

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

INFORME JURÍDICO

Con fecha 09.11.23, 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, cúpleme 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 07.11.23.

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

- Acuerdo adoptado por el Pleno municipal, en sesión ordinaria celebrada en fecha 29.09.23, (punto 5.1), por el que se dispuso, entre otros extremos, y por lo que aquí ahora interesa:
- 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 (...)

1

C/ Alonso de Bazán, 1; 29.602 Marbella (Málaga); tels.: 952.76.16.60/76; fax: 952.86.02.70

- **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. (...)”.
- A efectos del levantamiento del condicionante dispuesto en el mencionado acuerdo plenario, tiene entrada en sede municipal documentación registrada el 31.10.23, bajo asiento nº REGAGE23e00073603532, aportada en nombre y representación de la mercantil NEINOR PENÍNSULA, SLU., consistente en Carta de Pago de seguro de caución por importe de novecientos nueve mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros con sesenta y cuatro céntimos (909.445,64 €).

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:

Consta en el expediente la presentación de escrito por la entidad NEINOR PENÍNSULA, SLU, bajo número de asiento nº REGAGE23e00073603532, de fecha 31.10.23, al que se acompaña documentación complementaria del PPO, consistente en Carta de pago de seguro de caución por importe de novecientos nueve mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros con sesenta y cuatro céntimos (909.445,64 €), en garantía del 6% del Coste de actuación del Plan Parcial URP-RR-5 RIO REAL 2ª FASE; siendo informada por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión con fecha 07.11.23, en el que se deja señalado, lo siguiente:

"(...) Se recibe ahora una carta de pago a nombre de NEINOR PENINSULA SLU por valor de NOVECIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CENTIMOS (909.445,64 €) como garantía deL 6%, expte. 2020/14.565 en el sector URP-RR-5 "Río Real 2ª Fase", siendo el avalista la ASEGURADORA ASERTA, S.A.

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización aprobado en el Plan Parcial es QUINCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS (15.157.427,47 €) cuyo 6% se corresponde con el aval depositado por el interesado por valor de 909.445,64 €".

Concluyéndose por el técnico municipal en su informe:

"(...) La cantidad aportada como garantía, se corresponde con el 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 relación a la garantía formalizada por la entidad NEINOR PENÍNSULA SLU, se ha de significar que, aun cuando el promotor del expediente es la entidad HARRI HEGOALDE 2, S.A., de la documentación aportada mediante escrito registrado el 13.07.23, bajo asiento nº REGAGE23e00047279545, se comprueba que, mediante Escritura pública de elevación a público de contrato privado de compraventa suscrita ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía D. Javier Carrero Pérez-Ángulo, la entidad HARRI HEGOALDE transmitió la propiedad de la finca registral 3.546 del Registro de la Propiedad número 1 de Marbella identificada como "(...) parcela de terreno integrante del plan parcial Río Real, en calle Sitio Río Real, s/n en el término municipal de Marbella. Tiene una superficie de QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (595.944,03 m2)", a favor de la mercantil **NEINOR PENÍNSULA SLU**.

En relación a la situación urbanística de la referida finca registral, en el **EXPOSITIVO I** de la citada Escritura, se dispone, lo siguiente:

" (...) Las partes hacen constar que la Finca forma parte del suelo urbanizable programado del Sector URP RR-5 "Río Real 2ª Fase" (el "Sector") del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella de tres de junio de 1986, cuyo texto refundido fue aprobado por el Ayuntamiento el veintinueve de septiembre de 2017 (el "PGOU"). NEINOR PENINSULA S.L. manifiesta que la Finca tiene un porcentaje de participación de 99,58% de la superficie total registral en dicho Sector. -----

Asimismo, NEINOR PENINSULA S.L. manifiesta que actualmente se está tramitando el Plan Parcial de Ordenación del Sector URP RR-5, Río Real, 2ª Fase, cuya aprobación definitiva es necesaria para el desarrollo del Sector (el "Plan Parcial"). -----
-----"

Quedando recogido en el **OTORGAN I** de la citada escritura, lo siguiente:

" (...) Se hace constar que, en virtud del Contrato, NEINOR PENINSULA S.L. se subrogó en la obligación de atender la Oferta de Honorarios para la redacción del documento modificado del Plan Parcial del Sector URP RR-5 "Río Real 2ª Fase" del PGOU de Marbella, firmado con CAI Soluciones de Ingeniería, S.L. en fecha 13 de

(...) Las partes hacen constar que como se convino en el Contrato, desde la firma del Contrato el 23 de marzo de 2018 y hasta el día de hoy, la Compradora ha desarrollado respecto de la Finca las facultades que le permitían actuar como propietario. -----

En el Contrato se hacía constar que todos los costes de urbanización y cualesquiera otros derivados de la propiedad de la Finca y los Derechos Edificatorios que se devengasen a partir de 23 de marzo de 2018 serían asumidos directamente por la Compradora y, cuando ello no fuera posible, reembolsados por la Compradora a la Vendedora en la fecha de otorgamiento de esta Escritura (...)".

Por lo que, de conformidad con lo señalado en el informe técnico que antecede, y de la copia de la Carta de Pago depositada por la entidad **NEINOR PENINSULA SLU.**, registrada bajo número de operación 320230008744, se desprende que se ha dado cumplimiento al condicionante dispuesto en el acuerdo de Aprobación definitiva del presente PPO.

Segunda:

Considerando que, verificado por los Servicios técnicos municipales el cumplimiento del condicionante dispuesto en el acuerdo plenario previamente referido, procede, asimismo, complementar lo acordado en el Punto Tercero del citado acuerdo, a cuyo tenor, se acordó:

- **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”.

Con fundamento en cuanto antecede se formula la siguiente,

Propuesta:

- **CONTINUAR** con la tramitación del expediente, de conformidad con lo señalado en el informe del Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 07.11.23, y, en consecuencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en el punto tercero del acuerdo de Pleno de fecha 29.09.23, (punto 5.1), de aprobación definitiva del presente Documento de PPO:
- **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.

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

Hash: 6f66b93221c24b598a1829cbb01a8f481e1312e6d75db436b1f4bb1556aa62c5f24f94a6db6342ca61b8632e824fd358492c99e9efc21d211dfe81c3026168 | PÁG. 6 DE 7

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

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

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

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

Identificador: ES LA0013637_2023_00000000000000000000000018339914

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 17/11/2023 13:51:15

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

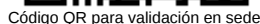
Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: a7d59f83faff0f176bf8cccb0ad3927c1de5170f

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



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

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:
<https://sede.málaga.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