismo, tener presente lo dispuesto en el art. 70.ter de la Ley 7/1985.
- **SIGNIFICAR** que, en consonancia con las observaciones contenidas en el informe emitido en materia de **CARRETERAS**, de 15.06.23, y así recogidas en la Memoria del presente Documento de PPO:
  - Para poder informar conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizar conforme a los artículos 92 y 104 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras aquellos instrumentos que posibilitan que se lleve a cabo la acción urbanizadora, trátase de planes o proyectos especiales, de infraestructuras, proyectos de urbanización, de obras u otros, cualquiera que sea la denominación que les otorgue la legislación aplicable, ya sea de ordenación del territorio, urbanística, de protección ambiental o de cualquier otra materia, necesarios para el desarrollo del sector URP-RR-5 “GOLF RÍO REAL 2ª FASE, y consiguientemente ser aprobado y poder dar licencias de ejecución de obras, y a fin de asegurar el cumplimiento del artículo 36, en especial su apartado 9, de la citada ley, así como los artículos 7.1, 18.1, 20.1.c y 22.3.c 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, será condición inexcusable y previa que el proyecto que recoja las medidas necesarias para el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria, mantenga la vigencia de la autorización concedida a otros posibles ámbitos, como el sector de suelo urbanizable URP-RR-7, o bien esté debidamente tramitado y autorizado conforme al artículo 104 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) por esta Administración otro proyecto que garantice el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria de las carreteras estatales y desarrolle las medidas propuestas en los documentos del Plan Parcial conforme a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 9 de febrero de 2023 en la Unidad de Carreteras de Málaga.



**FIRMANTE**

ANTONIO DIAZ ARROYO (SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

**CÓDIGO CSV**

202434e2789551aacdbfdad733f8dc8a9963d5b9

**NIF/CIF**

\*\*\*\*065\*\*

**FECHA Y HORA**

06/10/2023 15:36:41 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

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



- El proyecto que recoja las medidas necesarias para el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios además de lo que sea de aplicación de la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/273/2016 de 19 de febrero).
- No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas propuestas recogidas en el proyecto al que se hace referencia en el párrafo anterior y con la conformidad de esta Administración.
- 2. Para poder informar conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizar conforme al artículo 92 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras los instrumentos citados en el punto nº 1 de este informe, y consiguientemente ser aprobado y poder dar licencias de ejecución de obras, y a fin de asegurar el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, será condición inexcusable y previa que el proyecto de las medidas propuestas en el “Estudio Acústico (EA-10-4/2021) del Plan Parcial del Sector URP-RR-5 “Río Real” (2ª Fase) (29603) Marbella (Málaga) elaborado por el Ingeniero Técnico Industrial José Antonio Ojeda Egea con fecha de entrada 9 de febrero de 2023 en la Unidad de Carreteras de Málaga. , esté debidamente tramitado y autorizado conforme al artículo 92 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), por esta Administración.
- Las medidas para garantizar los objetivos de calidad acústica propuestas en el citado Estudio Acústico consisten en 5 tramos de pantallas acústicas.
- No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas citadas y con la conformidad de esta Administración.
- Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de

17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

- o 3. La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras”.
- **SIGNIFICAR** que, en consonancia con las observaciones contenidas en el informe emitido en materia de **CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO**, de 07.04.21, y así recogidas en la Memoria del presente Documento de PPO:
  - o “(...) se informa de forma viable el Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-RR-5 “GOLF RIO REAL 2ª FASE” cuya ejecución quedará **CONDICIONADO A LA REALIZACIÓN DE UNA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA** consistente en control arqueológico de movimientos de tierra en la zona norte, ante la posibilidad de existencia de restos ocultos, tanto el proyecto de urbanización como los posteriores proyectos de edificación quedarán condicionados al control arqueológico de movimientos de tierra simultáneos a su desarrollo que conllevará la limpieza y documentación previa al propio movimiento de tierra del cortijo y la era con el objetivo de valorar sus características y estado de conservación, a la vez que permita establecer si es necesario su mantenimiento in situ.
  - o Dicha actividad arqueológica deberá ser **AUTORIZADA** por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico con anterioridad al inicio de las obras, para lo cual deberá formularse la correspondiente solicitud ante esta Delegación Territorial conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio).
  - o Estas medidas serán válidas siempre y cuando se respeten las delimitaciones definitivas, presentadas en el actual proyecto; en caso de ampliarse o modificarse éstas, se deberá comunicar a esta Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga para tomar, si es necesario, otras medidas.”

- **SIGNIFICAR** que, en consonancia con las observaciones contenidas en el informe emitido en materia de **AGUAS**, de 07.08.21, y así recogidas en la Memoria del presente Documento de PPO:

- “(...) cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de esta Administración Hidráulica de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: “los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis”.

- **SIGNIFICAR** que, en relación a las parcelas residenciales identificadas como 2 y 3 deberán quedar debidamente constituidas las servidumbres de servicios correspondientes a las infraestructuras recogidas en el presente Documento de Plan Parcial; todo ello, de conformidad con lo señalado en el informe técnico municipal de fecha 15.09.23.

- **DAR TRASLADO** del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- Al Negociado de Planeamiento y Gestión.
- Al Negociado de Licencias-Marbella.
- A los interesados en el procedimiento.

- **NOTIFICAR** a los interesados el presente acuerdo.

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

El **Sr. Secretario General del Pleno** da cuenta del asunto.

La **Sra. Alcaldesa** indica que por acuerdo de Junta de Portavoces no habrá intervenciones en este punto del orden del día.

Se incorpora la Sra. Caracuel García siendo las 12.58 horas.

Se procede a la votación de la urgencia que es aprobada por **UNANIMIDAD**

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

Y el Ayuntamiento Pleno por catorce votos a favor del Grupo Municipal Popular de Marbella-San Pedro y once abstenciones (seis del Grupo Municipal Socialista, tres del Grupo Municipal Opción Sampedreña y dos del Grupo Municipal VOX)

## ACUERDA

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Documento de Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector URP-RR-5 “RÍO REAL 2ª FASE”, de conformidad con la documentación registrada el 13.07.23 y 12.09.23, bajo nº de asientos REGAGE23e00047279545 y REGAGE23e00060891278, respectivamente, consistente en “Documento de Plan Parcial Julio 2023”; Documento al que se han incorporado los cambios que a continuación se relacionan, en cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe favorable en materia de Carreteras de fecha 15.06.23 (registrado en sede municipal el 19.06.23, bajo nº de asiento REGAGE23e00041674837), y lo requerido por el Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones; todo ello, en consonancia con lo señalado en el informe técnico municipal emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión, de fecha 15.09.23 y por el Servicio de Infraestructuras de fecha 14.09.23; modificaciones que, a tenor de lo señalado en A el referido informe municipal de fecha 15.09.23: “(...) no modifican sustancialmente los documentos que fueron objeto de pronunciamiento por parte de la Junta de Gobierno Local”; siendo los cambios mencionados, de acuerdo con lo indicado en el citado informe técnico, los siguientes:

o (...) se han introducido diversos cambios puntuales, los cuales se refieren a ajustes en el trazado y rasantes de viales y caminos, dando lugar a su vez a reajustes entre las parcelas residenciales y un pequeño aumento de la superficie de espacios libres (90,18 m²) en detrimento del viario, sin modificar la superficie total del sector aprobada. Respecto a los parámetros urbanísticos de las parcelas residenciales, también se mantienen los parámetros totales aprobados. Asimismo, a requerimiento del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones, se completan determinaciones en su materia, reflejándose dichos cambios en la valoración económica”.

Y según documentación detallada por el técnico municipal, consistente en:

### **ARCHIVOS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR R.G.E. CON Nº REGAGE23E00047279545 Y FECHA 13/07/23:**

PPO\_DOCUMENTO\_N\_0\_OBJETO\_DEL\_DOCUMENTO\_9545  
DOC\_N\_3\_COMUNICACION\_CON\_COMPANIAS\_E\_INF\_9545  
PPO\_DOCUMENTO\_N\_4\_PLANOS\_PPO\_INFORMACION\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_1\_DAE\_RIO\_REAL\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_1\_ADENDA\_ZEC\_RIO\_REAL\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_2\_EHH\_CAUCES\_DE\_AGUA\_DEL\_SECTOR\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_2\_EHH\_CAUCES\_DE\_AGUA\_PLANOS\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_3\_NOTAS\_SIMPLES\_9545  
PPO\_ANEJO\_5\_4\_ESTUDIO\_DE\_TRAFICO\_PK\_185\_AUTOPISTA

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03d6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 36 DE 42

#### FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (SECRETARIO GENERAL DEL PLENO)

#### CÓDIGO CSV

202434e2789551aacdbfdad733f8dc8a9963d5b9

#### NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

#### FECHA Y HORA

06/10/2023 15:36:41 CET

#### URL DE VALIDACIÓN

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

PPO\_ANEJO\_5\_5\_EHH\_ODT\_AP\_7\_9545

**DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR R.G.E. CON Nº 60891278 Y  
FECHA 12/09/23:**

PPO\_INDICE\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N\_1\_MEMORIA\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N2\_NORMATIVA\_RGE\_91278  
PPO\_DOC\_N3\_COMU\_CIA\_E\_INFORMES\_SECTORIAL\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N4\_PLANOS\_PPO\_PROYECTO\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N4\_PLANOS\_EN\_DWG\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N4\_REFERENCIAS\_PLANOS\_EN\_DWG\_RGE\_91278  
PPO\_ANEJO\_5\_6\_ESTUDIO\_ACUSTICO\_OCA\_AP7\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N6\_RESUMEN\_EJECUTIVO\_RGE\_91278  
PPO\_DOCUMENTO\_N7\_ISE\_RGE\_91278

**SEGUNDO.- CONDICIONAR** la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 33.2. b) de la LOUA, a la aportación de la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos, por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica del propio Plan Parcial, en aplicación de lo establecido en los artículos 46.c) y 139.3ª del Reglamento de Planeamiento; todo ello en consonancia con lo dispuesto en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y concordantes del RP, demás disposiciones del PGOU vigente.

**TERCERO.- DISPONER** que, una vez cumplimentado el punto anterior, **PROCEDER** a la publicación del presente acuerdo, así como el contenido del articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de enero, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA), y de lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, previo depósito del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos de Planeamiento. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo; debiéndose, asimismo, tener presente lo dispuesto en el art. 70.ter de la Ley 7/1985.

**CUARTO.- SIGNIFICAR** que, en consonancia con las observaciones contenidas en el informe emitido en materia de **CARRETERAS**, de 15.06.23, y así recogidas en la Memoria del presente Documento de PPO:

Hash: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03fd6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5 | PÁG. 37 DE 42

- Para poder informar conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizar conforme a los artículos 92 y 104 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras aquellos instrumentos que posibilitan que se lleve a cabo la acción urbanizadora, trátase de planes o proyectos especiales, de infraestructuras, proyectos de urbanización, de obras u otros, cualquiera que sea la denominación que les otorgue la legislación aplicable, ya sea de ordenación del territorio, urbanística, de protección ambiental o de cualquier otra materia, necesarios para el desarrollo del sector URP-RR-5 “GOLF RÍO REAL 2ª FASE, y consiguientemente ser aprobado y poder dar licencias de ejecución de obras, y a fin de asegurar el cumplimiento del artículo 36, en especial su apartado 9, de la citada ley, así como los artículos 7.1, 18.1, 20.1.c y 22.3.c 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, será condición inexcusable y previa que el proyecto que recoja las medidas necesarias para el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria, mantenga la vigencia de la autorización concedida a otros posibles ámbitos, como el sector de suelo urbanizable URP-RR-7, o bien esté debidamente tramitado y autorizado conforme al artículo 104 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) por esta Administración otro proyecto que garantice el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria de las carreteras estatales y desarrolle las medidas propuestas en los documentos del Plan Parcial conforme a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 9 de febrero de 2023 en la Unidad de Carreteras de Málaga.
- El proyecto que recoja las medidas necesarias para el mantenimiento de los niveles de servicio y seguridad viaria deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios además de lo que sea de aplicación de la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/273/2016 de 19 de febrero).
- No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas propuestas recogidas en el proyecto al que se hace referencia en el párrafo anterior y con la conformidad de esta Administración.

- O 2. Para poder informar conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizar conforme al artículo 92 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras los instrumentos citados en el punto nº 1 de este informe, y consiguientemente ser aprobado y poder dar licencias de ejecución de obras, y a fin de asegurar el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, será condición inexcusable y previa que el proyecto de las medidas propuestas en el “Estudio Acústico (EA-10-4/2021) del Plan Parcial del Sector URP-RR-5 “Río Real” (2ª Fase) (29603) Marbella (Málaga) elaborado por el Ingeniero Técnico Industrial José Antonio Ojeda Egea con fecha de entrada 9 de febrero de 2023 en la Unidad de Carreteras de Málaga. , esté debidamente tramitado y autorizado conforme al artículo 92 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), por esta Administración.
- O Las medidas para garantizar los objetivos de calidad acústica propuestas en el citado Estudio Acústico consisten en 5 tramos de pantallas acústicas.
- o No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas citadas y con la conformidad de esta Administración.
- o Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.
- o 3. La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras”.

**SIGNIFICAR** que, en consonancia con las observaciones contenidas en el informe emitido en materia de **CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO**, de 07.04.21, y así recogidas en la Memoria del presente Documento de PPO:

Hash: ea051ac72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03f4d6f390a191a0858ff001aebca35130b5 | PÁG. 39 DE 42



- o “(...) se informa de forma viable el Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-RR-5 “GOLF RIO REAL 2ª FASE” cuya ejecución quedará CONDICIONADO A LA REALIZACIÓN DE UNA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA consistente en control arqueológico de movimientos de tierra en la zona norte, ante la posibilidad de existencia de restos ocultos, tanto el proyecto de urbanización como los posteriores proyectos de edificación quedarán condicionados al control arqueológico de movimientos de tierra simultáneos a su desarrollo que conllevará la limpieza y documentación previa al propio movimiento de tierra del cortijo y la era con el objetivo de valorar sus características y estado de conservación, a la vez que permita establecer si es necesario su mantenimiento in situ.
- o Dicha actividad arqueológica deberá ser AUTORIZADA por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico con anterioridad al inicio de las obras, para lo cual deberá formularse la correspondiente solicitud ante esta Delegación Territorial conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio).
- o Estas medidas serán válidas siempre y cuando se respeten las delimitaciones definitivas, presentadas en el actual proyecto; en caso de ampliarse o modificarse éstas, se deberá comunicar a esta Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga para tomar, si es necesario, otras medidas.”

**SIGNIFICAR** que, en consonancia con las observaciones contenidas en el informe emitido en materia de **AGUAS**, de 07.08.21, y así recogidas en la Memoria del presente Documento de PPO:

- o “(...) cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de esta Administración Hidráulica de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: “los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis”.



**SIGNIFICAR** que, en relación a las parcelas residenciales identificadas como 2 y 3 deberán quedar debidamente constituidas las servidumbres de servicios correspondientes a las infraestructuras recogidas en el presente Documento de Plan Parcial; todo ello, de conformidad con lo señalado en el informe técnico municipal de fecha 15.09.23.

**QUINTO.- DAR TRASLADO** del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- Al Negociado de Planeamiento y Gestión.
- Al Negociado de Licencias-Marbella.
- A los interesados en el procedimiento.

**SEXTO.- NOTIFICAR** a los interesados el presente acuerdo.

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

En Marbella, a fecha de la firma electrónica

# DOCUMENTO ELECTRÓNICO

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO**

202434e2789551aacdbfdad733f8dc8a9963d5b9

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

Hash del documento: ea051acf72838453e9ff793381992c169891aa87a75ce5a41213a02920e5815380af06c5331b24cd9c9f585e3f03fd6f6f390a191a0858ff0001aebca35130b5

**METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:**

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

Identificador: ES LA0013584 2023 000000000000000000000017768888

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 06/10/2023 13:38:01

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Acuerdo

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 202434e2789551aacdbfdad733f8dc8a9963d5b9

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



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):  
[https://sede.malaga.es/normativa/politica\\_de\\_firma\\_1.0.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf)

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:  
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

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