



- Hacer la modificación
al presupuesto

- Hacer cesación y apertura de
Baldíos

- hacer hacer las
oficinas técnicas

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

MARBELLA 2 de agosto 2018

REFERENCIA: JMBL/alr

ASUNTO: Traslado Acuerdo Pleno

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado día 27 de julio de 2018, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

2.9.- PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJAL DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU EN LOS ÁMBITOS URP-AL-6, SG-AL-21, SG-E-43, SG-C-1 Y URNP (2016PLN00145).- Seguidamente se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Plenaria correspondiente, del siguiente tenor literal:

“Seguidamente se da cuenta del expediente incoado a SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L., Modificación de Elementos del PGOU 86 del Sector URP-AL-6 "Las Dunas Club".

Visto el Informe emitido por el Arquitecto, D. Salvador Pascual Ortigosa de fecha 07/06/18, según el cual:

Con fecha 26 de abril de 2018 se emite informe técnico por este Servicio que concluía que debía subsanarse los aspectos técnicos señalados en el mismo para dar cumplimiento a lo indicado en los informes precedentes del presente expediente.

Con fecha 18.05.2018 y registro 2018REGSED-39571 se aporta la siguiente documentación requerida en el informe precedente:

“Copia en formato digital y coordenadas ETRS89 de la documentación gráfica del Estudio Hidrológico-Hidráulico”.

Con fecha 31.05.2018 y Reg. 2018REGSED-44037 se aporta nueva documentación técnica que sustituye a la documentación relacionada en el anterior informe.

Debe formar parte de la documentación técnica que integra el expediente, además, la siguiente documentación presentada anteriormente:

Estudio de Tráfico, aportado con r.g.e. OACURB-E-2016073630 de 09.11.2016.



INFORME

La documentación aportada subsana la totalidad de las cuestiones técnicas señaladas en el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento con fecha 26 de abril de 2018, por lo que, desde el punto de vista técnico, se considera adecuada para continuar su tramitación.

CONCLUSIÓN

*La presente propuesta de **Modificación del PGOU** subsana los aspectos técnicos señalados en el informe precedente emitido por este Servicio técnico de Planeamiento.*

El documento técnico está compuesto por la siguiente documentación:

RGE. 2018REGSED-44037 de 31.05.2018; Documentación urbanística y ambiental.

RGE 2018REGSED-39571 de 18.05.2018; Copia digital del EHH.

RGE OACURB-E-2016073630 de 09.11.2016: Estudio de Tráfico

Se debe adjuntar informe del Servicio de Infraestructuras sobre la adecuación de la nueva documentación aportada a lo requerido en el informe precedente emitido por dicho Servicio con fecha 26.04.2018.

Visto asimismo el Informe de El Ingeniero Técnico de Obras Públicas, D^a Mónica Herrero Castaño con fecha 25/06/18, según el cual:

Vista toda la documentación aportada y de acuerdo con lo informado con fechas 21/03/18 y 26/04/18, en cuanto a la correcta planificación de las infraestructuras y dotaciones necesarias para su desarrollo y futuro funcionamiento global del ámbito, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en 1.986 (normativa publicada por la Junta de Andalucía en el B.O.P. en fecha 28/11/2000), se informa lo siguiente:

AFECCIONES/GENERALIDADES:

- *La implantación del nuevo enlace de la Autovía A-7 que constituirá el acceso principal al ámbito, a tramitar independientemente mediante un Plan Especial (deben amularse todas las referencias incluidas en páginas 10, 11, 18, 20, 53, etc... que alegan a que es "un objeto de la presente Modificación" y a que "forma parte del presente expediente" y a su financiación) y cuya viabilidad depende del Ministerio de Fomento, deberá quedar garantizada para el correcto funcionamiento del Sector. Debe tener en cuenta para la ordenación del Sector URP-AL-6 y colindantes, la modificación/ampliación del Dominio Público de Carreteras del nuevo enlace de la A-7 y sus servidumbres.*

- *Debe contar con informe favorable de la Autoridad Hidráulica Andaluza, por afecciones, cruces de calle y servicios y entregas directas al Arroyo Real de Zaragoza. También debe constar el informe favorable de la Gerencia de Costas de la Junta de Andalucía por afección de diversas obras de infraestructura al D.P.M.T.*

- *Debido a las posibles injerencias sobre el Saneamiento Integral de la Costa del Sol y sobre la tubería general de abastecimiento de Río Verde, y su posible desviación en un tramo, para la ejecución del enlace nuevo de la Autovía, debe requerirse el informe favorable de la Gestora de ambos servicios, Acosol, S.A.*



- Aunque no se ha aportado en esta nueva documentación, el Estudio de Tráfico presentado anteriormente es correcto y debe incluirse en la presente documentación.
- La pequeña edificación o chiringuito existente al Sur del ámbito, que se dota en esta documentación de acometida de electricidad, también debe quedar dotada del resto de servicios urbanos necesarios para su funcionamiento.

RED VIARIA:

- Dado que el nuevo enlace con la A-7 y todas sus conexiones constituyen las conexiones principales del ámbito con los Sistemas Generales de Viario existentes, debe quedar garantizada su ejecución conjunta para el funcionamiento del Sector y la ejecución de las infraestructuras de servicio necesarias para ello.
- El vial de unión con la urbanización Golden Beach que constituye la CARGA EXTERNA N°1 necesaria para el desarrollo global del ámbito, se ejecutará con sus obras de urbanización y debe incluirse en el futuro PU, no en el Proyecto de Enlace de la Autovía (página 58). Los perfiles transversales deben reflejar la topografía real del tramo y la previsión de la obra de paso que se vaya a ejecutar sobre el cauce público. Debe además corregirse el error en la sección, en página 61, porque le falta el carril-bici.
- Debe coordinar las secciones planteadas en Memoria con las grafiadas en Plano n° III-2 "PLANTA DE REPLANTEO" ya que hay diversas discrepancias.
- Las pendientes longitudinales del Vial 1 y 2, que superan el 6% (tienen un 8%) permitido por normativa de Accesibilidad, deben quedar justificadas en el futuro P.U., junto con el Proyecto técnico del nuevo enlace de la Autovía.
- Debe disponer una continuidad peatonal para la futura parada de autobús al Norte del ámbito. Se dotará al Vial 5 de un paso de peatones.
- En página 58, debe corregir el error ya que dice que son 7 plazas adaptadas cuando son 10 en plano. También error en página 62 donde indica que las plazas de aparcamientos se miden en m²t.

RED DE ABASTECIMIENTO/HIDRANTES Y RED DE RIEGO:

Debe requerirse nuevo informe favorable de la Gestora del servicio ACOSOL, sobre el futuro punto de conexión concreto, la capacidad de almacenamiento y la futura red interior al ámbito. La conexión fuera del ámbito debe constituir también CARGA EXTERNA. Además, la conexión prevista en Plano n° III-6.1 se realiza a una red que no existe actualmente ya que grafía el posible trazado con el nuevo enlace de la A-7.

- Debe prever la ubicación de un depósito que garantice el almacenamiento de las futuras edificaciones, correctamente dimensionado, en cumplimiento de lo previsto en el Art. 118 del PGOU, en terrenos calificados a tal uso o compatibles con el mismo.
- La conexión prevista de la red de Riego a la red principal de Agua Reciclada que existe cerca del ámbito debe contar también con el informe favorable de la Gestora y con un punto de enganche real.
- Al inicio del Vial 3 deberá prever un hidrante contra-incendios más.

RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES/PLUVIALES:

- Debe requerirse autorización e informe favorable, con punto de injerencia detallado, de capacidad de vertido al Saneamiento Integral por parte de la Gestora del



AYUNTAMIENTO

Marbella

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

servicio, Acosol, S.A. Igualmente, se debe solicitar el informe favorable a las redes planteadas dentro del ámbito emitido por la futura Gestora del servicio, Hidralia, S.A.

- El colector final de Pluviales por la zona de tránsito del D.P.M.T. deberá reubicarse por el límite Sur de la parcela residencial. El T.T. también debe reubicarse en la Z.L.P. 6.2. y no debería enganchar directamente al S.I. En la delimitación Norte del ámbito con la Autovía se estudiará la realización de un colector de pluviales por escorrentía en dirección Norte de los terrenos.

- Falta aportar los perfiles longitudinales de las 2 redes.

- El hipotético trazado del tramo del colector del S.I. modificado deberá quedar avalado por la autorización por parte de Acosol y de Costas. Debe quedar definida como CARGA EXTERNA en este documento, como toda obra de conexión que se realice fuera del ámbito, ya que además va a afectar a un trazado actual del S.I. de mayor longitud de lo que se refleja en el Plano I-9. Las conexiones previstas no son reales y no están garantizadas.

- Debido al posible cambio del S.I., debe garantizarse la viabilidad de la conexión de fecales de vivienda existente al Sur

- Debe estudiarse la posibilidad de acometer todo el Sector en una única injerencia al S.I.

RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO:

- Falta informe de conexión actualizado, con punto de enganche y garantía de suficiencia de suministro, y plano del punto de conexión y trazado de la acometida general del ámbito, avalado por la Suministradora del servicio.

- La conexión externa hasta la sub-estación de Elviria deberá contar también con los permisos de Fomento y la A.H.A. por atravesar la Autovía y dos D.P.H. de los arroyos Real de Zaragoza y la Víbora. Debe constituir CARGA EXTERNA y en el P.U. se estudiará detalladamente la viabilidad de su ejecución.

- Debe corregir los errores en el cuadro de previsión de potencias (página 78 de la memoria) en cuanto a la denominación de las parcelas.

RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES:

- La red planteada se ajusta al régimen multioperador según la Ley General de Telecomunicaciones, debiendo disponer además de canalizaciones vacías para futuros usos (2 tubos de PVC de $\square 110$). Todo ello debe quedar avalado por el informe favorable que debe requerirse al Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

- También debe ser CARGA EXTERNA la conexión de telecomunicaciones en Golden Beach.

RED DE GAS:

- Deberá aportar informe favorable de la Suministradora del servicio y dotar de acometida a la vivienda existente al Sur.

RED DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS:

- La ubicación de 2 uds. de islas ecológicas (3+1+1+1 cada una) será valorada en el P.U. por la Delegación de R.S.U., en cuanto a ubicación y correcto



dimensionamiento. Deben corregirse los errores de la página 83 de la Memoria respecto de las parcelas en las que se ubican las islas ecológicas.

ZONAS VERDES PÚBLICAS:

- *La dotación de las Zonas Verdes Públicas debe cumplirse mediante la aportación de las redes esquemáticas para su correcto funcionamiento, así como una valoración adecuada y adaptadas a precios reales de las mismas.*

PREVISIONES ECONÓMICAS Y GESTIÓN DEL ÁMBITO:

- *Todas las obras de conexiones exteriores de los servicios urbanos necesarios para el funcionamiento global del Sector, es decir, todas las CARGAS EXTERNAS, formarán parte del Proyecto de Urbanización que debe tramitarse para ello, no siendo de aplicación lo alegado en la página 93 de la Memoria.*

- *Los plazos relativos a la obra urbanizadora deben tener como referencia la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.*

- *El Presupuesto aportado deberá ajustarse a las indicaciones establecidas en el presente informe, momento en el que se estimará el valor de la garantía a prestar por el interesado de acuerdo con la normativa de aplicación. Todas las CARGAS EXTERNAS deben incluirse en el Presupuesto global de las obras de urbanización necesarias para el funcionamiento del ámbito, incluidas las conexiones de Agua Potable y Agua Reciclada, el desvío y posible modificación de trazado real del Saneamiento Integral, las medidas contra inundabilidad en el Arroyo real de Zaragoza y la posible instalación de la pantalla acústica en su lindero Norte.*

Visto el Informe Jurídico emitido por la Técnico de Administración General, adscrita a Modelo de Ciudad, D^a Isabel Guardabrazo Vallejo, de fecha 10/07/18, según el cual:

*Se recibe con fecha 10 de julio de 2018 por quien suscribe, diligencia para emisión de nuevo informe jurídico en relación al expediente 2016PLN00145-MPGOU, de propuesta de Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el sector de Planeamiento URP-AL-6, sistemas generales SG-AL-21, SG-E-43, SG-C-1 y suelo Urbanizable no Programado en la zona de Artola; con arreglo al Art. 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se emite el siguiente **INFORME JURÍDICO**, en el que se constan los siguientes:*

ANTECEDENTES

El expediente en cuestión se inicia a instancia de D. José García Pulido, en representación de SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L. quien, por registro general de entrada (RGE) n° URB-E-2016008858 de fecha 16/02/2016, presenta documento de Modificación Puntual de Elementos con ordenación pormenorizada del sector de planeamiento del PGOU de 1986 denominado URP-AL-6 "Las Dunas Club" y de los Sistemas Generales SG-AL-21 y SG-E-43. Adjunta en esta instancia la acreditación de su representación mediante copia simple de escritura de poder notarial (Notario de

Madrid D. Andrés Domínguez Nafria de 29 de diciembre de 2015, al nº 4624 de su protocolo).

Con fecha 18/02/2016 y nº de RGE URB-E-2016009416, el interesado presenta el documento de "Informe de Sostenibilidad Económica".

Con fecha 15/03/2016 y nº de RGE URB-E-2016015715 el interesado presenta un Estudio de Tráfico realizado por el estudio INASER.

Con fecha 22/03/2016 y nº de RGE MARB-E-2016017067 el interesado presenta el denominado Documento Inicial Estratégico para Evaluación Estratégica Ordinaria.

Con fecha 30/03/2016 y nº de RGE URB-E-2016018302, el interesado presenta un Estudio Hidrológico e Hidráulico.

Con fecha 12 de abril de 2016, se emite por parte de la unidad técnica de Planeamiento y Gestión informe técnico sobre la propuesta de Modificación Puntual de Elementos del Plan que nos ocupa, a modo de conclusiones sobre "Consulta previa a la tramitación del expediente de modificación", que se remite con fecha 22 de abril de 2016 al Equipo de Gobierno, al objeto de que indique la procedencia o no de iniciar la tramitación del correspondiente expediente de Modificación. Con fecha 06/06/2016 se confirma dicha procedencia mediante diligencia al margen realizada por la Concejal Delegada de Urbanismo, de que "se continúe con la tramitación de este expediente ya que tiene el visto bueno de interés general...".

Con fecha 23 de junio de 2016 se emite informe técnico por parte de la unidad técnica y operativa de la Delegación de Parques y Jardines.

Con fecha 30 de junio de 2016 se emite informe técnico por parte de la Unidad Técnica de Cartografía.

Con fecha 30 de junio de 2016 emite informe técnico por parte del Ingeniero de la Unidad de Técnica de Planeamiento y Gestión relativo a las infraestructuras del ámbito.

Con fecha de 4 de julio de 2016 se emite informe técnico por el arquitecto adscrito a la Unidad Técnico de Planeamiento y gestión en relación a la propuesta de Modificación planteada.

Con fecha 5 de octubre de 2016 y nº de RGE OACURB-E-2016065571 se presenta por el interesado nuevo Documento Inicial Estratégico para Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, para ser remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para ser sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria. Con la misma fecha y RGE nº OACURB-E-2016065576, el interesado presenta nuevo documento de modificación Puntual del Plan General.

Con fecha 9/11/2016 y nº RGE OACUR-E-2016073630 el interesado presenta modificación del Estudio de Tráfico.

Con fecha 23 de noviembre de 2016 el Arquitecto del Servicio Técnico de Planeamiento, Gestión, Desarrollo Urbano y Protección de la Legalidad emite informe en relación al Documento Inicial Estratégico presentado con fecha 5 de octubre de 2016.

Con fecha 14/08/17 se recibe informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Con fecha 30/01/2017 y registro de salida nº URB-NPGU-S-2017005684, se remite por la Concejal Delegada de Urbanismo a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente, el documento Inicial Estratégico para evaluación



ambiental y el proyecto de Modificación Puntual de Elementos, según la tramitación prevista en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En contestación a dicha solicitud, con fecha 7/03/2018 (nºRGE. OACURB-E-2016065571) se recibe en esta Delegación documento de "Alcance del estudio ambiental estratégico sobre la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella del sector URP-AL-6 las Dunas Club, (expte. EA/MA/04/17) emitido el 20/02/2018 por la delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente.

Con fecha 21/03/2018 se emite informe técnico del Servicio de Infraestructuras.

Con fecha 21/03/2018 se emite nuevo informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión.

Con fecha 21/03/2018 se emite informe jurídico.

Con fecha 5 de abril de 2018 se emite nota interior del Secretario General del Pleno a la Tte. Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio y Vivienda, devolviendo el expediente y la propuesta de la Concejal Delegada al Pleno para la aprobación inicial de la Modificación de Elementos mencionada.

Con fecha 16 de abril de 2018 se emite nuevo informe jurídico y se requiere al interesado para que subsane determinadas deficiencias.

Con fecha 17 de abril de 2018 y número de Registro de entrada 201899900028684 2018REGSED-30718, el interesado presenta nueva documentación relativa a: documento urbanístico de Modificación Puntual de Elementos del Plan General y ordenación pormenorizada del sector URP-AL-6 "Las Dunas Club"; Estudio Ambiental Estratégico incluyendo un estudio Hidrológico e Hidráulico, valoración del impacto en la salud, Estudio Acústico; y Resumen Ejecutivo.

Con fecha 18 de abril de 2018 y número de Registro de Entrada 201899900028913 2018REGSED-30961, nueva documentación relativa al informe de Sostenibilidad Económica.

Con fecha 26 de abril se emite informe técnico del Servicio de Infraestructuras sobre la nueva documentación aportada.

Con fecha 26 de abril de 2018 se emite nuevo informe técnico por el Servicio de Planeamiento y Gestión.

Con fecha 4 de mayo se emite nuevo informe jurídico.

Con fecha 16 de mayo de 2018, por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria, en el punto 4, se adoptó acuerdo de "dación de cuenta de la tramitación del expediente sobre modificación de elementos del Plan General en los ámbitos URP-AL6, SG-E-43, SG-C1 y URNP incluyendo la ordenación pormenorizada del sector URP-AL-6 (expte. 2016PLN00145-MPGOU).

Con fecha 28/05/2018 y nº de registro de salida 201899900032984, se da traslado al interesado D. José García Pulido en Representación de Sunrise Inversiones 2015 S.L. del mencionado acuerdo de Pleno donde se incluía una serie de requerimientos de subsanación en relación al expediente de referencia.

Con fecha 18 de mayo de 2018 y registro de entrada nº 2018RGESED-39571 se aporta documentación por el interesado, en concreto "Copia en formato digital y coordenadas ETRS89 de la documentación gráfica del Estudio Hidrológico-Hidráulico".



Con fecha 31 de mayo de 2018 y nº de registro de entrada 2018REGSED-44037 se aporta por el interesado nueva documentación técnica. Según informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de fecha 7 de junio de 2018, "la documentación aportada subsana la totalidad de las cuestiones técnicas señaladas en el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento con fecha 26 de abril de 2018", concluyendo que:

"La presente propuesta de modificación del PGOU subsana los aspectos técnicos señalados en el informe precedente emitido por este servicio técnico de Planeamiento.

El documento técnico está compuesto por la siguiente documentación:

RGE. 2018REGSED-44037 de 31.05.2018; Documentación urbanística y ambiental.

RGE 2018REGSED-39571 de 18.05.2018; Copia digital del EHH.

RGE OACURB-E-2016073630 de 09.11.2016: Estudio de Tráfico."

Con fecha 25 de junio de 2018 se emite informe sobre la documentación de la propuesta de Modificación por el servicio de Infraestructuras, donde se realizan una serie de consideraciones a dicha propuesta y requerimientos relacionados con las futuras obras de urbanización del ámbito.

*Visto los anteriores antecedentes, en especial los informes técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión emitidos con fecha **31 de mayo de 2018** y del Servicio de Infraestructuras de **25 de junio de 2018**, así como mi propio informe de fecha 4 de mayo de 2018, es preciso hacer las siguientes*

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- *En el expediente consta que la tramitación del mismo es de **interés general**, como se ha constatado en el apartado antecedentes.*

SEGUNDA.- *La potestad de planeamiento es siempre pública, pero en cuanto a la iniciativa, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 32 contempla la posibilidad de iniciación del procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento general, mediante aprobación inicial adoptada, en los casos de modificaciones, en virtud de petición formulada por persona privada.*

TERCERA.- *El artículo 36 de la LOUA contempla el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. El Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 1986 (normativa publicada en el BOP de Málaga número 228 de noviembre de 2000), en su artículo 5, último párrafo, establece que "Mediante proyecto de Modificación de Elementos no podrán ser alterados, sin embargo, la clasificación del suelo no urbanizable ni las dimensiones de los suelos correspondientes a sistemas generales". Sin embargo, dicha regulación es contraria a lo dispuesto en la propia LOUA en cuanto a la regulación que dicho texto legal, posterior al Plan de 1986, realiza del procedimiento de las innovaciones de los planes generales, tanto las Modificaciones como las Revisiones. Así, en su artículo 38.3 establece que "La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente". En cualquier caso, la propuesta incrementa la superficie de los sistemas generales del Plan.*

CUARTA.- *Volviendo al artículo 36, el mismo establece que en las innovaciones del Planeamiento se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación,*



documentación y procedimiento (se pasan a comentar aquéllas que, en consonancia con lo manifestado por el técnico municipal, inciden en el presente expediente por el objeto de este último):

“De ordenación:

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

2.ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro”.

La nueva ordenación tiene por objeto:

- La modificación de la delimitación y situación del Sistema General SG-AL-21, que pasa a localizarse sobre los terrenos situados entre el Dominio Público Marítimo Terrestre y la zona de Servidumbre de Costas, con una superficie de 32.087 m², formando parte del sector URP-AL-6, lo que facilita su obtención.
- La modificación de la localización del SG-E-43 que pasa a formar parte del sector URP-AL-6, lo que facilita su gestión.
- Se crea un nuevo Sistema General de Áreas Libres SG-AL-26 en el entorno de las “Dunas de Artola” con una superficie de 54.085,06 m².

La justificación expresa está recogida en el análisis técnico que se hace de la ordenación contenida en la Modificación puntual, según el cual y resumiéndolo, la propuesta recoge una mejor ordenación del frente litoral, integrando los terrenos del ámbito incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, para integrarlos en la reserva ecológica “Dunas de Marbella”; facilita la implantación de una actuación hotelera de máximo nivel turístico; también supone una mejora importante en la red viaria en la zona oriental de la A-7; conlleva un incremento de superficie de Sistemas Generales de Áreas Libres de 25.422,06 m² Generales Áreas Libres (teniendo en cuenta el nuevo sistema general SG-AL-26 y el SG-AL-21); y, dado que la propuesta no conlleva incremento de población, supondrá una mejora del estándar global del Plan General, en cuanto a los m² de sistema general de áreas libres por habitante.

En cuanto a la adecuación de la ordenación a la planificación territorial, según análisis realizado en los referidos informes técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión, se cumple con los límites impuestos, en cuanto a crecimiento poblacional e



incremento del suelo urbanizable, por el artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En cuanto a la ordenación urbanística pormenorizada, según el informe técnico de 21 de marzo 2018 “(l)a zonificación aportada se considera correcta. La localización de equipamientos públicos responde a criterios de centralidad y accesibilidad y las áreas libres han sido dispuestas creando una solución de continuidad entre sistemas locales y sistemas generales hacia la zona marítima, creando un parque fluvial en torno al arroyo Real de Zaragoza además de disponer una buena dotación de áreas libres de carácter local en las inmediaciones de los equipamientos públicos y en las zonas que presentan una importante densidad de arbolado. La red viaria local resuelve adecuadamente la continuidad entre los ámbitos colindantes hoy día inconexos y dota de sendos accesos rodados a la playa”.

En cuanto a la reserva para dotaciones, según dicho informe del servicio de Planeamiento y Gestión, “cumple con los mínimos establecidos en el Plan General, el Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA”.

A los efectos de la limitación establecida en la Ley de Costas, artículo 30, según el informe técnico “el índice de edificabilidad bruta del sector se ha fijado en 0,31 m²t/m²s, frente al 0,33 m²t/m²s del PGOU vigente. De este modo, la proporción entre el incremento de edificabilidad y el incremento de superficie del sector es 0,275 m²t/m²s, por debajo de la edificabilidad media del suelo urbanizable.”

La nueva documentación presentada asigna una edificabilidad mínima de 14.000 m² de uso hotelero y localiza la edificabilidad comercial en la parcela lucrativa 5.1, en cumplimiento de los requerimientos realizados en los diversos informes.

Por otro lado, la propuesta conlleva una mejor ordenación del suelo dotacional de áreas libres y un incremento total del suelo dotacional del plan general, a los efectos de la Disposición transitoria segunda de la LOUA y Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008.

En cuanto a la reserva de suelo para vivienda protegida, la propuestas de modificación presentada contempla la exención prevista la LOUA al cumplirse los requisitos establecidos en el art. 10 de dicha Ley, para eximir al ámbito de dicha reserva, “en base a la tipología de vivienda propuesta y la densidad resultante inferior a 15 viviendas/ha”, tal como refleja el informe de según dispone el informe técnico de 21/03/2018 y del 26/04/2018. Se propone en el documento de modificación su compensación incrementando la cesión correspondiente al Ayuntamiento por participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, prevista en el art. 51.1.C) e y como posibilita el artículo 10.1. A) b) penúltimo párrafo. Según el informe técnico está justificado requerir el incremento de dicha cesión hasta el máximo previsto por la LOUA en estos casos, esto es el 20% del aprovechamiento medio correspondiente al Ayuntamiento. En la nueva documentación se realiza este incremento de cesión de aprovechamiento.

Para que dicha posibilidad se lleve a efecto debe justificarse que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de la Vivienda. En ausencia de dicho Plan, podría tenerse en cuenta los datos obrantes en el registro municipal de demandantes de viviendas. Dicha circunstancia deberá verificarse por los servicios municipales correspondientes.



Se deberá por tanto, y antes de que culmine la tramitación del presente expediente, emitir informe justificativo de que la disponibilidad de suelo calificado para Vivienda Protegida en el Término Municipal es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de la Vivienda para poder proceder a eximir al sector de la reserva de Vivienda Protegida. En ausencia de dicho Plan, podrá tenerse en cuenta los datos obrantes en el registro municipal de demandantes de viviendas.

En cuanto al cumplimiento del requerimiento efectuado al interesado, como concluye el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión de 7 de junio de 2018, "la presente propuesta de Modificación del PGOU subsana los aspectos técnicos señalados en el informe precedente emitido por este Servicio técnico de Planeamiento".

Deberán tenerse en cuenta las consideraciones señaladas en el informe técnico de Infraestructuras de fecha 25 de junio, muchas de las cuales se refieren a solicitudes de pronunciamientos e informes de entidades u organismos gestores de intereses públicos, cuestión que se resuelve en el trámite de información pública que tiene lugar tras la aprobación inicial, otras se refieren al futuro Proyecto de Urbanización que deberá redactarse y aprobarse y otras se refieren a correcciones de errores del documento presentado, subsanables en el transcurso de la tramitación de este expediente. Es relevante la cuestión de garantizar el enlace con la A-7 y sus conexiones con el ámbito, que según el informe, se tramitarán de forma independiente mediante un Plan Especial, ajeno a este expediente aunque conectado con él.

"b. De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación".

La propuesta de Modificación Puntual incluye el documento Urbanístico, el Estudio Ambiental Estratégico, un Resumen Ejecutivo actualizado, Estudio Económico financiero, Estudio Hidrológico e Hidráulico e informe de Sostenibilidad Económica también actualizado; Estudio de Tráfico (con nº de Registro OACURB-E-2016073630 de 09/11/2016).

Según establece el informe técnico de 25 de junio de 2018:

El documento técnico está compuesto por la siguiente documentación:

RGE. 2018REGSED-44037 de 31.05.2018; Documentación urbanística y ambiental.

RGE 2018REGSED-39571 de 18.05.2018; Copia digital del EHH.

RGE OACURB-E-2016073630 de 09.11.2016: Estudio de Tráfico."

Por tanto, el contenido documental se compone de dichos documentos y se considera completo.

"c) De procedimiento

1º) La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de



Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de esta Ley (...)

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a)”.

La Modificación propuesta, de conformidad con el artículo 10.1 de la LOUA e informe técnico de 21/03/2018, sí afecta a determinaciones propias de la ordenación estructural y además requiere dictamen del Consejo Consultivo, conforme a lo previsto en el artículo 36.2.c) de la LOUA. Su aprobación definitiva, es competencia de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En relación a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA no podrá aprobarse modificaciones del Plan General, que afecten a la ordenación estructural, hasta que no haya sido adaptado el Plan General vigente a la propia LOUA. Según lo establecido en la disposición adicional primera del Decreto 11/2008 pudiera tramitarse de forma simultánea, en su caso, siempre que se justifique que el objeto del expediente de modificación se adapta a alguno de los supuestos contemplados en dicha disposición transitoria.

El informe técnico de 21/03/18, en su página 4, último párrafo, establece sobre esta cuestión lo siguiente:

*“Por último cabe señalar que según lo regulado en la Disposición Transitoria segunda de la LOUA no podrá aprobarse esta modificación del Plan General, que afecta a la ordenación estructural, hasta que no haya sido adaptado el Plan General vigente a la propia LOUA, sin perjuicio de que, en aplicación de lo establecido en la disposición adicional primera del Decreto 11/2008 pudiera tramitarse de forma simultánea, en su caso siempre que se justifique que el objeto del expediente de modificación se adapta a alguno de los supuestos contemplados en dicha disposición transitoria. A estos efectos, desde el punto de vista técnico se informa que la presente modificación no tiene por objeto dotar al municipio de suelo destinado mayoritariamente a vivienda protegida o suelo de uso industrial, **si bien conlleva una mejor ordenación del suelo dotacional de Áreas Libres en la zona litoral y un incremento total del suelo dotacional del Plan General que se ha cuantificado en 17.187 m2s**”.*

Como hemos analizado en la justificación de la mejor ordenación de la propuesta de Modificación Puntual, la nueva ordenación tiene por objeto:

- *La modificación de la delimitación y situación del Sistema General **SG-AL-21**, que pasa a localizarse sobre los terrenos situados entre el Dominio Público Marítimo Terrestre y la zona de Servidumbre de Costas, con una superficie de **32.087 m2**, formando parte del sector URP-AL-6, lo que facilita su obtención.*
- *La modificación de la localización del **SG-E-43** que pasa a formar parte del sector URP-AL-6, lo que facilita su gestión.*
- *Se crea el Sistema General de Áreas Libres **SG-AL-26** en el entorno de las “Dunas de Artola” que pasa a tener una superficie de **54.085,06 m2**.*



Como resultado, se crean nuevas superficies de Sistemas Generales de Áreas Libres (en total 25.422,06 m2), teniendo en cuenta el nuevo Sistema General Adscrito al área de reparto (SG-AL-26) y el SG-AL-21 en su nueva configuración; mejorando asimismo su localización y funcionalidad.

Es por ello que se ha entendido que la presente modificación podría tramitarse simultáneamente, quedando condicionada su aprobación definitiva a la aprobación de la Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA, ya que dotan al municipio de mayor suelo dotacional, como venimos explicando.

QUINTA.- *En relación a lo establecido en art. 32.1 regla 2ª de la LOUA en relación al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos a los órganos, y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en la tramitación del presente expediente, como manifiesta el técnico municipal en informe de 21/03/18 y reitera en el de 26/04/18, resulta preceptivo solicitar los siguientes informes:*

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por estar sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (integra los informes relacionados con el Dominio Público Hidráulico, Cultura, Protección ambiental, impacto en la salud, etc).

Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre por su situación adyacente a dicho Dominio Público.

Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento por las actuaciones previstas sobre la A-7.

Dirección General de Telecomunicaciones.

Certificaciones Técnicas de garantía de suministro de las entidades gestoras de los servicios urbanos.

Informe de Incidencia Territorial de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

SEXTA.- *CONSIDERANDO, asimismo, lo dispuesto en los artículos 10, 32, 36 y 38 de la LOUA, artículos 127 a 135 del Reglamento de Planeamiento y demás concordantes sobre tramitación de las modificaciones de Planes Generales, debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA de 20 de febrero de 2014) y las innovaciones introducidas por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, respecto a los órganos competentes para su aprobación, en la Ley 7/1985 de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local.*

SÉPTIMA.- *CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y artículo 31.1.B) a) de la LOUA, la competencia para la aprobación inicial de la presente Modificación de Elementos del PGOU, corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, siendo en este caso, necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, en virtud del artículo 123.1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.*

Al requerirse de una mayoría especial, se precisa para la aprobación del acuerdo plenario el informe previo del Secretario, ello en consonancia con lo dispuesto en



el artículo 54.1.b) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

Por lo que, en atención a los datos consignados en los informes municipales obrantes en el expediente y con fundamento en cuanto antecede, se formula al **Pleno de la Corporación municipal** la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan General en los ámbitos URP-AL-6, SG-AL-21, SG-E-43, SG-C-1 y URNP, incluyendo la ordenación pormenorizada del sector URP-AL-6.

SEGUNDO.- Siguiendo lo dispuesto en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el documento urbanístico así como el estudio ambiental estratégico, un resumen no técnico ambiental y un resumen ejecutivo deberán ser sometidos a INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de 45 días hábiles, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, un diario de mayor difusión, tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en sede electrónica.

También deberá ser sometido a consultas y requerimiento de INFORMES, dictámenes y otros tipos de pronunciamientos, en concreto:

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por estar sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (integra los informes relacionados con el Dominio Público Hidráulico, Cultura, Protección ambiental, impacto en la salud, etc).

Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre por su situación adyacente al Dominio Público.

Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento por las actuaciones previstas sobre la A-7.

Dirección General de Telecomunicaciones, Ministerio de Industria.

Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Entidades gestoras de los servicios urbanos en relación con las certificaciones técnicas de garantía de suministro; en concreto Acosol, Hidralia, entidad responsable del suministro de gas.

Informe de Incidencia Territorial de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

Consejo Consultivo de Andalucía, para dictamen, conforme a lo previsto en el artículo 36.2.c) de la LOUA.

TERCERO.- Se deberá requerir informe justificativo de que la disponibilidad de suelo calificado para Vivienda Protegida en el Término Municipal es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de la Vivienda para poder proceder a eximir al sector de la reserva de Vivienda Protegida. En ausencia de dicho Plan, podrá tenerse en cuenta los datos obrantes en el registro municipal de demandantes de viviendas. Dicho informe se deberá recabar antes de que culmine la tramitación del presente expediente



No obstante, el órgano competente resolverá lo que estime procedente. Este es mi informe que someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

PLENO del AYUNTAMIENTO , por ----- **ACUERDA:**

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan General en los ámbitos URP-AL-6, SG-AL-21, SG-E-43, SG-C-1 y URNP, incluyendo la ordenación pormenorizada del sector URP-AL-6.

SEGUNDO.- Siguiendo lo dispuesto en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el documento urbanístico así como el estudio ambiental estratégico, un resumen no técnico ambiental y un resumen ejecutivo deberán ser sometidos a INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de 45 días hábiles, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, un diario de mayor difusión, tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en sede electrónica.

También deberá ser sometido a consultas y requerimiento de INFORMES, dictámenes y otros tipos de pronunciamientos, en concreto:

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por estar sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (integra los informes relacionados con el Dominio Público Hidráulico, Cultura, Protección ambiental, impacto en la salud, etc).

Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre por su situación adyacente al Dominio Público.

Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento por las actuaciones previstas sobre la A-7.

Dirección General de Telecomunicaciones, Ministerio de Industria.

Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Entidades gestoras de los servicios urbanos en relación con las certificaciones técnicas de garantía de suministro; en concreto Acosol, Hidralia, entidad responsable del suministro de gas.

Informe de Incidencia Territorial de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

Consejo Consultivo de Andalucía, para dictamen, conforme a lo previsto en el artículo 36.2.c) de la LOUA.

TERCERO.- Se deberá requerir informe justificativo de que la disponibilidad de suelo calificado para Vivienda Protegida en el Término Municipal es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de la Vivienda para poder proceder a eximir al sector de la reserva de Vivienda Protegida. En ausencia de dicho Plan, podrá tenerse en cuenta los datos obrantes en el registro municipal de demandantes de viviendas. Dicho informe se deberá recabar antes de que culmine la tramitación del presente expediente.”

Seguidamente se transcribe el informe jurídico emitido por el Sr. Adjunto a Secretaría General, D. José M. Bejarano Lucas con el Conforme del Secretario General del Pleno, D. Antonio Ramón Rueda Carmona, de fecha 13 de julio de 2018, del siguiente tenor literal:



"INFORME JURÍDICO"

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL RELATIVA A MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE 1986 DEL SECTOR URP – AL – 6 "LAS DUNAS CLUB".

I. Objeto

Con fecha 11 de Julio de 2018 se recibe en la Secretaría General de Pleno, Nota interior remitida por la Sra. Concejala – Delegada de Ordenación del Territorio y Vivienda, remitiendo expediente relativo a propuesta para la aprobación inicial de la modificación de elementos del Plan General en los ámbitos URP-AL-6, SG-AL-21, SG-E-23, SG-C-1 Y URNP, incluyendo la ordenación pormenorizada del Sector URP-AL-6 (Expte. 2016PLN00145-MPGOU).

De conformidad con lo anterior, así como atendiendo a que el art. 123.2 LBRL exige para los acuerdos que corresponda adoptar al Pleno en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, se emite el presente informe con carácter preceptivo a tenor de lo recogido en el art. 122.5 de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 54 del RDL 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local y artículo 173 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

II. Legislación aplicable

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL).
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROFEL).
- Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).
- Reglamento Orgánico del Pleno y sus Comisiones del Excmo. Ayuntamiento de Marbella (BOPMA nº 207 de 31 de Octubre de 2011, con rectificación de errores en el BOPMA nº 219 de 17 de noviembre de 2011).

III.- Fundamentos de Derecho

PRIMERO.- A modo de introducción hemos de comenzar indicando que resulta una cuestión incontrovertida que la Revisión del PGOU de Marbella, aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de Febrero de 2010 (BOJA de 20 de Mayo de 2010, nº 97) fue objeto de anulación entre otras, por la **STS 5040/2016 de 17 de Noviembre de 2016**, lo cual ha tenido como consecuencia de acuerdo con una sólida corriente



jurisprudencial, la “reviviscencia” del conocido como PGOU de 1986, siendo dicho instrumento de planeamiento general el que a día de hoy se encuentra vigente en el término municipal de Marbella, y que por ende atendiendo al momento temporal en que fue objeto de aprobación no se encuentra a día de hoy adaptado a las determinaciones de la LOUA, sin perjuicio de lo que más adelante señalaremos.

SEGUNDO.- A tal efecto, **y desde un plano puramente procedimental** en lo que se refiere a la posibilidad de efectuar modificaciones de instrumentos de planeamiento general que no se encuentran adaptados a las determinaciones de la LOUA, hemos de estar a lo dispuesto en su Disposición Transitoria Segunda conforme a la cual *“transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos cuando dicho instrumentos de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos de forma parcial.”*

Previsión que a su vez ha de ser conjugada con lo dispuesto en el art. 10.1 LOUA, precepto en el cual se enuncian las determinaciones de los PGOU que tienen el carácter de estructurales, y que por tanto no pueden ser objeto de modificación en tanto el instrumento de planeamiento general que modifiquen sea objeto de adaptación a la LOUA, al menos de forma parcial.

No obstante lo anterior, con posterioridad ha sido objeto de promulgación el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, el cual además de diseñar y regular el procedimiento para la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a las determinaciones de la LOUA, viene a “flexibilizar” en cierta medida las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda LOUA, a través de su Disposición Adicional Primera, en los siguientes términos:

“1. Las modificaciones del planeamiento general en vigor que tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelos dotacionales o suelos industriales, ajustándose al procedimiento establecido para las mismas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán tramitarse de forma simultánea a la adaptación parcial, siempre de manera condicionada a la aprobación de esta adaptación.”

2. Una vez aprobada la adaptación parcial del planeamiento general, y de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los municipios podrán formular modificaciones del mismo que afecten al resto de determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, que se tramitarán siguiendo el procedimiento previsto para las mismas en la citada Ley.”

De manera que tal y como se deduce de la referida Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, lo que se permite por dicho precepto es que se lleven a cabo modificaciones que permitan la obtención de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelos dotacionales o industriales; de forma que el “resto” de modificaciones no pueden llevarse a cabo hasta que no se cuente con un Plan debidamente adaptado a la LOUA.

Por tanto, lo previsto en el apartado 1 es una norma una norma de carácter “excepcional” que sólo admite la posibilidad de simultanear adaptación a la LOUA y



modificación, en los supuestos expresamente previstos en ella, dado que lo que se pretende es otorgar mayores facilidades de las Corporaciones municipales para obtener suelo destinado a ciertas dotaciones residenciales o dotacionales, pero no, para el resto de determinaciones estructurales que ha de seguir su cauce normal, una vez aprobada la adaptación parcial del planeamiento general, tal y como se colige del apartado 2 de la referida disposición adicional.

Y ello porque tal y como se indica desde la exposición de motivos del Decreto 11/2008, lo que se pretende por el mismo es regular un procedimiento de urgencia para la reducción de los plazos previstos en la LOUA para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento en lo relativo a las reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, destinadas mayoritariamente a vivienda protegida, siendo dicha la “ratio” que justifica el diferente trato para los supuestos contemplados en el apartado 1 de su disposición adicional primera.

Con respecto a dicha cuestión y la posibilidad de tramitación simultánea de la modificación de elementos del PGOU de 1986 (Sector URP-AL-6 “Las Dunas Club”) que es objeto del presente informe con la adaptación a la LOUA del PGOU de 1986, y tal y como se constata en el expediente administrativo (documentos 203 y 204) se remitió nota interior suscrita por el Sr. Secretario General del Pleno a la Sra. Tte. Alcalde Delegada de Urbanismo de fecha de 5 de Abril de 2018, en la que desde el punto de vista procedimental se ponía de manifiesto lo siguiente:

“...a través de la modificación que se propone se afecta a determinaciones de carácter estructural cuya modificación sólo se encuentra admitida en virtud de lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, “una vez aprobada la adaptación parcial del planeamiento general”, adaptación que en el caso del PGOU de 1986 como ya se puso de manifiesto se encuentra en fase de tramitación, lo que impide que hasta que tenga lugar su aprobación definitiva, puedan llevarse a cabo modificaciones del planeamiento general con el alcance que se pretende en el expediente objeto de tramitación (MPGOU-145/16).

Sin perjuicio de las prohibiciones “procedimentales” anteriormente señaladas y que afectan a la tramitación del instrumento de planeamiento, no cabe condicionar la aprobación inicial a la aportación futura de los documentos y subsanaciones que a continuación se señalarán, debiendo tenerse en cuenta especialmente en lo que se refiere al Estudio Ambiental Estratégico, que conforme al procedimiento articulado en la ley 40.5 GICA, la tramitación del instrumento de planeamiento (en este caso modificación) ha de discurrir “paralela o simultánea” con el estudio ambiental estratégico conforme a los apartados e) y f) de dicha disposición legal”.

A tal efecto ha de señalarse que con fecha 11 de Julio de 2018 se ha recibido en la Secretaría General del Pleno, propuesta de la Sra. Concejala Delegada de Ordenación del Territorio y Vivienda para la aprobación definitiva de la adaptación parcial del Plan General de Marbella a la LOUA (Expte. 2017PLN00173-OEXP) en la sesión plenaria a celebrar relativa al mes de julio de 2018, por lo que se considera que se da cumplimiento a la objeción procedimental puesta de manifiesto en la nota interior anteriormente referida, si bien condicionada en todo caso a que la misma sea objeto de aprobación en la sesión plenaria referida.



E igualmente en lo que se refiere al Estudio Ambiental Estratégico el mismo se ha incorporado al expediente, cuya tramitación habrá de ajustarse a lo previsto en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, tal y como se refiere en el informe emitido por el Servicio Modelo de Ciudad de 10 de Julio de 2018.

TERCERO.- Por otro lado, **desde el punto de vista documental** tal y como obra en el propio expediente (MPGOU 145/16), por parte del Sr. Secretario General del Pleno se remitió nota interior a la Sra. Tte. Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha de 5 de Abril de 2018, en el que se ponían de manifiesto la necesidad de completar el expediente con toda la documentación y subsanación de determinaciones que se ponían de manifiesto en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento, Servicio de Modelo de Ciudad y Servicio de Infraestructuras todos ellos de 21 de Marzo de 2018, algunos de los cuales han sido objeto de subsanación conforme se indica en el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento de fecha de 26 de Abril de 2018.

Por su parte y con fecha 7 de Junio de 2018 se ha emitido informe por el Servicio Técnico de Planeamiento, con el VºBº de la Dirección Jerárquica del siguiente tenor literal:

"INFORME

La documentación aportada subsana la totalidad de las cuestiones técnicas señaladas en el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento con fecha 26 de abril de 2018, por lo que, desde el punto de vista técnico, se considera adecuada para continuar su tramitación.

CONCLUSIÓN

*La presente propuesta de **Modificación del PGOU** subsana los aspectos técnicos señalados en el informe precedente emitido por este Servicio técnico de Planeamiento.*

El documento técnico está compuesto por la siguiente documentación:

- RGE. 2018REGSED-44037 DE 31.05.2018; Documentación Urbanística y Ambiental.
- RGE 2018REGSED-39571 DE 18.05.2018; Copia digital del EHH.
- RGE OACURB-E-2016073630 de 09.11.2016: Estudio de Tráfico

Se debe adjuntar informe del Servicio de Infraestructuras sobre la adecuación de la nueva documentación aportada a lo requerido en el informe precedente emitido por dicho Servicio con fecha 26.04.2018.

De manera que en principio y a tenor del informe anteriormente referenciado se ha dado cumplimiento con carácter general a las correcciones técnicas y documentales que se ponían de manifiesto en la nota interior de 5 de abril de 2018 emitida por el Sr. Secretario General del Pleno, con las excepciones y salvedades que a continuación se indicarán.

Así tal y como ya se puso de manifiesto por la Secretaría General del Pleno en la nota interior referida, no se ha incorporado al expediente el resumen ejecutivo exigido por los artículos 19.3 y 39.4 LOUA, así como el resumen no técnico del estudio ambiental estratégico al que se refiere el art. 40.5.g) GICA, de manera que ambos documentos habrán de ser incorporados al expediente con carácter previo al inicio del trámite de información pública, debiendo dejarse constancia de la incorporación de tales documentos al expediente administrativo con carácter previo al inicio del referido trámite de información pública.



En cuanto al informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de fecha de 25 de Junio de 2018, en el mismo se ponen de manifiesto una serie de exigencias para la correcta planificación de las infraestructuras y dotaciones necesarias para el desarrollo y futuro funcionamiento global del ámbito, en el que si bien determinados aspectos se difieren a su cumplimiento en el correspondiente proyecto de urbanización, en otros aspectos, errores o necesidad de correcciones no se indica cual es el momento procedimental en que han de ser objeto de cumplimentación, lo que exigiría de la aclaración de dicho extremo por el referido Servicio en un informe complementario, sin perjuicio en todo caso de la preceptiva cumplimentación de los errores o correcciones que se indican en el referido informe de 25 de Junio de 2018.

CUARTO.- Finalmente en lo que se refiere a la **tramitación** para la adopción del acuerdo de aprobación inicial de conformidad con el art. 123.2 LBRL se requerirá del voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno por tratarse de un acuerdo relativo a la modificación de un instrumento de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

Por su parte, durante el trámite de información pública habrán de recabarse los informes sectoriales, así como el informe justificativo al que se refiere el apartado 3 del informe propuesta de resolución emitido por el Servicio Modelo de Ciudad de 10 de Julio de 2018.

Finalmente, por afectar la modificación propuesta a las determinaciones propias de la ordenación estructural y entre ellas algunas que exigen el preceptivo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía habrá de recabarse el pronunciamiento de este último, siendo la competencia para la aprobación definitiva de la modificación que nos ocupa de la Consejería competente en materia de urbanismo, en consonancia todo ello con lo dispuesto en el art. 36.2.c) LOUA.

IV.- Conclusiones

I. Que en base a los anteriores fundamentos de derecho se emite el presente informe preceptivo con carácter favorable condicionado al cumplimiento de los extremos puestos de manifiesto en el cuerpo del presente informe tanto desde el punto de vista procedimental como documental en los términos expuestos y cuyos términos damos aquí por reproducidos.

Este es nuestro informe el cual se somete a cualquier otro mejor fundado en Derecho.”

Por parte del **Sr. Secretario General del Pleno**, se hace constar que este asunto, necesita para su aprobación el voto a favor de la mayoría absoluta de los miembros que componen la Comisión.

Y la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, por mayoría de cinco votos a favor (cuatro del Grupo Municipal Popular y uno del Grupo Municipal OSP) y cuatro abstenciones (dos del Grupo Municipal Socialista, una del Grupo Municipal Costa del Sol Sí Puede y una del Grupo Municipal de Izquierda Unida-LV) **DICTAMINA FAVORABLEMENTE** la propuesta anteriormente transcrita.”



El Sr. **Secretario General del Pleno** da cuenta del asunto e indica que este asunto, necesita para su aprobación el voto a favor de la mayoría absoluta de los miembros que componen la Corporación.

La Sra. **Alcaldesa** ofrece la palabra a los señores concejales, por si quieren intervenir en el asunto.

Se procede a la votación.

Y el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los presentes,

ACUERDA

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual de Elementos del Plan General en los ámbitos URP-AL-6, SG-AL-21, SG-E-43, SG-C-1 y URNP, incluyendo la ordenación pormenorizada del sector URP-AL-6.

SEGUNDO.- Siguiendo lo dispuesto en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el documento urbanístico así como el estudio ambiental estratégico, un resumen no técnico ambiental y un resumen ejecutivo deberán ser sometidos a INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de 45 días hábiles, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, un diario de mayor difusión, tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en sede electrónica.

También deberá ser sometido a consultas y requerimiento de INFORMES, dictámenes y otros tipos de pronunciamientos, en concreto:

- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por estar sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (integra los informes relacionados con el Dominio Público Hidráulico, Cultura, Protección ambiental, impacto en la salud, etc).
- × Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre por su situación adyacente al Dominio Público.
- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento por las actuaciones previstas sobre la A-7.
- × Dirección General de Telecomunicaciones, Ministerio de Industria.
- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
- Entidades gestoras de los servicios urbanos en relación con las certificaciones técnicas de garantía de suministro; en concreto •Acosol,
- Hidralia, entidad responsable del suministro de gas.
- × Informe de Incidencia Territorial de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.
- Consejo Consultivo de Andalucía, para dictamen, conforme a lo previsto en el artículo 36.2.c) de la LOUA.



AYUNTAMIENTO
Marbella
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

TERCERO.- Se deberá requerir informe justificativo de que la disponibilidad de suelo calificado para Vivienda Protegida en el Término Municipal es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de la Vivienda para poder proceder a eximir al sector de la reserva de Vivienda Protegida. En ausencia de dicho Plan, podrá tenerse en cuenta los datos obrantes en el registro municipal de demandantes de viviendas. Dicho informe se deberá recabar antes de que culmine la tramitación del presente expediente.

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

EL ADJUNTO A LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO,




Fdo.: José Manuel Bejarano Lucas.