

**PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
MARBELLA**

MARBELLA: 11 de Octubre de 2021

REFERENCIA: FRM/ADA/ICH

ASUNTO: TRASLADO DE ACUERDO J.G.L.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 11 de octubre de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

11º.- ASUNTOS URBANÍSTICOS.- Se trataron los siguientes asuntos urbanísticos:

11.3.- VARIOS.- Se trató el siguiente asunto.

11.3.2.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. DE ALCALDE DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES, A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, PARA APROBACIÓN INICIALMENTE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PPO) DEL SECTOR IDENTIFICADO POR EL PLAN GENERAL VIGENTE COMO URP-NG-22 “VERDIALES 3”. (EXPTE. 2017PLN00347- PPO, HELP: 2020/2104).- Seguidamente se da cuenta de la propuesta, del siguiente tenor literal:

“Visto el informe técnico emitido por el Arquitecto, Salvador Pascual Ortigosa, de fecha 14/09/21, según el cual:

ANTECEDENTES

Con fecha 08.07.2020 se emite informe técnico por este Servicio sobre el Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector URP-NG-22 aportado con reg. nº O00017839e2000018928-30 de 26.03.2020 junto a documentación adicional aportada con reg. nº O00017839e2000021662 de 03.05.2020 (anexo nº5 corregido). Con fecha 29.09.2020 se aporta nueva documentación que fue objeto de revisión por este Servicio Técnico y que ha sido sustituida por la documentación objeto del presente informe.

Normativa de aplicación

Hash: 7cfaed5d8db786f2a700e7e0e39e5081c0e7a2cd251a6124b61cc57e9e62f6636355f23fecf2647ab5fa352e41200884f5d911ab960512111cf593d6a7d | PÁG. 1 DE 32

- PGOU vigente (1986) y Normativa del Texto Refundido aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 29.09.2017 publicada en el BOP de la provincia de Málaga de 30.04.2018 y 16.11.2018.
- Expediente de Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 16.05.2018 (expte. MPGOU-249/16) que ha sido publicado en el BOP de la provincia de Málaga de 03.07.2018.
- Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27.07.2018 cuya normativa ha sido publicada en el BOP de la provincia de Málaga de 11.10.2018.

Revisión del PGOU vigente

- El Pleno del Ayuntamiento de Marbella, en sesión celebrada el 29.07.2020 aprueba el “Avance” de la Revisión del PGOU vigente.

Informes Solicitados

a) Informes Municipales

Por su relación con el trámite actual, procede señalar los siguientes informes municipales previamente emitidos, que constan en el presente expediente:

- Con fecha 21.09.2017 se emite informe por el Jefe de la Unidad Técnica y Operativa de Parques y Jardines cuyas sugerencias han sido atendidas en la ordenación del sector.
- Con fecha 09.10.2017 se emite informe por el Jefe de la Unidad Técnica de Cartografía.
- Con fecha 17.03.2021 se emite informe favorable por el Servicio de Patrimonio y Bienes sobre el Informe de Sostenibilidad Económica.
- Con fecha 20.07.2021 se emite informe por el Servicio de Infraestructuras.

b) Informes de otras Administraciones

- Con fecha 20.12.2019 la *Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible* emite **Informe Ambiental Estratégico** del presente expediente, de conformidad con el art. 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, que concluye que el Plan Parcial del sector URP-NG-22 “Los Verdiales III” no tendrá efectos significativos en el medio ambiente, en los términos previstos en su Documento Ambiental Estratégico (reg. nº. 201899900018229 de 13.03.2018) siempre que se dé cumplimiento al condicionado que incluye el citado informe.
- Con fecha 23.02.2021 la *Dirección General de la Costa y el Mar* emite el informe de sugerencias y observaciones en materia de **Costas** según lo dispuesto en el art. 117.1 de la Ley de Costas, emitido con carácter previo a la Aprobación Inicial del Plan Parcial.

INFORME

Ha sido aportado por D^a Cristina Mintegui Cano, en representación de las entidades “MARBEFIXA S.L.” y “DHALMENHY S.L.”, **Plan Parcial de Ordenación Urbanística** del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URP-NG-22 “Los Verdiales 3”, con el objeto de subsanar los aspectos señalados en los informes emitidos por los distintos Servicios municipales y continuar con su tramitación urbanística, solicitando que se proceda a su Aprobación Inicial por el Ayto. de Marbella, una vez ha sido emitido el Informe Ambiental Estratégico favorable de dicho expediente.

La documentación aportada con Regs. nº O00017839e2100034561, O00017839e2100034564 y O00017839e2100034570 de 29.04.2021 que es objeto del presente informe, contiene los siguientes documentos correspondientes al Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector URP-NG-22 “Los Verdiales 3”:

- Memoria (Reg. nº O00017839e2100034561)
 - Memoria de Información
 - Memoria de Ordenación
 - Ordenanzas Reguladoras
 - Memoria de Gestión
 - Estudio Económico-Financiero
 - Informe de Sostenibilidad Económica
- Planos (Regs. nº O00017839e2100034564 y O00017839e2100034570)
 - Planos de Información
 - Planos de Ordenación

Relación de Anexos: (Regs. nº O00017839e2100034561, O00017839e2100034564 y O00017839e2100034570)

- Anexo nº1: Documentación del trámite ambiental
- Anexo nº2: Justificación Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Anexo nº3: Justificación art. 30 Ley de Costas
- Anexo nº4: Certificaciones técnicas de las empresas suministradoras privadas.
- Anexo nº5: Ficha justificativa Reglamento de Accesibilidad (Decreto 293/2009).
- Anexo nº6: Anexos de cálculo del Informe de Sostenibilidad Económica.
- Anexo nº7: Documentación para la información pública
- Anexo nº8: Medios económicos del promotor
- Anexo nº9: Resumen ejecutivo

Forma parte del expediente, igualmente, los siguientes documentos:

- Documento Ambiental Estratégico y Borrador urbanístico aportado con R.G.E.: 201899900018229 de 13/03/2018 que ya han sido objeto de la emisión de **Informe Ambiental Estratégico** con fecha 20.12.2019.

Hash: 7cfaed5d8ddb786f2a700e7e0e39e5081c0e7a2cd251a6124b61cc57e9e622f6636355f23fecf2647ab5fa352e41200884f5d911ab960512111cf93d6a7d | PÁG. 3 DE 32

Una vez verificado el cumplimiento de las subsanaciones requeridas en los informes previos, se procede a emitir el presente Informe técnico que resume las condiciones de ordenación del Plan Parcial del Sector URP-NG-22, con carácter previo a que se someta al trámite de Aprobación Inicial por el Órgano municipal competente.

1.- Ordenación Urbanística del Sector URP-NG-22

Según información contenida en el Texto Refundido del PGOU vigente, la ordenación establecida por el Plan General para este ámbito responde a la ficha que se adjunta al apartado Tercero/3º del expediente de Cumplimiento de la Resolución del Consejero de 03/06/1986, aprobado definitivamente el 12.03.1990, en virtud del cual el Polígono de Actuación PA-NG-25 se excluye de la clasificación de suelo urbano pasando a clasificarse como sector de suelo urbanizable programado URP-NG-22, tal y como refleja el propio Texto Refundido del PGOU vigente.

Delimitación y Estructura de la Propiedad

El sector presenta una superficie neta de 34.390 m² según plano topográfico aportado, superficie muy similar a la descrita por su ficha urbanística (34.350 m²). El límite sur del sector viene definido por el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre. Por el norte los terrenos lindan con la Actuación Aislada AA-NG-5. La totalidad de los terrenos que conforman el sector pertenecen a una única finca propiedad de las entidades promotoras del Plan Parcial, según información registral y catastral aportada.

La delimitación y superficie del sector coincide, en líneas generales, con la del PGOU vigente, según recoge el informe del Jefe de la Unidad Técnica de Cartografía de 09.10.2017.

Por su parte, la Actuación Aislada AA-NG-5, con una superficie de 1.558 m², que se adscribe como carga externa al sector, fue expropiada por el Ayuntamiento de Marbella según acuerdo del Pleno de 20.05.1995, por lo que su titularidad se atribuye al Ayuntamiento de Marbella, aspecto que deberá ser verificado, en su momento, por el Servicio de Patrimonio y Bienes.

Ordenación Urbanística

El Plan General propone para este sector un desarrollo de uso residencial de tipo turístico, cuya situación territorial se caracteriza por estar comprendido entre un importante Sistema General Viario (SG-C1) y el mar. Al norte del sector, el Plan General delimita una Actuación Aislada (viaria) AA-NG-5, que permite la integración del sector en la red viaria estructural del Plan General, y cuya urbanización se asume por el promotor del Plan Parcial, según lo previsto en el art. 213 de las NNUU.

La ordenación aportada por el PPO respeta los parámetros de la ficha urbanística del Plan General. La edificabilidad máxima es el resultado de aplicar el índice de edificabilidad de la ficha urbanística sobre la superficie real del sector, según medición

Hash: 7cfaed5d8db786f2a700e7e0e39e5081c0e7a2cd251a6124b61cc57e9e622f6636355f23fced2647ab5fa352e41200884f5d911ab960512111cf593d6a7d | PÁG. 4 DE 32

aportada, todo ello conforme establece el art. 7.4 de las Normas. La densidad resultante de la ordenación es inferior a 10 viv/Ha, conforme establece su ficha urbanística.

Conforme a lo previsto en el apartado 4.2.1 del documento de Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA, el Plan Parcial no contempla el uso de Vivienda Protegida al estar exento de esta obligación que, con carácter general, establece el artículo 10.1.A.b de la LOUA, ya que su inclusión alteraría el modelo territorial previsto por el Plan General, por tratarse de un ámbito con una densidad inferior o igual a 10 viv/Ha, con una tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela de 800 m² y una edificabilidad por vivienda superior a 180 m²t (276 m²t).

En el siguiente cuadro se resume los **PARÁMETROS URBANÍSTICOS: CUADRO RESUMEN**

	PGOU	PPO
Superficie	34.350,00 m ²	34.390,00 m ²
Coef. Edificabilidad	0,225 m ² t/m ² s	0,225 m ² t/m ² s
Edif. VPP	0,00 m ² t	0,00 m ² t
Edif. Residencial V.Libre	7.729 m ² t	7.737 m ² t
Edif. Total	7.729 m ² t	7.737 m ² t
Densidad máxima	10 viv/Ha	8,14 viv/Ha
Nº. Viv. libre	34 viv.	28 viv.
Nº. Viv. protegidas	0 viv.	0 viv.
Nº. Total Viv.	34 viv.	28 viv.
Ordenanza de aplicación	UE-3	UE-3 (0,3435)

parámetros de la ordenación propuesta:

Zonificación: Ordenación urbanística pormenorizada

La ordenación urbanística del sector se considera adecuada y acorde con las determinaciones del Plan General que, como se ha señalado anteriormente, fueron establecidas en el apartado Tercero/3º del expediente de Cumplimiento de la Resolución del Consejero de 03/06/1986, que introducía alguna modificación respecto a la ordenación grafiada en los planos de calificación del Plan General.

La zonificación del sector da lugar a la formación de una única parcela lucrativa de uso residencial en subzona de ordenanza Unifamiliar Exenta “UE-3” con una superficie de 22.525 m² y capacidad para 28 viviendas, a la que se asigna la totalidad de la edificabilidad lucrativa del sector (7.737 m²t) y sobre la que se propone edificar un conjunto de viviendas unifamiliares exentas conforme a lo regulado en el art. 222.3.b, conformando una agrupación residencial en régimen de condominio.

La zonificación aportada introduce algunas modificaciones respecto a la ordenación que, con carácter orientativo, establece el Plan General para este sector de suelo urbanizable cuya ordenación está remitida a un Plan Parcial, quedando justificada la solución adoptada en base al mantenimiento de la continuidad viaria y coherencia del trazado con los sectores colindantes, tal y como establece el art. 15.2.d de las Normas.

El documento justifica la reserva de suelo dotacional de equipamiento público (1.000 m²s) y áreas libres (6.878 m²) que exige el Plan General, la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, y su localización se considera adecuada. La dotación del sistema local de espacios libres es del 20% de la superficie del sector, según establece el art. 273.1 para los sectores de desarrollo turístico según la clasificación contenida en el art. 269, y su localización se ha distribuido en dos parcelas comunicadas entre sí por un vial público peatonal. Una de ellas (PJ-4) se localiza en situación adyacente al DPMT, ocupando la zona de servidumbre de tránsito y de protección del litoral, y la otra (PJ-3) en una posición más centrada en el sector, sobre una zona que cuenta actualmente con mayor presencia de arbolado y que puede ejercer una función aislante entre la antigua N-340 y la zona residencial.

La ordenación urbanística garantiza el cumplimiento de lo previsto en el art. 17.7 de la LOUA, al destinar a espacios libres de uso público los terrenos afectados por la Servidumbre de Protección del Litoral (zona 4:pj) y su zona adyacente.

La ordenación propuesta justifica la disposición de accesos públicos a la playa que regula el artículo 57 de las NNUU y el art. 28 de la Ley de Costas. Se dispone un acceso peatonal de 8m. de anchura total, que une la nueva zona de aparcamiento público situada al sur de la antigua N-340 (SG-C1) con la playa.

Hash: 7cfaed5d8db786f2a700e7e0e39e5081c0e7a2cd251a6124b61cc57e9e622f6636355f23f0ecf2647ab5fa352e41200884f5d911ab960512111cf93d6a7d | PÁG. 6 DE 32

CUADRO DE ZONIFICACION; URP-NG-22 "Los Verdiales 3"

		uso	zona	ordenanza	sup (m²s)	% sup. Sector	le (m²t/m²s)	techo (m²t)	nº viv.	densidad
S. Local Uso Público	Dotaciones Públicas	Áreas Libres	3	PJ	3.328,37 m²		2,00 m²t/m²s	2.000 m²t*		
			4	PJ	3.549,95 m²					
		Subtotal SLPJ			6.878,32 m²	20,00%				
		Equipamientos públicos	5	EQ	1.000,00 m²					
			Subtotal SLEQ			1.000,00 m²				
	Total dotaciones públicas				7.878,32 m²	22,91%				
	Red viaria y servicios	R.Viaria	1	RV	1.593,01 m²					
			2	RV	2.364,60 m²					
		Subtotal RV			3.957,61 m²					
		Infraestructuras	I. Servicios		29,69 m²					
			Total sup. red viaria/infr.			3.987,30 m²	11,59%			
Total Sist. Local					11.865,62 m²	34,50%				
Usos		Residencial	(Res.)	UE-3	22.524,51 m²		0,3435 m²t/m²s	7.737 m²t	28 viv.	
TOTAL Usos Lucrativos					22.524,51 m²	65,50%		7.737 m²t	28 viv.	
TOTAL SECTOR					34.390,13 m²	100,00%	0,2250 m²t/m²t	7.737 m²t	28 viv.	8,14 viv/Ha

* No computa a efectos de edificabilidad

Aprovechamientos urbanísticos

El cálculo de aprovechamientos, una vez adaptados los datos de aprovechamiento del Plan General a la superficie final resultante, se resume en el siguiente cuadro:

APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

	PGOU	PPO
Superficie	34.350,00 m²	34.390,00 m²
A. Medio	0,1315 UA/m²s	0,1315 UA/m²s
CHi	0,711	0,711
Índice de Aprovech. del sector	0,16 UA/m²s	0,16 UA/m²s
A. Objetivo	5.496,00 UA	5.501,54 UA
A. Subjetivo	4.065,32 UA	4.070,06 UA
Cesión (10%)	549,60 UA	550,15 UA
Excesos de aprovech.	881,08 UA	881,33 UA

El
Parcial

Plan

contempla que la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo para materializar el 10% del Aprovechamiento Medio se lleve a cabo mediante el abono a la Administración de su valor en metálico. Su aceptación requiere una resolución motivada por parte de la Administración, conforme a lo regulado en el art. 54.2.b) de la LOUA. Desde el punto de vista técnico, se considera justificada esta sustitución económica por la ausencia de vivienda protegida en la ordenación del sector y por sus propias características urbanísticas, ya que el Plan Parcial ordena un conjunto de viviendas unifamiliares exentas, de muy baja densidad, en régimen de condominio, con una superficie construida por vivienda superior a 270 m²t, tipología que no resultaría adecuada para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo con el destino previsto en el art. 75.1.a) de la LOUA (vivienda protegida). Conforme a lo regulado en el art. 30 de la LOUA, la valoración de este aprovechamiento se debe realizar, en su momento, por los Servicios de la Administración. La edificabilidad correspondiente a la



Administración por este concepto de cesión del 10% del A.M. es de 773,78 m² en uso de vivienda libre. La aceptación de esta propuesta corresponde al **Equipo de Gobierno**.

Según lo regulado en el art. 15.4 de las NNUU, el Plan Parcial determina la cuantía de los excedentes de aprovechamiento en 881,33 u.a., (que equivale a 1.239,56 m² en vivienda libre) y la superficie de Sistema General adscrito al Área de Reparto que corresponde a dichos excesos, que asciende a 7.447 m²s. El Plan Parcial propone, además, que la cesión de la superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento se sustituya por su valor económico, conforme a lo previsto en el art. 54.2.c) de la LOUA, aspecto que deberá ser valorado, en su momento, por la Corporación Local.

Red Viaria

La red viaria propuesta plantea un vial para tráfico rodado en la zona norte del ámbito, proporcionando acceso rodado a las parcelas dotacionales y de uso residencial del sector. Esta red se complementa con un vial peatonal norte-sur, por el límite oriental del sector, que da acceso al paseo marítimo y la playa, que incorporará un carril-bici y cuyo diseño permitirá el acceso de vehículos de emergencia y mantenimiento. La dotación de aparcamientos públicos en el sector cumple el mínimo establecido en la LOUA, y el número de plazas accesibles cumple lo exigido por el decreto 293/2009.

Además, la propuesta incluye la ordenación de una zona de aparcamientos situada en la actuación aislada AA-NG-5, fuera del sector, que actualmente se encuentra parcialmente urbanizada.

La modificación de la red viaria con respecto a la propuesta, con carácter potestativo, en el Plan General, está justificada en base a lo regulado en los art. 272 y 15.2.d de la Normativa del Plan General, ya que se trata de un vial secundario que no está definido como “*vía primaria y de acceso a las playas*” en el plano de jerarquía viaria del Plan General. La ordenación propuesta garantiza la continuidad viaria y la coherencia de su trazado con los sectores colindantes y el Sistema General de comunicaciones, así como el acceso rodado a todas las parcelas. El trazado de las redes de los distintos servicios que deban extenderse hasta la zona sur del sector se realizará a través del vial peatonal.

Infraestructuras

Sobre la adecuación y suficiencia de las Infraestructuras del Plan Parcial nos remitimos al Informe del Servicio de Infraestructuras de 20.07.2021 que consta en el expediente, que señala el correcto ajuste del PPO presentado a la Normativa y al Planeamiento General vigente, y concluye que la documentación técnica es correcta.

Cargas externas

El Plan Parcial incluye, como carga externa al sector, la ejecución de la Actuación Aislada AA-NG-5 con una superficie de 1.558 m², con el objeto de dotar al sector de

Hash: 7cfaed5d8db786f2a700e7e0e39e5081c0e7a2cd251a6124b61cc57e9e62f6636355f23fecf2647ab5fa352e41200884f5d911ab960512111cf593d6a7d | PÁG. 8 DE 32

acceso rodado y permitir la continuidad del vial de servicio del bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe, parcialmente ejecutado, todo ello conforme a lo regulado en el art. 113.1.i de la LOUA y según lo previsto en el art. 213 de las NNUU. Consultados los antecedentes administrativos obrantes en esta Delegación, se observa que esta Actuación Aislada fue expropiada por el Ayuntamiento de Marbella, según acuerdo del Pleno de 20.05.1995, por lo que no se incluye en dicha carga externa el coste de obtención de los mismos, todo ello sin perjuicio de que se acredite la titularidad municipal de esta parcela por el Servicio de Patrimonio y Bienes.

En cumplimiento de la obligación de contemplar la ejecución de un depósito de almacenamiento de agua que establece el art. 119 de las NNUU, el Plan Parcial propone la sustitución económica equivalente para contribuir a la ejecución o ampliación, en su caso, de depósitos generales de regulación y distribución, aspecto que deberá ser ratificado por la empresa gestora del Servicio.

Conforme a lo indicado en la Instrucción 5/2018 de la Dirección General de esta Delegación y lo regulado por el art. 276 de las NNUU, el promotor asume el compromiso de ejecutar las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución, así como la transmisión de dichos compromisos, en su caso, a los futuros adquirentes de parcelas.

Ordenanzas

El Plan Parcial asigna a la parcela de uso residencial, la subzona de ordenanza UE-3 que establece la ficha urbanística del ámbito (texto refundido del PGOU), y la regulación de sus parámetros urbanísticos se establece remitiendo al Título VI de las Normas del Plan General, cumpliendo así lo regulado en el art. 15.2.b de las NNUU. Como excepción, se establece un índice de edificabilidad neta para la subzona UE-3 de 0,3435 m²/m²s, que resulta de aplicar las condiciones de edificabilidad global del sector sobre la superficie neta de uso residencial, y cuyo valor resulta algo superior al que establece el Plan General (0,30 m²/m²s). Esta excepción ya ha sido adoptada en otros casos por el Plan General, por ejemplo, en sectores de suelo urbanizable programado en régimen transitorio como el URP-NG-15(T), donde se asigna a una subzona de ordenanza concreta un índice de edificabilidad algo superior al establecido, con carácter general, en las ordenanzas del Plan General. A este respecto, se informa que el art. 270.4 de las NNUU establece que será obligatorio para el Plan Parcial el respeto y el cumplimiento del valor de todos y cada uno de los parámetros definidores de la zona de ordenanza. No obstante, el art. 15.2.b establece que el Plan Parcial deberá zonificar el sector aplicando las correspondientes subzonas de entre las definidas en la ficha de características del sector, permitiendo como única alternativa posible, la adopción de una subzona de menor intensidad de uso, perteneciente a la misma zona de ordenanza propuesta en la ficha. Siendo la “UE-3” la única ordenanza de aplicación prevista en la ficha del sector URP-NG-22, desde el punto de vista técnico se entiende justificada la adopción del índice de edificabilidad neta establecido en el Parcial para esta subzona, con el objeto de posibilitar la materialización del aprovechamiento objetivo asignado al sector por el Plan General, y dando cumplimiento a lo regulado en el artículo 61.5 de la

LOUA. El índice de edificabilidad neta asignado por el PPO a la subzona UE-3, no altera las condiciones tipológicas características de esta subzona, dada la escasa diferencia que conlleva respecto al parámetro de edificabilidad neta del Plan General (0,0435 m²/m²s), manteniendo el resto de parámetros urbanísticos fijados por el Plan General.

El Plan Parcial establece, en función de sus competencias, algunas condiciones de ordenación para la efectiva implantación de la edificación:

- Se establece el régimen de condominio o agrupación residencial para la totalidad de la parcela de uso lucrativo del sector. La posible alteración de este régimen de condominio, una vez aprobado el PPO, requerirá la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento (modificación de Plan Parcial o, en su caso, Estudio de Detalle) que garantice, para el conjunto de las parcelas resultantes, el cumplimiento del parámetro de frente mínimo a viario público y la correcta integración de las infraestructuras en las redes públicas de los distintos servicios urbanos.
- El PPO regula, en su normativa, que la tipología unifamiliar aislada no se puede sustituir por viviendas adosadas o plurifamiliares, limitando así la posibilidad que otorga el artículo 223 de las NNUU, lo que justifica en base a evitar la posible formación de pantallas edificatorias en la zona de influencia litoral.

Por su parte, la regulación de las condiciones de edificación del uso Equipamiento Público remite al artículo 90 de las NNUU, si bien se añade una limitación de la altura máxima en PB+2 (11 m.), que resultaría de la aplicación de la regla general establecida en el art. 90 sobre las condiciones particulares de edificación del entorno. No se define el uso pormenorizado concreto a implantar en la parcela de equipamiento público, al no ser esta una determinación exigible por la LOUA. Este uso podrá ser fijado por el Ayuntamiento, en su momento, de acuerdo con las necesidades de la población.

Coefficientes de uso y tipología

El Plan Parcial utiliza el coeficiente de homogeneización fijado por el Plan General a los efectos del cálculo justificativo de aprovechamientos, coeficiente que ya tiene en cuenta el uso y la tipología asignada por el Plan General. No resulta necesaria la introducción de nuevos coeficientes de ponderación por tipología al existir una única subzona de ordenanza de aplicación para todo el sector, que se corresponde con el uso de vivienda unifamiliar exenta.

Gestión y Ejecución Urbanística

Las condiciones de gestión y ejecución urbanística del Plan Parcial son las siguientes:

- Sistema de Actuación: Compensación. Propone el establecimiento del sistema mediante la firma de Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento y el promotor, como propietario único.
- Modo de ejecución: Mediante contratación de empresas urbanizadoras.
- Delimitación de Unidades de Ejecución: Una única U.E. coincidente con la totalidad del sector.
- Plan de Etapas: Única etapa que integra la ejecución de la obra urbanizadora del sector y de la AA-NG-5, con una duración estimada de 24 meses.
- Plazos:
 - Seis (6) meses desde la aprobación definitiva del PPO para la presentación de P.U. y P.Reparcelación.
 - Seis (6) meses desde la aprobación definitiva del PU para el inicio de las obras de urbanización, con una duración máxima de 18 meses.

La memoria de gestión del PPO incluye, además, las siguientes determinaciones:

- Garantía: 6% del coste de implantación de los servicios y ejecución de la obra urbanizadora a presentar con carácter previo a la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva del PPO.
- Conservación de la urbanización: Se prevé la constitución de Entidad Urbanística de Conservación de adhesión obligatoria para los propietarios.
- Compromisos del promotor: Además de lo señalado respecto a la garantía y la constitución de Entidad Urbanística de Conservación, el promotor se compromete a:
 - Ejecutar las obras de urbanización e implantación de servicios en los plazos indicados.
 - Asumir y garantizar la ejecución de las obras de infraestructuras precisas para la conexión a las redes generales conforme a lo previsto en el art. 113.1.i de la LOUA, incluyendo tanto las cesiones que recoge el art. 18.1.d del TRLS-2015 como la transmisión de dichos compromisos, en su caso, a los adquirentes de parcelas.
 - Hacer constar en la publicidad que se realice de las ventas de inmuebles, la aprobación del planeamiento, señalando las fechas de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión.
- Medios económicos del promotor: Aporta documentación acreditativa de recursos propios y fuentes de financiación.
- Condiciones de ejecución: La memoria del PPO incorpora el condicionado del Informe Ambiental Estratégico en su apartado 9.1 “*Condicionantes ambientales*”.

Estas condiciones se consideran adecuadas, han sido informadas favorablemente por el Servicio de Infraestructuras, y se adecúan a lo determinado en las Normas Urbanísticas, LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Evaluación económica del Plan

Hash: 7cfaed5d8db786f2a700e7e0e39e5081c0e7a2cd251a6124b61cc57e9e622f6636355f23fecf2647ab5fa352e41200884f5d911ab960512111cf593d6a7d | PÁG. 11 DE 32

El Plan Parcial incluye una justificación de la totalidad de los aspectos económicos que requiere la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

a) Estudio Económico-Financiero:

El Plan Parcial incluye un Estudio Económico-Financiero que realiza una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, cumpliendo lo dispuesto por el art. 19.1.a).3ª de la LOUA. Se aporta documentación acreditativa sobre los medios de financiación con los que cuenta el promotor, incluyendo recursos propios y fuentes de financiación (Anexo nº8).

La información económica del Plan incluye una Memoria de viabilidad económica, en términos de rentabilidad, para dar cumplimiento a lo regulado en el art. 19.1.a).5ª de la LOUA, resultando un balance positivo entre beneficios y cargas, que garantizaría dicha viabilidad.

b) Informe de Sostenibilidad Económica

En cumplimiento de lo regulado en el artículo 19.1.a.3ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015 (TRLR), el Plan Parcial contiene un **Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)** que realiza un análisis del impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda de la Administración Local. Su contenido se adapta al documento “*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*” elaborado por la *Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento*.

Desde este Servicio se informó, con fecha 17.02.2021, que los datos urbanísticos contenidos en el Informe de Sostenibilidad Económica se corresponden con los datos de la ordenación urbanística establecida por el Plan Parcial.

El ISE concluye que las actuaciones previstas son sostenibles económicamente y tienen un impacto positivo sobre la Hacienda Municipal, en un escenario de desarrollo temporal tanto expansivo como normalizado o incluso recesivo. El balance de ingresos-gastos arroja un saldo positivo en cada uno de los diez años sobre los que se realiza la proyección económica, desde la fecha de entrega de las obras de urbanización, en los tres escenarios de desarrollo contemplados.

A estos efectos, consta en el expediente informe favorable emitido por el **Servicio de Patrimonio y Bienes** del Ayto. de Marbella, que concluye que la actuación se presume sostenible económicamente para la Hacienda Local.

2.- Evaluación Ambiental Estratégica

Hash: 7cfaed5d8db786f2a700e7e0e39e5081c0e7a2cd251a6124b61cc57e9e62f6636355f23fced2647ab5fa352e41200884f5d911ab960512111cf93d6a7d | PÁG. 12 DE 32

En relación al procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** que resulta de aplicación al presente expediente según lo regulado en los artículos 36.2 d) y 40.3 c) de la *Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)* por tratarse de la tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo de un Plan General no sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, hay que señalar que consta en el presente expediente el preceptivo **Informe Ambiental Estratégico** emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la *Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible* con fecha 20.12.2019, que concluye que el presente Plan Parcial del sector URP-NG-22 “Los Verdiales 3” no tendrá efectos significativos en el medio ambiente siempre que se dé cumplimiento al condicionado que incluye el citado informe en materia de fauna, flora y medio natural y en materia de residuos, así como a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico, que fue aportado por el interesado con reg. n.º. 201899900018229 de 13.03.2018, y que forma parte del presente expediente.

El cumplimiento de este condicionado ha sido incorporado en el apartado n.º7 “*Condiciones de ejecución*” del Plan Parcial, y en el apartado correspondiente a las ordenanzas reguladoras.

Según lo previsto en el artículo 39 de la GICA, la emisión de este Informe Ambiental Estratégico pone fin al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

3.- Adecuación del PGOU vigente a los límites de crecimiento fijados por el POTA

Según análisis realizado por este Servicio sobre la adecuación del PGOU vigente a los límites de crecimiento fijados por el POTA y en relación a lo regulado en el art. 3.2 del Decreto-Ley 5/2012, se informa que la superficie total del conjunto de sectores de suelo urbanizable sectorizado del PGOU vigente que actualmente se encuentran pendientes de desarrollo y/o ejecución es inferior al límite máximo de crecimiento de suelo fijado por el POTA del 40% del suelo urbano, y la población prevista en el conjunto de estos sectores es inferior al límite máximo del 30 % de la población actual.

El Plan Parcial incluye como Anexo n.º2 la justificación de estos datos, conforme a los criterios de la Instrucción 1/2014 de la *Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático*, para los que se han usado los datos de población publicados por el INE para el año 2020 y los datos urbanísticos han sido actualizados con los datos del documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, cuya normativa fue publicada en el BOP de 11.10.2018.

Se ha considerado en situación real de ejecución aquellos sectores de suelo urbanizable que tienen aprobado su instrumento de gestión (Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Compensación o Innecesariedad de Reparcelación en los sectores en régimen transitorio), dado que no hay constancia, en esta Delegación, de los instrumentos de gestión que cuentan actualmente con inscripción registral.

Se aporta, igualmente, una relación de los sectores de suelo urbanizable programado de uso residencial del PGOU vigente, incluidos los que se encontraban en régimen transitorio a la fecha de aprobación de Plan General, donde se indica el grado de desarrollo alcanzado en la tramitación del planeamiento y los que se encuentran actualmente en situación material de ejecución. En el caso de los instrumentos aprobados definitivamente, se aporta también los datos relativos a la fecha de aprobación y de publicación.

Estos datos han sido aportados por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión.

4.- Adecuación a la Ley 22/1988 de Costas

La documentación gráfica del Plan Parcial incluye la delimitación gráfica del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) correspondiente al deslinde CDL-36-MA, y la delimitación de las correspondientes zonas de servidumbre y zona de influencia. Se señala, además, los accesos al mar debidamente acotados, conforme a lo dispuesto en el art. 28 de la Ley de Costas.

La memoria del PPO recoge la regulación de usos dispuesta por los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas para la zona de servidumbre de protección, así como las disposiciones de los artículos 27 y 28 sobre la servidumbre de tránsito y acceso al mar, respectivamente.

La zona de servidumbre de tránsito, que afecta a una superficie de 762 m² del sector, quedará expedita de manera permanente para el paso público peatonal y vehículos de vigilancia y salvamento, que también tienen garantizado su acceso por el vial norte-sur del sector que comunica con el vial de servicio del bulevar. Se ha previsto el traslado del arbolado existente en dicha zona de tránsito. La reserva de suelo para aparcamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito se ha previsto junto al vial de servicio, en la zona norte del sector. Las zonas del sector afectadas por las servidumbres de tránsito y de protección están calificadas como zonas verdes de uso público.

En cuanto a las infraestructuras, la conexión de la red de saneamiento de aguas residuales a la red municipal se sitúa fuera de la zona de servidumbre de protección, para garantizar el cumplimiento del art. 44.6 de la Ley de Costas. La red de pluviales se ha dotado de un sistema de infiltración para evitar vertidos directos a la playa.

De este modo, el Plan Parcial ha incorporado las subsanaciones requeridas por el Informe de sugerencias y observaciones en materia de Costas emitido el 23.02.2021 por la *Dirección General de la Costa y el Mar, Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico*, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 117.1 de la Ley de Costas, que ha sido solicitado con anterioridad a la aprobación inicial del expediente (el Oficio recibido en esta Delegación señala, por error, que se ha solicitado con posterioridad a dicha aprobación). El Informe concluye que, una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones sobre el Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-NG-22 “Los Verdiales III”, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación

definitiva, se remitirá de nuevo a la Dirección General para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

Justificación del cumplimiento del art.30 de la Ley de Costas y art.58 de su Reglamento

Dado que el sector se encuentra afectado, en su totalidad, por la zona de influencia litoral definida en el art. 30 de la Ley de Costas (Plano A001), el Plan Parcial aporta una justificación del cumplimiento de la limitación que establece el art. 58 del Reglamento de Costas, señalando que el índice de edificabilidad del sector (0,225 m²/m²s) es inferior a la edificabilidad media del Suelo Urbanizable Programado del Plan General, que se ha estimado por este Servicio en 0,284 m²/m²s. También justifica que la ordenación propuesta por el Plan Parcial no dará lugar a la formación de pantallas arquitectónicas, ya que la ordenación pormenorizada del sector sólo incluye la tipología residencial de vivienda unifamiliar (UE3) con una altura máxima de PB+1 (7,5 m.) y una ocupación máxima del 25%. En relación a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera de la Ley de Costas para los sectores de suelo urbanizable que no cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, se informa que el Plan Parcial garantiza el cumplimiento de estas disposiciones contenidas en el Título II sobre la zona de servidumbre de protección y de influencia, sin dar lugar a indemnización, ya que permiten agotar la totalidad del aprovechamiento asignado por el Plan General.

Se aporta como Anexo nº3 el cálculo de la edificabilidad media de los sectores de suelo urbanizable sectorizado del PGOU vigente, excluidos los que se encontraban en régimen transitorio a la entrada en vigor del Plan General. En dicho cálculo se ha tenido en cuenta los ajustes de edificabilidad introducidos por el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (tabla 1.1 s/ art. 3.2.b) del Decreto 11/2008). También se incluyen en el citado anexo las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado del Texto Refundido del PGOU vigente. El cálculo de la edificabilidad media incluido en este anexo ha sido elaborado por este Servicio Técnico.

5.- Afección de Normativa Sectorial

Corresponde a esta fase del procedimiento, y sin perjuicio de lo que se estime por el Servicio Jurídico, solicitar los siguientes informes por normativa sectorial autonómica y estatal:

a) Normativa Estatal

- Informe en materia de telecomunicaciones en aplicación del art. 35.2 de la Ley 9/2014 de Telecomunicaciones.
- Consta en el expediente, los siguientes informes ya emitidos:
 - Informe de la *Dirección General de la Costa y el Mar* emitido el 23.02.2021 que, en aplicación de lo previsto en los arts. 112 a) y 117.1 de la *Ley 22/1988 de Costas*, ha sido solicitado con anterioridad a la aprobación inicial. Según lo dispuesto en el art. 117.2 de la Ley de Costas y tal y como señala el informe emitido, se dará nuevo traslado del expediente, completo y

diligenciado, a la Dirección General, inmediatamente antes de la aprobación definitiva.

- Informe favorable en lo referente a la afección a la Red de Carreteras del Estado del *Subdirector General de Explotación P.D. del Director General de Carreteras*, de fecha 11.12.2018, solicitado por la *Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio*, dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

b) Normativa Autonómica

- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, en aplicación del art. 31.2.C) de la LOUA, que deberá informar, además, sobre el cumplimiento de la Norma 45 del POTA, según lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012.
- Informe en materia de Costas del *Departamento de Calidad Hídrica (Costas, Servicio de Protección Ambiental)*, en aplicación del art. 32.1.2ª de la LOUA, por las funciones y servicios transferidos a la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud del Real Decreto 62/2011, de 21 de enero.
- Informe en materia de Aguas, en aplicación del art. 42.2 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía.
- Informe en materia de ferrocarriles de la *Dirección General de Movilidad, Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio*, por la posible afección al proyecto del “*Corredor Ferroviario de la Costa del Sol*”, en base al artículo 11.2 de la Ley 9/2006 de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

c) Entidades gestoras de servicios urbanos

Según lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras el 20.07.2021, se debe solicitar los siguientes informes:

- Hidralia S.A.: Informe sobre las condiciones de conexión y suministro de las redes de abastecimiento/hidrantes, saneamiento y red de agua reciclada.
- Acosol S.A.: Autorización de vertido a la red de saneamiento integral.

CONCLUSIÓN

Se presenta por las entidades propietarias del suelo, Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector de suelo urbanizable sectorizado URP-NG-22, en desarrollo del Plan General vigente (PGOU-1986), para su consideración por el órgano competente para su aprobación inicial.

Habiendo sido solicitado informe a este Servicio Técnico y comprobado el documento urbanístico aportado con regs. nº O00017839e2100034561, O00017839e2100034564 y O00017839e2100034570 de 29.04.2021, se informa que el Plan Parcial del sector URP-NG-22 **cumple** las determinaciones del Plan General y la Normativa urbanística y sectorial que resulta de aplicación. La ordenación urbanística propuesta se considera acorde con los criterios de ordenación del Plan General. El documento define correctamente, desde el punto de vista técnico, la totalidad de las

determinaciones que corresponde a un Plan Parcial de Ordenación Urbanística, y su contenido documental se considera adecuado para el completo desarrollo e interpretación de las mismas.

Sobre la adecuación y suficiencia de las Infraestructuras del Plan Parcial, el Informe del Servicio de Infraestructuras de 20.07.2021 que consta en el expediente, señala el correcto ajuste del PPO presentado a la Normativa y al Planeamiento General vigente, y concluye que la documentación técnica es correcta.

Las conclusiones del *Informe de Sostenibilidad Económica* han sido objeto de valoración por el **Servicio de Patrimonio y Bienes** del Ayuntamiento de Marbella, según informe de fecha 17.03.2021 que consta en el expediente, que concluye que la actuación se presume sostenible económicamente para la Hacienda Local.

Por último procede señalar, para su consideración por el **Equipo de Gobierno**, lo siguiente:

- El Plan Parcial contempla que la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo para materializar el 10% del Aprovechamiento Medio se lleve a cabo mediante el abono a la Administración de su valor en metálico. Su aceptación requiere una resolución motivada por parte de la Administración, conforme a lo regulado en el art. 54.2.b) de la LOUA. A los efectos de lo regulado en el citado artículo, se informa que el PPO no contempla el uso de vivienda protegida, según lo previsto en el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

Lo que se informa a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico, a la fecha de firma electrónica.

- Ficheros digitales que componen el documento:

DOCUMENTO	FICHERO	Registro	CODIGO DE VERIFICACIÓN
MEMORIA	memoria.pdf	O00017839e2100034561 de 29.04.2021	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c
ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN TRÁMITE AMBIENTAL	anexo_1.pdf		GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497
ANEXO 2. NORMA 45 POTA ANEXO 3. LEY DE COSTAS	anexo_2_y_3.pdf		GEISER-ec0b-443d-d929-4d15-b00d-97be-2d9b-84cd
ANEXO 4. CERTIFICACIONES TÉCNICAS ANEXO 5. FICHA REGLAMENTO ACCESIBILIDAD ANEXO 6. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ANEXO) ANEXO 7. DOC. PARA INFORMACIÓN PÚBLICA ANEXO 8. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR	anexo_4_a_8.pdf	O00017839e2100034564 de 29.04.2021	GEISER-21c0-efb9-e2a7-4ba8-a375-ec10-bfad-5801
ANEXO 9- RESUMEN EJECUTIVO	anexo_9_resumen_ejecutivo.pdf	O00017839e2100034570 de 29.04.2021	GEISER-1000-bd51-f494-4c63-a060-388f-231d-a160
PLANOS (1)	planos_0_a_4.pdf	O00017839e2100034564 de 29.04.2021	GEISER-483c-35f9-5c27-478f-9612-05db-617b-5ffd
PLANOS (2)	planos_5_a_11.pdf	O00017839e2100034570 de 29.04.2021	GEISER-e391-d44a-8097-4478-a206-9a2e-f3d1-e229
PLANOS (3)	planos_12_a_22.pdf		GEISER-51dd-2299-a9ad-4354-bad8-a5f1-6396-2913
DOC. AMBIENTAL ESTRATÉGICO (FEB.2018)	DAEstrat_gico URPNG22_feb2018_F	201899900018229 de 13.03.2018	csv:abe0e59af3424d32ce60c7bb49746605cd06c7e6
BORRADOR URBANÍSTICO (Evaluación Ambiental)	Borrador PPO URPNG22 mar 20185_F		abe0e59af3424d32ce60c7bb49746605cd06c7e6

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General adscrita al Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo, D^a Macarena Gross Díaz, con fecha 15/09/2021 con el siguiente contenido:

Con fecha 06.09.21 pasa a conocimiento de la letrada que suscribe expediente administrativo relativo a Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-NG-22 “Los Verdiales 3”; 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 técnico emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión de 19.08.21.

Asimismo, obran en el expediente las siguientes actuaciones que deben ser destacadas:

- .- Informe Ambiental Estratégico, emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial en Málaga), de 20.12.19.
- .- Informe favorable emitido por el Servicio de Patrimonio y Bienes de fecha 17.03.21, sobre el Informe de Sostenibilidad Económica.
- .- Informe del Servicio técnico de Infraestructuras de 20.07.21.

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:

De conformidad con lo señalado en el informe técnico que antecede los terrenos sobre los que se pretende actuar se encuentran clasificados por el Plan General vigente como Suelo Urbanizable Sectorizado, incluidos en el Sector URP-NG-22 “Los Verdiales 3”, precisando para su desarrollo de Plan Parcial, según su ficha de características.

Segunda:

De conformidad con el artículo 13 de la LOUA, los Planes Parciales tienen por objeto:

“a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno”.

En consecuencia, para el caso que nos ocupa, debe considerarse que los terrenos sobre los que se pretende actuar son susceptibles y de obligado desarrollo mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, cuya tramitación ahora se interesa.

En este punto, debemos recordar que el presente Plan Parcial ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 40.3.c) Ley 7/2007, de 9 de julio; contando con Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial en Málaga), de fecha 20.12.19; en el que se concluye lo siguiente:

“(…) el plan parcial del Sector URP-NG-22 “Los Verdiales III”, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico (…)”.

Tercera:

En lo que respecta al objeto, determinaciones y contenido documental de los Planes Parciales, su regulación aparece recogida en los artículos 13, 17,18 y 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) y preceptos concordantes supletorios estatales 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 (Arts. 43 a 64, legislación aplicable con carácter supletorio en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA); así como, Sección III del Capítulo II del Título II de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.

Cuarta:

Analizado el Documento de PPO por la Unidad Técnica de Planeamiento y Gestión, con fecha 19.08.21 se emite el correspondiente informe del que se desprende que el Documento presentado se ajusta a las determinaciones previstas en los artículos 13, 17 y 18 de la LOUA, teniendo acomodo con la ordenación estructural contenida en el planeamiento general, señalando al efecto lo siguiente:

“(…) se informa que el Plan Parcial del sector URP-NG-22 cumple las determinaciones del Plan General y la Normativa urbanística y sectorial que resulta

de aplicación. La ordenación urbanística propuesta se considera acorde con los criterios de ordenación del Plan General. El documento define correctamente, desde el punto de vista técnico, la totalidad de las determinaciones que corresponde a un Plan Parcial de Ordenación Urbanística, y su contenido documental se considera adecuado para el completo desarrollo e interpretación de las mismas”.

Asimismo, y examinado el Documento de PPO por el Servicio técnico de Infraestructuras, con fecha 20.07.21 se emite el correspondiente informe, del que se desprende que, el presente Documento:

“(…) es correcto técnicamente desarrolla adecuadamente el ámbito y han sido subsanados los requerimientos del informe e infraestructuras anterior (…)”.

Señalando, a este respecto, el informe técnico que antecede, lo siguiente:

“(…) Sobre la adecuación y suficiencia de las Infraestructuras del Plan Parcial, el Informe del Servicio de Infraestructuras de 20.07.2021 que consta en el expediente, señala el correcto ajuste del PPO presentado a la Normativa y al Planeamiento General vigente, y concluye que la documentación técnica es correcta”.

Si bien, y por lo que respecta a los informes de las entidades gestoras de servicios urbanos, se deja señalado por el técnico municipal en su informe que:

“(…) Según lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras el 20.07.2021, se debe solicitar los siguientes informes:

- Hidralia S.A.: Informe sobre las condiciones de conexión y suministro de las redes de abastecimiento/hidrantes, saneamiento y red de agua reciclada.*
- Acosol S.A.: Autorización de vertido a la red de saneamiento integral”.*

Cuestiones que, en consonancia con lo establecido en el artículo 53 y concordantes del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP), deberán quedar debidamente cumplimentadas con carácter previo a la aprobación definitiva del presente Documento de PPO.

Asimismo, el técnico municipal pone de manifiesto en su informe que:

“(…) Con fecha 17.03.2021 se emite informe favorable por el Servicio de Patrimonio y Bienes sobre el Informe de Sostenibilidad Económica”.

Señalando al efecto, que:

“(…) consta en el expediente informe favorable emitido por el Servicio de Patrimonio y Bienes del Ayto. de Marbella, que concluye que la actuación se presume sostenible económicamente para la Hacienda Local”.

Quinta:

Sin perjuicio de las consideraciones contenidas en los informes técnicos que anteceden, y examinado el Documento de PPO que ahora nos ocupa, procede informar lo siguiente:

- Por lo que respecta al apartado relativo a Memoria de Gestión, (1. Sistema de Actuación), se advierte que las referencias contenidas en el mismo en relación al establecimiento del sistema de actuación y al Convenio de gestión entre el promotor y el Ayuntamiento corresponden a la fase de gestión del planeamiento; por lo que deberán eliminarse del Documento.
- Respecto a la previsión contenida en el instrumento de planeamiento, relativa a la sustitución por su equivalente económico del aprovechamiento correspondiente a la administración, se ha de señalar que la posibilidad de monetizar el 10% del aprovechamiento medio viene prevista por el artículo 54.2, letra b), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), a cuyo tenor: *“Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas pertinentes”*.

Asimismo, hemos de hacer referencia a la limitación establecida en el artículo 18, 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, que, en virtud de lo señalado en el informe técnico que antecede, no opera en el caso presente.

Quedando indicado, en relación a este punto, en el informe técnico municipal que:

“(…)Desde el punto de vista técnico, se considera justificada esta sustitución económica por la ausencia de vivienda protegida en la ordenación del sector y por sus propias características urbanísticas, ya que el Plan Parcial ordena un conjunto de viviendas unifamiliares exentas, de muy baja densidad, en régimen de condominio, con una superficie construida por vivienda superior a 270 m²t, tipología que no resultaría adecuada para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo con el destino previsto en el art. 75.1.a) de la LOUA (vivienda protegida). Conforme a lo regulado en el art. 30 de la LOUA, la valoración de este aprovechamiento se debe realizar, en su momento, por los Servicios de la Administración. La edificabilidad correspondiente a la Administración por este concepto de cesión del 10% del A.M. es de 773,78 m²t en uso de vivienda libre. La aceptación de esta propuesta corresponde al Equipo de Gobierno”.

Debiéndose significar que, tal y como exige el apartado 2º, letra b) del artículo 54 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA), prevista tal posibilidad de monetización del aprovechamiento de cesión obligatoria, correspondiente al 10% del A.M., en el instrumento de planeamiento, dicha sustitución deberá quedar debidamente justificada mediante resolución motivada por el órgano municipal competente.

- Por lo que respecta a los excesos de aprovechamiento, se advierte que deberán eliminarse las referencias contenidas en el apartado de la Memoria del Documento relativas a la propuesta de sustitución de los excesos de aprovechamiento por su equivalente económico; y ello por tratarse de una cuestión que corresponde diferir al momento de ejecución del planeamiento; fase en la que, tal y como dispone el citado precepto, podrá acordarse la sustitución monetaria de los citados aprovechamientos municipales, para lo que podrá acudir a la suscripción de un Convenio de gestión, tal y como así se invoca por la entidad interesada.
- Respecto a la discrepancia puesta de manifiesto en la Memoria del Documento, en relación con una pequeña franja de terreno de la parcela catastral adyacente del Hotel Marbella Club, de la que se deja constancia que “(...) aparece incluida en el sector debido a un error en la linde que muestra la cartografía catastral. Dicha linde no se corresponde con la linde física real de la finca que conforma el sector ni con el límite del sector grafiado en el PGOU”, para lo que se indica que “(...) El presente plan resuelve dicha discrepancia proponiendo la notificación individual del titular”.; se advierte que no es función del Plan Parcial resolver los problemas derivados de la titularidad, cabida o linderos de las fincas; siendo al momento mismo de la ejecución cuando se concreten los derechos de los propietarios afectados.
- Por lo que respecta a la advertencia contenida en el informe técnico que antecede, relativa a: “(...) Respecto a la obligación de contemplar la ejecución de un depósito de almacenamiento de agua que establece el art. 119 de las NNUU, el Plan Parcial propone la sustitución económica equivalente para contribuir a la ejecución o ampliación, en su caso, de depósitos generales de regulación y distribución, aspecto que deberá ser ratificado por la empresa gestora del Servicio; deberá significarse que dicha determinación deberá contar con el informe de la empresa suministradora de Agua donde se garantice el suministro de agua potable; debiendo en su defecto disponer un depósito de agua según lo regulado en el art. 119 de las Normas; quedando, por tanto, dicha propuesta supeditada a lo que determinen los Servicios técnicos municipales, una vez se informe por la entidad Gestora, en orden a la viabilidad y debida justificación de la propuesta de sustitución contenida en el presente documento.
- Por último, se advierte que, atendiendo a lo señalado en el informe técnico que antecede, deberá darse traslado al **SERVICIO DE PATRIMONIO Y BIENES** a fin de que, en relación a los terrenos expropiados correspondientes a la Actuación Aislada AA-NG-5, se verifique la titularidad municipal de los citados terrenos.

Sexta:

Por lo que respecta al procedimiento que debe regir la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, debemos acudir a la regulación contenida en los artículos 32 y 33 de la LOUA, y en concreto a la regla 2ª del citado artículo 32.1 de la citada norma, a cuyo tenor:

“La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, (...), así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica (...).

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma Interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquéllos”.

Por su parte, el artículo 39 de la LOUA dispone que el anuncio de información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio; disponiendo el apartado cuarto del referido que:

1. En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el artículo 19.3”.

Todo ello, sin perjuicio de las exigencias de publicación telemática del instrumento de planeamiento, en los términos previstos en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y arts. 9.4 y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Séptima:

En lo que respecta a los órganos y entidades gestores de los intereses públicos afectados por el presente instrumento de planeamiento, y atendiendo a lo señalado en el informe técnico que sirve de antecedente, se hace constar que en la tramitación del presente Documento deberán solicitarse los siguientes informes preceptivos de las administraciones sectoriales:

- 1) Informe del Ministerio para la Transición Ecológica (**Dirección General de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público marítimo-Terrestre**), en consonancia con lo establecido en el artículo 112.a) y 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; informe que deberá requerirse con carácter previo a la aprobación definitiva del presente Documento de

Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en el informe emitido por la administración sectorial, de fecha 23.02.21, y de lo señalado por el técnico municipal en su informe.

- 2) **Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial de Málaga), en materia de aguas**, en consonancia con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y de lo dispuesto en el informe técnico que antecede.
- 3) Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, **(Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información)**, en consonancia con lo previsto en el artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, y de lo dispuesto en el informe técnico que antecede.
- 4) **Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía)**, a los efectos de poner en su conocimiento la ordenación propuesta por el presente Documento, y en su caso, de su armonización con la propuesta de ferrocarril de la Junta de Andalucía, relativo al Corredor de la Costa del Sol; en consonancia con lo dispuesto en el informe técnico que antecede.
- 5) **Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Málaga, (Departamento de Calidad Hídrica)**, en materia de costas, en consonancia con lo dispuesto en el informe técnico que antecede.

Octava:

En otro orden de cosas, debe significarse que, tras la aprobación inicial, deberá solicitarse el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo regulado en el art. 31.2.C) LOUA, en consonancia con su art. 32.1.2.^a (competencia que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 13.3.e) del 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).

Novena:

A tenor de lo dispuesto, en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP), los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, como es el caso del Documento que ahora nos ocupa, “(...) *deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:*

- d) **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, a la vista de las consideraciones contenidas en el informe técnico que sirve de antecedente, no ha sido cumplimentado, por lo que se advierte que, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del PPO de referencia, deberá procederse a la formalización de la referida garantía, todo ello en los términos contenidos en el citado artículo 46 del RP.

Décima:

De conformidad con las consideraciones previamente expuestas, y a la vista de lo señalado en el informe técnico que antecedente, del que se desprende que “(...) se informa que el Plan Parcial del sector URP-NG-22 cumple las determinaciones del Plan General y la Normativa urbanística y sectorial que resulta de aplicación. La ordenación urbanística propuesta se considera acorde con los criterios de ordenación del Plan General. El documento define correctamente, desde el punto de vista técnico, la totalidad de las determinaciones que corresponde a un Plan Parcial de Ordenación Urbanística, y su contenido documental se considera adecuado para el completo desarrollo e interpretación de las mismas”; señalando, asimismo, respecto a las infraestructuras contempladas en el presente instrumento de planeamiento que “Sobre la adecuación y suficiencia de las Infraestructuras del Plan Parcial, el Informe del Servicio de Infraestructuras de 20.07.2021 que consta en el expediente, señala el correcto ajuste del PPO presentado a la Normativa y al Planeamiento General vigente, y concluye que la documentación técnica es correcta”, se considera que procede iniciar la instrucción del presente expediente, sin que se encuentre inconveniente desde el punto de vista jurídico para que se proceda a su Aprobación Inicial, y posterior exposición pública del Documento; debiendo, no obstante, quedar **CONDICIONADA** su publicación y ejecutividad a la subsanación de los extremos advertidos en el presente informe.

Debiéndose, asimismo, recoger en el acuerdo que se adopte con ocasión de la aprobación inicial del presente Documento, la supeditación de la aprobación definitiva

del presente instrumento de planeamiento a los informes favorables de las entidades gestoras de los servicios urbanos; todo ello en los términos dispuestos en el informe emitido por el Servicio técnico de Infraestructuras de 20.07.21 al que se remite el informe técnico que antecede, y en el presente informe.

Undécima:

Considerando, la competencia atribuida a la Junta de Gobierno Local, en virtud del art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

En atención a los datos consignados en el informe técnico, y con fundamento en cuanto antecede, se formula a la **Junta de Gobierno Local** la siguiente,

Propuesta de resolución:

- **APROBAR INICIALMENTE**, el Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector identificado por el Plan General vigente como URP-NG-22 “Verdiales 3”, presentado por las entidades **MARBEFIXA, S.L. Y DHALMENHY, S.L.**, según Documentación registrada bajo número de asiento nº O00017839e2100034561, O00017839e2100034564 y O00017839e2100034570 de 29.04.2021; todo ello, en consonancia con las consideraciones contenidas en los informes emitidos por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 19.08.21 y por el Servicio de Infraestructuras de 20.07.21, y de lo dispuesto en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; quedando **CONDICIONADA** la publicación y ejecutividad del presente acuerdo a la subsanación de los extremos advertidos en el informe emitido por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo de fecha 21.09.21, relativos a la Memoria de Gestión, (1. Sistema de Actuación), y a la propuesta contenida en el Documento en relación a los excesos de aprovechamientos; todo ello en los términos contenidos en el citado informe municipal; copia del cual se dará traslado a la entidad interesada.
- **DISPONER** que, una vez verificado por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo la subsanación de los extremos anteriormente referenciados:
 - o **SOMETER** el presente expediente a información pública por plazo de un mes, al objeto de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, mediante inserción de edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, exposición al público en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, y publicación de anuncio en uno de los diarios de mayor difusión provincial, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y artículo 39 de la misma norma; sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y

arts. 9.4 y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

- o **COMUNICAR** personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, en exigencia de la regla 2ª del apartado 1 del art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- o **SOLICITAR**, el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo, contemplado en el art. 31.2.C) LOUA, en consonancia con su art. 32.1.2.ª.
- o **REQUERIR** los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por la presente aprobación inicial que resulten legalmente preceptivos; haciéndose constar a los efectos de lo establecido en la regla 2ª del artículo 32 de la LOUA, la relación de informes cuya solicitud resulta preceptiva:
 - **Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial de Málaga), en materia de aguas**, en consonancia con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y de lo dispuesto en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 19.08.21.
 - Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, (**Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**), en consonancia con lo previsto en el artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, y de lo dispuesto en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 19.08.21.
 - **Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía)**, a los efectos de poner en su conocimiento la ordenación propuesta por el presente Documento, y en su caso, de su armonización con la propuesta de ferrocarril de la Junta de Andalucía, relativo al Corredor de la Costa del Sol; todo ello en consonancia con lo dispuesto en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 19.08.21.
 - **Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y**

Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Málaga, (Departamento de Calidad Hídrica), en materia de costas, en consonancia con lo dispuesto en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 19.08.21.

- **DAR TRASLADO AL SERVICIO DE PATRIMONIO Y BIENES**, al objeto de que, de conformidad con lo señalado en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 19.08.21, se informe en relación a la titularidad de los terrenos afectados por la AA-NG-5.
- **SIGNIFICAR** que, con carácter previo a la aprobación definitiva del presente PPO, deberá incorporarse al Documento las certificaciones de las Compañías suministradoras que aseguren la correcta dotación de servicios urbanos del Sector; para lo que deberá contar, asimismo, de conformidad con lo establecido en el art. 119 de las NNUU del Plan General, con el informe de la empresa suministradora de Agua donde se garantice el suministro de agua potable; debiendo en su defecto disponer un depósito de agua según lo regulado en la citada Norma; por lo que se estará a lo que determinen los Servicios técnicos municipales, una vez emitido el correspondiente informe por la entidad Gestora del servicio, en orden a la viabilidad y debida justificación de la propuesta de sustitución contenida en el presente documento; todo ello, atendiendo a lo dispuesto en los informes técnicos municipales de 20.07.21 y 19.08.21, emitidos por el Servicio de Infraestructuras y por el Servicio de Planeamiento y Gestión, respectivamente.
- **SIGNIFICAR, ASIMISMO**, que, de conformidad con lo establecido en el artículo 112.a) y 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, con carácter previo a la aprobación definitiva del presente Documento de Plan Parcial, deberá requerirse el Informe del Ministerio para la Transición Ecológica (**Dirección General de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público marítimo-Terrestre**); todo ello, en consonancia con lo dispuesto en el informe emitido por la administración sectorial, de fecha 23.02.21, y de lo señalado por el técnico municipal en su informe de 19.08.21.
- **SE ADVIERTE** 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).

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, **ACUERDA:**

- **APROBAR INICIALMENTE**, el Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector identificado por el Plan General vigente como URP-NG-22 “Verdiales 3”, presentado por las entidades **MARBEFIXA, S.L. Y DHALMENHY, S.L.**, según Documentación registrada bajo número de asiento nº O00017839e2100034561, O00017839e2100034564 y O00017839e2100034570 de 29.04.2021; todo ello, en consonancia con las consideraciones contenidas en los informes emitidos por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 19.08.21 y por el Servicio de Infraestructuras de 20.07.21, y de lo dispuesto en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; quedando **CONDICIONADA** la publicación y ejecutividad del presente acuerdo a la subsanación de los extremos advertidos en el informe emitido por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo de fecha 21.09.21, relativos a la Memoria de Gestión, (1. Sistema de Actuación), y a la propuesta contenida en el Documento en relación a los excesos de aprovechamientos; todo ello en los términos contenidos en el citado informe municipal; copia del cual se dará traslado a la entidad interesada.
- **DISPONER** que, una vez verificado por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo la subsanación de los extremos anteriormente referenciados:
 - o **SOMETER** el presente expediente a información pública por plazo de un mes, al objeto de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, mediante inserción de edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, exposición al público en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, y publicación de anuncio en uno de los diarios de mayor difusión provincial, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y artículo 39 de la misma norma; sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y arts. 9.4 y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.
 - o **COMUNICAR** personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, en exigencia de la regla 2ª del apartado 1 del art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - o **SOLICITAR**, el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo, contemplado en el art. 31.2.C) LOUA, en consonancia con su art. 32.1.2.ª.

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

- **Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, (Delegación Territorial de Málaga), en materia de aguas**, en consonancia con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y de lo dispuesto en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 19.08.21.
- Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, **(Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información)**, en consonancia con lo previsto en el artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, y de lo dispuesto en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 19.08.21.
- **Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía)**, a los efectos de poner en su conocimiento la ordenación propuesta por el presente Documento, y en su caso, de su armonización con la propuesta de ferrocarril de la Junta de Andalucía, relativo al Corredor de la Costa del Sol; todo ello en consonancia con lo dispuesto en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 19.08.21.
- **Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Málaga, (Departamento de Calidad Hídrica)**, en materia de costas, en consonancia con lo dispuesto en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 19.08.21.
-
- **DAR TRASLADO AL SERVICIO DE PATRIMONIO Y BIENES**, al objeto de que, de conformidad con lo señalado en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 19.08.21, se informe en relación a la titularidad de los terrenos afectados por la AA-NG-5.
- **SIGNIFICAR** que, con carácter previo a la aprobación definitiva del presente PPO, deberá incorporarse al Documento las certificaciones de las Compañías suministradoras que aseguren la correcta dotación de servicios urbanos del

Hash: 7cfaed5d8db786f2a700e7e0e39e5081c0e7a2cd251a6124b61cc57e9e62f6636355f23fecf2647ab5fa352e41200884f5d911ab960512111cf593d6a7d | PÁG. 30 DE 32

Sector; para lo que deberá contar, asimismo, de conformidad con lo establecido en el art. 119 de las NNUU del Plan General, con el informe de la empresa suministradora de Agua donde se garantice el suministro de agua potable; debiendo en su defecto disponer un depósito de agua según lo regulado en la citada Norma; por lo que se estará a lo que determinen los Servicios técnicos municipales, una vez emitido el correspondiente informe por la entidad Gestora del servicio, en orden a la viabilidad y debida justificación de la propuesta de sustitución contenida en el presente documento; todo ello, atendiendo a lo dispuesto en los informes técnicos municipales de 20.07.21 y 19.08.21, emitidos por el Servicio de Infraestructuras y por el Servicio de Planeamiento y Gestión, respectivamente.

- **SIGNIFICAR, ASIMISMO**, que, de conformidad con lo establecido en el artículo 112.a) y 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, con carácter previo a la aprobación definitiva del presente Documento de Plan Parcial, deberá requerirse el Informe del Ministerio para la Transición Ecológica (**Dirección General de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público marítimo-Terrestre**); todo ello, en consonancia con lo dispuesto en el informe emitido por la administración sectorial, de fecha 23.02.21, y de lo señalado por el técnico municipal en su informe de 19.08.21.
- **SE ADVIERTE** 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).

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL CONCEJAL SECRETARIO DE J.G.L.,

Fdo.: Félix Romero Moreno.

Hash: 7cfaed5d8db786f2a700e7e0e39e5081c0e7a2cd251a6124b61cc57e9e622f6636355f23fecf2647ab5fa352e41200884f5d911ab960512111cf5f93d6a7d | PÁG. 31 DE 32

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 LA0013617 2021 00000000000000000000000008030639

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 11/10/2021 14:55:09

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

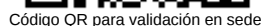
Formato: PDF

Tipo Documental: Acuerdo

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: d55ef64baee149dcff60a1058bceb2c78ff70737

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/normativaOrdenanza%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.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