

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

MARBELLA: 15 de Septiembre de 2020

REFERENCIA: FRM/ADA/ICH

ASUNTO: TRASLADO DE ACUERDO J.G.L.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 14 de Septiembre de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

6º.- ASUNTOS URBANÍSTICOS.- Se trataron los siguientes asuntos urbanísticos:

6.2.- VARIOS.- Se trataron los siguientes asuntos varios:

6.2.4.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. ALCALDE DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE EN PA-AN-16 “FUENTES DEL RODEO”.- (Exp. 2018PLN00191).- Seguidamente se da cuenta de la propuesta del siguiente tenor literal:

Visto el informe técnico emitido por la Arquitecta Natalia Picatoste Lizarraga de fecha 28/07/20, según el cual:

El presente Estudio de Detalle fue informado técnicamente favorable el 19/02/20. Con fecha 06/04/20 se emitió por parte del Servicio de Patrimonio y Bienes un informe favorable al Informe de Sostenibilidad Económica.

Con fecha 08/06/20 la Asesoría Jurídica de Urbanismo emite un informe en el cual se requiere la subsanación de varias incidencias.

INFORME:

Con fecha 11/06/20 se presentan una memoria y un resumen ejecutivo del Estudio de Detalle, los cuales son sustituidos posteriormente por la documentación presentada el 03/07/20 consistente en memoria, planos 11.1, 11.2 y 11.3, y resumen ejecutivo (pdf), sustituyendo éstos a su vez a los presentados el 27/01/20 —los planos son complementarios—.

Esta nueva documentación reformada se presenta para dar cumplimiento al requerimiento del informe de fecha 08/06/20 emitido por la Asesoría Jurídica de

FIRMANTE

FELIX ROMERO MORENO (TENIENTE DE ALCALDE CONCEJAL SECRETARIO)

CÓDIGO CSV

7fa66125e553c415bd381cd1675cec86634bf963

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****627**

FECHA Y HORA

15/09/2020 12:40:17 CET

Urbanismo, recogiendo un Plan de Etapas para cada una de las Unidades de Ejecución, y la situación legal de las edificaciones existentes.

RESUMEN:

La documentación de Estudio de Detalle en el polígono PA-AN-16 "Fuentes del Rodeo" que es **CONFORME** con el planeamiento urbanístico y responde al requerimiento del informe de fecha 08/06/20 emitido por la Asesoría Jurídica de Urbanismo para la aprobación inicial es la que se detalla a continuación.

Todos los archivos presentados por registro de entrada del Ayuntamiento con nº 4414 y fecha 27/01/20 **excepto** los siguientes:

- CD / PDF / MEMORIA / UPP-1701 ED AN 16 REV 1 (pdf)
- CD / ABIERTO / REDACCION / UPP-1701 ED AN 16 REV 1 (word)
- CD / PDF / UPP-1701 ED AN 16 RE REV 1 (pdf)
- CD / ABIERTO / REDACCION / UPP-1701 ED AN 16 RE REV 1 (word)

que serán sustituidos por los archivos presentados por registro de entrada del Ayuntamiento con nº 32917 y fecha 03/07/20:

- memoria_ (pdf)
- resumen_ejecutivo_ (pdf)

complementándose la documentación de planos de fecha 27/01/20 con el archivo presentado por registro de entrada del Ayuntamiento con nº 32917 y fecha 03/07/20:

- planos_ (pdf)

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

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Administración General adscrito al Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo, Jaime Morán Romero de fecha 08/09/20, según el cual:

Los que resultan de la documentación obrante en el expediente de referencia, y en particular, los informes emitidos por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fechas 19.02.20 y 28.07.20.

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

- Emisión de informes del Servicio de Parques y Jardines de fechas 15.01.19 y 31.07.19.
- Con fecha 31.10.19, se emite informe del Servicio de Asuntos Judiciales.

- Con fecha 17.02.20, se emite informe del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones.
- Con fecha 19.02.20, se emite informe por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión.
- Con fecha 17.04.20, se solicitó informe, por parte de la Asesoría Jurídica, al Servicio Técnico de Disciplina con el fin de aclarar la situación urbanística de las edificaciones existentes en el Polígono de Actuación, con las siguientes Ref Catastrales: 3997102UF2339N “Fuentes del Rodeo” y 3995105UF2339N “Jardines de las Fuentes”.
- Con fecha 08.06.20 se emitió informe jurídico, requiriendo que se estableciera un Plan de Etapas por cada una de las Unidades de Ejecución, así como, la identificación de las edificaciones existentes y la aclaración de la situación legal en la que se encuentran cada una de las edificaciones existentes.
- Con fechas 11.06.20 y 03.07.20 se presenta nueva documentación mediante nº de RGE 27424 y 32917, respectivamente.
- Con fecha 28.07.20 se emite informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión.
- Así como, con fecha 30.07.20 se emite informe técnico del Servicio de Disciplina Urbanística en el cual se pronuncia en relación a las edificaciones existentes en el ámbito del PA-AN-16 “Fuentes del Rodeo”.

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 informar lo siguiente:

Primera.- El Estudio de Detalle que ahora se informa pretende actuar en el Polígono de Actuación PA-AN-16 “Fuentes del Rodeo”, terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y calificados por el PGOU de 1986 de Marbella como Ordenación Singular (AN-1) y Viario, encontrándose el arbolado del vial Norte-Sur sujeto a protección, según lo establecido en la ficha urbanística.

Segunda.- De conformidad con lo señalado en el informe técnico de fecha 19.02.20 en el expediente de referencia, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto el siguiente:

“El objeto del ED es dar cumplimiento al Plan General el cual requiere en la ficha características del polígono para su desarrollo y tramitación previa de este instrumento de planeamiento para determinar las alienaciones del vial Norte-Sur conservando el arbolado e incluyendo un mínimo de 75 plazas de aparcamiento, el vial de servicio al norte con LA CN-340, así como la ordenación y los parámetros de la ordenanza OS en las parcelas netas resultantes.

Se propone también como objetivo en el ED la delimitación de tres unidades de ejecución dentro del polígono”.

Tercera.- Con arreglo al artículo 15 de la LOUA:

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes”.

Es decir, corresponde a este instrumento de planeamiento desarrollar o concretar las determinaciones del planeamiento correspondiente, ya sea Plan General de Ordenación Urbana o Plan Parcial de Ordenación.

Debiendo, asimismo, tenerse en cuenta también los artículos 65 y 66 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. Así como, el art. 17 de las NNUU del PGOU de 1986.

De conformidad con lo expuesto en la memoria del Estudio de Detalle, para la delimitación de Unidades de ejecución se debe cumplir la idoneidad técnica y económica exigida en el artículo 105 de la LOUA, así como lo dispuesto en los artículos 36 a 38 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, RGU). Debiéndose cumplir con lo establecido en el artículo 36 del RGU, en cuanto que las diferencias de aprovechamiento entre las Unidades de Ejecución definitivas no deben superar el 15% del Aprovechamiento del Polígono. Circunstancias analizadas por el Servicio Técnico en su informe de fecha 19.02.20, en el cual se indica que la delimitación de tres unidades de ejecución independientes para su desarrollo “se ajustan a las características y requisitos que se establecen en la LOUA para su delimitación”.

Asimismo, la LOUA en el artículo 15.2 establece un “*numerus Clausus*” de aquellas cuestiones que no pueden regularse mediante Estudio de Detalle. No siendo ninguna de las cuestiones enumeradas en el artículo 15.2 las que constituyen el objeto del presente Estudio de Detalle; no encontrándose la delimitación de Unidades de Ejecución como una de las materias excluidas de regulación mediante Estudio de Detalle.

Cuarta.- Por lo que respecta al Proyecto de Estudio de Detalle presentado, y a la vista de lo señalado en los informes técnicos obrantes en el expediente de referencia, parece inferirse que el Documento que ahora nos ocupa regula correctamente todos los aspectos requeridos, tal y como así se deriva del informe técnico de 19.02.20, en el que se concluye lo siguiente:

*“El Estudio de Detalle en el polígono PA-AN-16 “Fuentes del Rodeo” presentado por registro de entrada del Ayuntamiento con nº 4414 y fecha 27/01/20, es **CONFORME** con el planeamiento urbanístico.*

*La propuesta provisional planteada en cuanto al acceso desde la CN-340 al vial de servicio debe contar con la aprobación del Ministerio de Fomento, por lo que se debe **remitir** el documento al citado organismo para informe.*

*Se deberá **remitir** la documentación del ED a la Consejería de Medio Ambiente para que se emita informe en materia de Costas, por ser atravesado el ámbito por las líneas de afección en esta materia.*

En cuanto al “Hotel Guadalpin Banús”, dado que cuenta con una sentencia en la que se declara nula de pleno derecho la licencia de obras de las construcciones existentes a día de hoy, se estará a lo que indique el Servicio de Asesoría Jurídica en relación a la situación urbanística de la edificación.

*Se advierte que no se informan desde esta unidad técnica los datos económicos presentados en el **Informe de Sostenibilidad Económica** ni la incidencia en la Hacienda Pública, es decir, desde el apartado cuarto del documento en adelante, lo cual correspondería valorar a los servicios económicos municipales, según se determina en la instrucción 02/2019 de la Dirección General de Urbanismo de la cual quedo enterada la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo de fecha 11/02/19.*

Se deberá dar traslado al redactor del ED de la documentación aportada por la sociedad Inversiones y Comercialización Galo, S.L. que fue presentada por registro de entrada con no de registro 23974 y fecha 02/09/19.

*Se deberán **requerir** los diversos informes recogidos en el informe del Servicio de Infraestructura y Urbanizaciones de fecha 17/02/20 que consta en el expediente y se adjunta.”.*

Al hilo de lo expuesto, es preciso señalar que, con fecha 08.06.20 se emitió informe jurídico que, por un lado, indicaba que se debía dar traslado de las alegaciones presentadas por la sociedad Inversiones y Comercialización Galo SL al promotor del presente Estudio de detalle; y por otro, se requería al promotor que se estableciera un Plan de Etapas por cada una de las Unidades de Ejecución, así como, la identificación de las edificaciones existentes y la aclaración de la situación legal en la que se encuentran cada una de las edificaciones. Presentando el interesado nueva documentación con fechas 11.06.20 y 03.07.20, la cual ha sido informada por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión con fecha 28.07.20, concluyendo lo siguiente:

*“La documentación de Estudio de Detalle en el polígono PA-AN-16 “Fuentes del Rodeo” que es **CONFORME** con el planeamiento urbanístico y responde al requerimiento del informe de fecha 08/06/20 emitido por la Asesoría Jurídica de Urbanismo para la aprobación inicial es la que se detalla a continuación.*

Todos los archivos presentados por registro de entrada del Ayuntamiento con nº 4414 y fecha 27/01/20 **excepto** los siguientes:

- ☐ CD / PDF / MEMORIA / UPP-1701 ED AN 16 REV 1 (pdf)
 - ☐ CD / ABIERTO / REDACCION / UPP-1701 ED AN 16 REV 1 (word)
 - ☐ CD / PDF / UPP-1701 ED AN 16 RE REV 1 (pdf)
 - ☐ CD / ABIERTO / REDACCION / UPP-1701 ED AN 16 RE REV 1 (word)
- que serán sustituidos por los archivos presentados por registro de entrada del Ayuntamiento con nº 32917 y fecha 03/07/20:
- ☐ memoria_ (pdf)
 - ☐ resumen_ejecutivo_ (pdf)
- complementándose la documentación de planos de fecha 27/01/20 con el archivo presentado por registro de entrada del Ayuntamiento con nº 32917 y fecha 03/07/20:
- ☐ planos_ (pdf) ”.

Por tanto, la documentación del ED es conforme desde el punto de vista técnico, quedando sustituida la documentación de 27.01.20, referentes a la Memoria, resumen ejecutivo y planos, por los presentados mediante escritos de fecha 03.07.20, con Nº de R.G.E 32917.

Quinta.- En relación a Informe de Sostenibilidad Económica presentado, se dio traslado a los servicios económicos del Ayuntamiento de Marbella para que evaluaran el mismo, por lo que se emitió informe de fecha 06.04.20, concluyéndose lo siguiente: *“A la vista de lo anterior, se puede concluir que, desde el punto de vista del balance de ingresos-gastos acumulados en el periodo de 10 años considerado, la actuación se presume sostenible económicamente para la Hacienda Local, por lo que se informa favorablemente el informe de sostenibilidad económica (ISE), presentado por el*

interesado, no existiendo inconveniente para la continuar con la tramitación del Estudio de Detalle en orden a su aprobación definitiva.”.

Sexta.- Según la memoria del Estudio de Detalle, en el Polígono de Actuación PA-AN-16 “Fuentes del Rodeo” existen diferentes edificaciones, como son:

- Fuentes del Rodeo.
- Jardines de las Fuentes.
- Hotel Guadalpín Banús.

• Respecto a las dos primeras edificaciones se solita informe al Servicio de Disciplina Urbanística, para determinar la situación urbanística de las mismas. Con fecha 30.07.20 se emite informe técnico, el cual señala lo siguiente:

“Según se observa en las fotos aéreas de las que dispone el Servicio, la de Ref.Cat. 3997102UF2339N no ha sido modificada desde el año 1977 y la de Ref.Cat. 3995105UF2339N desde el año 1982, por lo que ambas estarían en situación de Fuera de Ordenación parcialmente incompatible.”

De conformidad con lo dispuesto en el citado informe de fecha 30.07.20, se observa que las edificaciones del PA-AN-16 con Ref. Cat. 3997102UF2339N y Ref. Cat. 3995105UF2339N no han sido modificadas desde los años 1977 y 1982, respectivamente.

En base a lo anterior, y de conformidad con el artículo 2 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las mencionadas edificaciones se equiparan a edificaciones con licencias urbanísticas a todos los efectos. En concreto, el citado art. 2 establece lo siguiente:

“Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.”

Asimismo, debemos añadir que tras consulta formulada por esta Asesoría Jurídica a la Junta de Andalucía en relación a si el concepto de edificación con

licencias urbanísticas, al que se equiparan las edificaciones referidas en el artículo 2 del Decreto-Ley 3/2019, comprendía tanto la licencia de obras como a la posterior licencia de primera ocupación, con fecha 27.01.20 nos comunica lo siguiente:

“El Decreto-Ley se refiere en el artículo 2 a las edificaciones terminadas a la entrada en vigor de las respectivas leyes de suelo, asimilando las mismas a edificaciones con licencia, lo que las convierte en edificaciones legales a todos los efectos. Dado que dicha licencia urbanística se refiere a la edificación terminada, cabe entender que, la asimilación a las edificaciones con licencia, alcanza tanto a las condiciones de la edificación como al uso al que se destina.

Por otra parte, como se trata de edificaciones legales a todos los efectos, pueden acceder al registro de la propiedad y, en su caso, a los servicios básicos que sean procedentes y ello, sin perjuicio del régimen aplicable en función de su conformidad o disconformidad con el planeamiento actualmente vigente”

De lo expuesto se desprende que, efectivamente, la equiparación a las edificaciones con licencias urbanísticas alcanza tanto a las condiciones de la edificación como al uso al que se destina, por lo que debemos entender que el citado artículo 2 asemeja estas edificaciones a aquellas que cuentan con licencia de obras como con licencia de primera ocupación. Añadiendo, además, que dicha circunstancia posibilita que estas edificaciones puedan acceder al registro de la propiedad y, en su caso, a los servicios básicos que sean procedentes y ello, sin perjuicio del régimen aplicable en función de su conformidad o disconformidad con el planeamiento vigente.

En consecuencia, las referidas edificaciones “Fuentes del Rodeo” (de la Unidad de Ejecución 1) y “Jardines de las Fuentes” (de la Unidad de Ejecución 2), quedarán en Fuera de Ordenación parcialmente incompatibles tal y como se contempla en la memoria del Estudio de Detalle y en el informe técnico de fecha 30.07.20 del Servicio de Disciplina Urbanística.

• En cuanto a la edificación del “Hotel Guadalpín Banús”, sin perjuicio de lo indicado en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, realizamos las siguientes consideraciones:

- Debemos destacar la Sentencia Firme Nº 299/13 de fecha 01 de octubre de 2013 recaída en el Procedimiento Ordinario Nº 908/04 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Málaga, que declara la nulidad del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Marbella de 12 de febrero de 2004, para la construcción de un hotel de cinco estrellas conocido como “Guadalpín Banús” en el PA-AN-15 “Comunidad el Rodeo” y PA-AN-16 “Fuentes del Rodeo” (LOMA 1265/2001). Así como, la Sentencia Firme Nº 290/14 de fecha 23 de octubre de 2014 recaída en el Procedimiento Abreviado 100/2012, del Juzgado de lo Penal nº 2 de Málaga, por delito contra la ordenación del territorio, en el que también se declara la nulidad de la licencia de obras otorgada en la ubicación de referencia

Debiendo, asimismo, destacar el oficio remitido por el Servicio de Asuntos Judiciales, en el que se ponen de manifiesto los siguientes hechos:

“Por medio del presente y en contestación a su Nota Interior de fecha 15/10/19, relativa al Procedimiento Ordinario 908/2004 a instancia de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA HERRADURA contra AYUNTAMIENTO DE MARBELLA seguido en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Málaga, por la que solicita informe sobre la situación de la sentencia nº 299/13, le participo que, salvo error u omisión, no nos consta ningún trámite posterior a la misma.”

- No obstante lo anterior, consta Decreto de la Sra. Teniente Alcalde de Urbanismo y Vivienda (Expte DU 269/2003), de fecha 27 de agosto de 2007, por el cual se resuelve el procedimiento de reposición de la realidad física alterada seguido contra la mercantil AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES, SA, por la realización de obras para la CONSTRUCCIÓN DEL HOTEL GUADALPIN BANÚS, sin ajustarse a la licencia de obras, en el que se disponía lo siguiente:

“Segundo.- Ordenar al interesado, AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES, S.A., proceda a la reposición de la situación física alterada al estado inmediatamente anterior a la realización de los actos, que conlleva la eliminación demolición de los 2.725m2t (referida a la distinta ordenación de volúmenes, 37 habitaciones más, altura PB+3 y PB+4 en lugar de PB+2+ático, reducción de 22 plazas de aparcamiento, etc...), por lo que deberá presentar, en el improrrogable plazo de dos meses, un proyecto de demolición y/o readaptación, suscrito por técnico competente con inclusión de las medidas de seguridad o adoptar, justificando su presentación ante este Negociado de Disciplina.

Tercero.- Ordenar la eliminación de todos los elementos que ocupan la zona de Servidumbre de inedificabilidad y la zona de servidumbre de tránsito, dejando dicha franja expedita.”

Orden de demolición del Hotel Guadalpín Banús confirmada mediante Sentencia Firme nº 1884/2013, de 15 de julio, de la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, del Procedimiento Ordinario nº 422/2008.

En la actualidad, consultado el Expediente Disciplina Urbanística 269/2003, y salvo error u omisión, consta la imposición de sucesivas multas coercitivas por incumplimiento de la orden de reposición de la realidad física alterada.

A la vista de lo expuesto, y dado que la edificación “Hotel Guadalpín Banús” carece de título habilitante que la ampare, es por lo que no es posible contemplar en el Estudio de Detalle la edificación denominada Hotel Guadalpín Banús, habida cuenta que recae sobre la misma una orden de demolición firme.

Séptima.- En otro orden de cosas, y dado que el presente Estudio de Detalle tiene por objeto, cumplir con lo indicado en el plano “H” de “Alineaciones y Rasantes”, con respecto a la red viaria en concreto el ensanchamiento del Vial Norte Sur con las condiciones fijadas para el mismo en la ficha de características del Polígono; se advierte que, en consonancia con las determinaciones contenidas en la Memoria Justificativa del Documento, en las que se hace constar que el promotor se compromete a cumplir con la obligación de ceder de forma gratuita al Ayuntamiento los Sistemas Locales de uso y dominio Público, que en este Polígono se encuentran representados por la red viario y los Sistemas Técnicos. Los cuales deberán cederse en el correspondiente proyecto de Reparcelación.

Por otra parte, y atendiendo al compromiso contenido en la Memoria del Documento, en la que queda recogido que: “Adicionalmente, una vez se proceda a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, el promotor se compromete a formalizar aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar”, a los efectos de la valoración de la garantía de los compromisos asumidos. Con carácter previo a la publicación de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle, según el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, deberá prestar garantía de las obras de urbanización, por importe del 6% del coste de las obras de urbanización.

Octava.- En cuanto al procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, procede remitirse a lo dispuesto en los artículos 31 a 41 de la LOUA; y que, en consonancia con la regla 2ª del Art. 32.1 de la LOUA:

“2ª) La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a **veinte días** si se trata de Estudios de Detalle, 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. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya (...)

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias 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 cuantas personas figuren

como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos”.

Asimismo, se ha significar que, de conformidad con el Art. 39 de la misma Ley, el anuncio de información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio. Disponiendo el apartado 4º del referido precepto que:

4. 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”.

Novena.- En otro orden de cosas, dispone el artículo 32.1 de la LOUA, en su **regla 2ª**, que tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento deberá requerirse los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

A este respecto, se ha de señalar que, según se indica en el informe técnico de 19 de febrero de 2020 que sirve de antecedente: “La propuesta provisional planteada en cuanto al acceso desde la CN-340 al vial de servicio debe contar con aprobación del Ministerio de Fomento, por lo que se debe remitir el documento al citado organismo para informe”; habida cuenta que el Estudio de Detalle linda al Norte con la carretera CN-340; y ello de conformidad con lo previsto en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Por otro lado, según se indica en el mencionado informe técnico de 19 de febrero de 2020 que sirve de antecedente: “Se deberá remitir la documentación del ED a la Consejería de Medio Ambiente para que se emita informe en materia de Costas, por ser atravesado el ámbito por las líneas de afección en esta materia”. De conformidad con el artículo 117 de la Ley 22/1988, de 29 de septiembre, de Costas.

Décima.- Respecto al arbolado afecto al Estudio de Detalle, se emite informe técnico por el Servicio de Parques y Jardines de fecha 15.01.19, en cual indica lo siguiente:

“El arbolado representado coincide con el existente en la parcela, si bien hay alguna confusión en cuanto a la identificación de especies, y está formado principalmente por eucaliptos, palmeras y otras especies ornamentales tales como olivo o ciprés. Dentro de los eucaliptos la generalidad es de ejemplares de tamaño medio a excepción de algunos de mayor tamaño que se indican en el plano adjunto, entre estos últimos hay algunos con un estado vegetativo deficiente como consecuencia de podas

severas anteriormente ejecutadas. También se observa un ejemplar de ciprés de gran tamaño, que se indica en el mismo plano.

La red viaria proyectada va a afectar a un ejemplar de eucalipto de tamaño medio, uno de ciprés no importante y a otro de palmera susceptible de ser trasplantada, por lo que no tendrá una incidencia destacable en la masa arbórea.

Para la conservación del arbolado que debe quedar deben tener muy en cuenta las cotas de implantación del mismo, manteniendo estas en su estado original, así como las obras que puedan realizarse a su alrededor, para lo que deben respetar el área de protección mínima, igual a la de la proyección de las copas. Estos árboles no podrán ser objeto de podas u otras actuaciones similares sin haber obtenido la licencia correspondiente.

El trasplante y tala de los ejemplares afectados, así como la valoración de los mismos, garantía y reposición, se estudiará a la hora de solicitar la correspondiente licencia para la edificación de la parcela.”

Por tanto, según lo señalado en el informe de Parque y Jardines que los ejemplares afectados, así como la valoración de los mismos, garantía y reposición, se estudiará a la hora de solicitar la correspondiente licencia para la edificación de la parcela como señala el informe de 15.01.19. Matizándose el mismo, con otro informe de fecha 31.07.19, el cual señala que la modificación del vial va a afectar a un número mayor de árboles que la propuesta inicial, pero que se siguen conservando los ejemplares de mayores tamaños mencionados en el informe anterior.

Undécima.- A tenor de lo señalado en el informe del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones, de fecha 17.02.20, la documentación “es correcto técnicamente y define adecuadamente las dotaciones para el correcto desarrollo del ámbito”, aunque realiza una serie de consideraciones que de conformidad con el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 19.02.20 deberán requerirse los diversos informes señalados en el informe de infraestructuras.

Duodécima.- De conformidad con las consideraciones previamente expuestas, y en consonancia con lo señalado en el informe técnico que sirve de antecedente, en el que se indica que “La documentación de Estudio de Detalle en el polígono PA-AN-16 “Fuentes del Rodeo” que es CONFORME con el planeamiento urbanístico y responde al requerimiento del informe de fecha 08/06/20 emitido por la Asesoría Jurídica de urbanismo para la aprobación inicial”, se considera que procede iniciar el presente procedimiento, sin que se encuentre inconveniente desde el punto de vista jurídico para que se proceda a su Aprobación Inicial condicionando su publicación a la subsanación de las deficiencias advertidas en el presente informe jurídico, que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 32.1.2ª de la L.O.U.A., la publicación no podrá ser inferior a veinte días.

Décimo Tercera.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde a la

Junta de Gobierno Local las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, de lo que se infiere que corresponde al citado órgano la aprobación inicial del presente ED.

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,

PROPUESTAS DE RESOLUCIÓN:

- **APROBAR INICIALMENTE** el Estudio de Detalle para dar cumplimiento al Plan General según lo requerido por la ficha urbanística, determinando las alienaciones del vial Norte-Sur, conservando el arbolado e incluyendo un mínimo de 75 plazas de aparcamiento, determinación del vial de Servicio al norte con la CN-340, así como la ordenación y los parámetros de la ordenanza OS en las parcelas netas resultantes, así como, la delimitación de tres unidades de ejecución dentro del polígono, del ámbito PA-AN-16 “Fuentes del Rodeo”, de conformidad con la Documentación presentada por la mercantil **SPV SPAIN PROYECT 18 S.L.U.**, registrada bajo el número registro de entrada RGE nº 4414, de fecha 27.01.20 y nº 32917 de fecha 03/07/20; todo ello de conformidad con lo señalado en los informes técnicos de fechas 19.02.20 y 28.07.20 emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, y de lo dispuesto en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y disposiciones del PGOU vigente; quedando **CONDICIONADA** su publicación a la subsanación de los extremos advertidos en el informe emitido por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo de fecha 08.09.20, relativo al tratamiento de la edificación Hotel Guadalpín Banús en el Estudio de Detalle.
- **DISPONER** que, una vez verificado por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo el cumplimiento de los extremos previamente señalados:
 - **PROCEDER** al sometimiento del presente expediente a información pública, debiéndose indicar expresamente que la información pública lo será también a los efectos de la delimitación de Unidades de Ejecución del presente instrumento de planeamiento, todo ello en los términos del artículo 106 de la LOUA, por plazo de **veinte días**, 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, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA) y artículo 39 de la misma norma. Todo ello, sin perjuicio 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 en los arts. 9.4 y

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

- **COMUNICAR** personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. 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.
- **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 2º del artículo 32 de la LOUA, la relación de informes cuya solicitud resulta preceptiva:
 - **A la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento**, a los efectos de la emisión de informe respecto a la posible afección del Estudio de Detalle a la CN-340, de conformidad con lo previsto en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
 - **A la Demarcación de Costas del Ministerio para la transición ecológica**, a los efectos de la emisión de informe sobre la afección del Estudio de Detalle en Costas, habida cuenta que los terrenos de referencia lindan con el dominio público marítimo terrestre, de conformidad con lo previsto en el artículo 117 de la Ley 22/1988, de 29 de septiembre, de Costas.
- **SIGNIFICAR** que, la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, estará supeditada al informe favorable de Demarcación de Costas e informe favorable de la Demarcación de Carreteras.
- **REQUERIR** que, de conformidad con lo señalado en el informe del Servicio de Técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 19.02.20, deberán subsanarse las consideraciones recogidas en el informe del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones de fecha 17.02.20.
- **ADVERTIR** que, con carácter previo a la publicación de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle, deberá procederse a la constitución de las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente instrumento de 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.

- **ADVERTIR** que, de conformidad con lo señalado en el informe de Parques y Jardines de fecha 31.07.19, los ejemplares afectados, así como la valoración de los mismos, garantía y reposición, se estudiará a la hora de solicitar la correspondiente licencia para la edificación de la parcela.

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

APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle para dar cumplimiento al Plan General según lo requerido por la ficha urbanística, determinando las alienaciones del vial Norte-Sur, conservando el arbolado e incluyendo un mínimo de 75 plazas de aparcamiento, determinación del vial de Servicio al norte con la CN-340, así como la ordenación y los parámetros de la ordenanza OS en las parcelas netas resultantes, así como, la delimitación de tres unidades de ejecución dentro del polígono, del ámbito PA-AN-16 “Fuentes del Rodeo”, de conformidad con la Documentación presentada por la mercantil **SPV SPAIN PROYECT 18 S.L.U.**, registrada bajo el número registro de entrada RGE nº 4414, de fecha 27.01.20 y nº 32917 de fecha 03/07/20; todo ello de conformidad con lo señalado en los informes técnicos de fechas 19.02.20 y 28.07.20 emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, y de lo dispuesto en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y disposiciones del PGOU vigente; quedando **CONDICIONADA** su publicación a la subsanación de los extremos advertidos en el informe emitido por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo de fecha 08.09.20, relativo al tratamiento de la edificación Hotel Guadalpín Banús en el Estudio de Detalle.

DISPONER que, una vez verificado por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo el cumplimiento de los extremos previamente señalados:

PROCEDER al sometimiento del presente expediente a información pública, debiéndose indicar expresamente que la información pública lo será también a los efectos de la delimitación de Unidades de Ejecución del presente instrumento de planeamiento, todo ello en los términos del artículo 106 de la LOUA, por plazo de **veinte días**, 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, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA) y artículo 39 de la misma norma. Todo ello, sin perjuicio 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 en los arts. 9.4 y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

COMUNICAR personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. 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.

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 2º del artículo 32 de la LOUA, la relación de informes cuya solicitud resulta preceptiva:

- **A la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento**, a los efectos de la emisión de informe respecto a la posible afección del Estudio de Detalle a la CN-340, de conformidad con lo previsto en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- **A la Demarcación de Costas del Ministerio para la transición ecológica**, a los efectos de la emisión de informe sobre la afección del Estudio de Detalle en Costas, habida cuenta que los terrenos de referencia lindan con el dominio público marítimo terrestre, de conformidad con lo previsto en el artículo 117 de la Ley 22/1988, de 29 de septiembre, de Costas.

SIGNIFICAR que, la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, estará supeditada al informe favorable de Demarcación de Costas e informe favorable de la Demarcación de Carreteras.

REQUERIR que, de conformidad con lo señalado en el informe del Servicio de Técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 19.02.20, deberán subsanarse las consideraciones recogidas en el informe del Servicio de Infraestructuras y Urbanizaciones de fecha 17.02.20.

ADVERTIR que, con carácter previo a la publicación de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle, deberá procederse a la constitución de las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente instrumento de 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 21597/1978, 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.

ADVERTIR que, de conformidad con lo señalado en el informe de Parques y Jardines de fecha 31.07.19, los ejemplares afectados, así como la valoración de los mismos, garantía y reposición, se estudiará a la hora de solicitar la correspondiente licencia para la edificación de la parcela.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL CONCEJAL SECRETARIO DE J.G.L.,

Fdo.: Félix Romero Moreno.

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

7fa66125e553c415bd381cd1675cec86634bf963

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_2020_00000000000000000000000003746866

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 15/09/2020 10:17:50

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Acuerdo

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 7fa66125e553c415bd381cd1675cec86634bf963

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



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

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

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

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