

**SRA. COCNEJAL DELEGADA DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
VIVIENDA**

MARBELLA: 2 de abril de 2019

REFERENCIA: FJGR/MIAL/mcg

ASUNTO: TRASLADO DE ACUERDO I.G.L.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 1 de abril de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

7º.- ASUNTOS URGENTES.- Comenzada la sesión y de orden de la Presidencia, se incluyen en el Orden del Día, por razones de Urgencia, previamente declarada, por unanimidad, motivándola en la necesidad de dar pronta satisfacción a los derechos de los ciudadanos y a las necesidades públicas que se sustentan en los asuntos que se incluyen en este punto, y que son tratados a continuación.

Se hace constar que los mismos no han podido ser debidamente estudiados por el Titular del Órgano de Apoyo, ni por el Secretario de la Junta de Gobierno Local, ni por la Intervención, ni por el Titular de la Asesoría Jurídica, dado que han sido presentados una vez realizado el correspondiente Orden del Día; salvo aquellos expedientes en los que se hace constar la existencia de informe.

7.1.- ASUNTOS URBANÍSTICOS.- Seguidamente se trataron los siguientes asuntos urbanísticos:

7.1.1.- VARIOS.- Seguidamente se trataron los siguientes asuntos:

7.1.1.2.- PROPUESTA DE LA CONCEJAL DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA, EN RELACIÓN A INICIO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS EN NUEVA ANDALUCÍA, EXPEDIENTE 2018PLN00123.-

La Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L. hace constar que, una vez examinado los informes Técnico y Jurídico, en el Técnico se alude a que se modifica puntualmente el Plan pero también se hace referencia a que la modificación afecta a la Ordenación

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17

Estructural al producirse cambio de la modificación del Suelo de No Urbanizable de Carácter Natural o Rural-Común, a Suelo Urbano No Consolidado. Se trata de dar cohesión en el espacio vacío entre las urbanizaciones La Dama de Noche y Los Naranjos, por lo que se delimita un sector localizado dentro de la malla urbana del municipio. En el apartado 7º del informe se destaca que la innovación propuesta no cumple con el artículo 9-B) de la LOUA, ya que las determinaciones de la estructura propuesta no se ajustan al modelo de ciudad establecido en el Plan porque la edificabilidad y densidad de las viviendas previstas son superiores a la de la zona de suelo urbano Z-AN-5.

Por otra parte esta secretaria cuestiona, conforme a la LOUA, que las innovaciones a los planes Generales puedan ser objeto de redacción por los particulares.

Seguidamente se da cuenta de la propuesta, del siguiente tenor literal:

“ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 13/03/2019 (nº reg. 2019/REDSEG-23288) ha sido presentado por D. Vicente Estebarez Parra, en representación de la mercantil EKISTICS PROPERTY INVESTMENT FINANCE COMPANY 4 S.A.R.L., escrito por el que solicita se dicte resolución por la que acuerde informar favorablemente la viabilidad técnica, jurídica así como la oportunidad de iniciar la tramitación de la presente Modificación Puntual de Elementos a fin de que, siguiendo los trámites oportunos, la misma sea elevada a la Junta de Gobierno Local.

Segundo.- La Instrucción 4/2018 del Director General de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella establece el procedimiento y los requisitos que deben cumplir las peticiones de los interesados en relación al inicio de la tramitación de una modificación puntual de elementos del Plan General. En concreto establece:

“PETICIÓN DEL INTERESADO

El trámite se iniciará de oficio previa solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, acompañada de la documentación técnica oportuna. Dicha documentación técnica contendrá:

MEMORIA DESCRIPTIVA con una explicación clara y sucinta –tanto escrita como gráfica- de la modificación que se propone MEMORIA JUSTIFICATIVA con la motivación de la procedencia o conveniencia de la modificación que se propone, de conformidad a lo establecido en el artículo 36 de la LOUA. A esos efectos:

1º Se deberá justificar que la propuesta no incurre en supuesto de revisión del Plan General (artículo 37.1 LOUA).

“Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística”

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



"(...) se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes (...)"

Cuando la innovación constituya revisión sólo podrá iniciarse de oficio a iniciativa municipal.

2ª Se deberá motivar y justificar que la nueva ordenación responde al interés general y no solo al interés particular y, por tanto (artículo 36.2.a.1º LOUA):

Se deberán justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población. Se deberá justificar que la propuesta se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.

En este sentido, se justificará que las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural:

- Mejoran su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y
- Cubren y cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en dicha ordenación.

3ª Se deberá justificar que la propuesta contempla la previsión de las necesarias medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras (artículo 36.2.a.2º LOUA) cuando la propuesta:

Aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, Desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones equipamientos o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

4º En el segundo supuesto (cuando la propuesta suponga la desafectación del destino público de un suelo y sin perjuicio de la necesidad de solicitar, en su momento, el informe previo de la Consejería competente por razón de la materia) se justificará además que resulta innecesario el destino del suelo a tal fin, y que se prevé su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social (artículo 36.2.a.2º LOUA).

Cuando la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, se deberá justificar el destino de dichos suelos residenciales (artículo 75.1.a LOUA) a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Y ello, sin perjuicio de que excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se puedan enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

5º Cuando la propuesta tenga por objeto un cambio a uso residencial, se deberá justificar que contempla la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande (artículo 36.2.a.5º LOUA).

Sólo se podrá proponer de manera motivada la sustitución, total o parcial, de esa cesión de suelo por su equivalente en dinero cuando, en el seno de la modificación, se justifique que los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. (Artículo 55.3.a LOUA)

INFORMES MUNICIPALES PREVIOS, TÉCNICO Y JURÍDICO.

Los informes municipales -técnico y jurídico- emitidos a la vista de la documentación aportada por el particular, determinarán el carácter y alcance de la modificación de elementos propuesta y valorarán su viabilidad técnica y jurídica proponiendo su estimación o desestimación.

Si la documentación aportada estuviese incompleta o faltase la justificación de alguna de las determinaciones a que se hace referencia en el apartado anterior, se podrá requerir del solicitante para que, en su caso, aporte y complete la documentación requerida.”

CONSIDERACIONES:

Visto el informe técnico emitido con fecha 19/03/2019 que establece que “desde un punto de vista técnico la propuesta se considera viable la innovación Propuesta (sujeta a las consideraciones formuladas anteriormente) y que supone una modificación del Plan General que afecta a las determinaciones de la ordenación estructural...”.

Visto asimismo el informe jurídico de fecha 21/03/2019 que concluye que: “La propuesta de modificación puntual de elementos del Plan General con el número de expediente 2018PLN123, se debe considerar viable desde el punto de vista de su estimación para iniciar la tramitación de dicha modificación de oficio a petición de persona privada, tal y como se establece en la citada Instrucción 4/2018 del Director General de Urbanismo y en función de la posibilidad establecida en el artículo 32.1. 1º de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA), en relación a la tramitación de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico; sin perjuicio de los ajustes o correcciones que sean necesarios realizar en el documento técnico para cumplir las determinaciones de los servicios técnicos municipales, antes de la aprobación inicial de la citada modificación.

La Corporación en base a esto decidirá sobre la oportunidad de la tramitación de esta innovación del Plan General.

- 19 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17

El acuerdo de estimación o desestimación de la propuesta de la Junta de Gobierno Local, estimando o desestimando la petición del interesado, se publicará en la web de urbanismo para general conocimiento.”

Se propone a la Junta de Gobierno Local en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas, la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Estimar la petición de D. Vicente Estebaranz Parra, en representación de la mercantil EKISTICS PROPERTY INVESTMENT FINANCE COMPANY 4 S.A.R.L, de declarar la oportunidad de iniciar la tramitación de la Modificación Puntual de Elementos con el número de expediente 2018PLN123.

SEGUNDO.- Publicar en la web municipal este acuerdo.

TERCERO.- Dar traslado al Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión y al Servicio Modelo de Ciudad para que continúen con la tramitación del expediente.”

Seguidamente se da cuenta del informe del Arquitecto, D. Juan Antonio Ruiz Gordillo y del Director Jerárquico del Servicio Técnico, D. Juan Muñoz Ruz, de fecha 19 de marzo de 2019, del siguiente tenor literal:

EXPTE N°	2018PLN00123 (N° Reg. 2019/REGSED-23288, de fecha 13/03/2019)
INTERESADO	EKISTICS PROPERTY INVESTMENT FINANCE COMPANY 4 S.A.R.L.
ASUNTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE 1986, DEL ÁMBITO AVDA. PRÍNCIPE SALMAN (SECTOR ARI-NA-7 DE NUEVA ANDALUCÍA DEL PGOU 2010).
UBICACION	NUEVA ANDALUCÍA, AVDA. PRINCIPE SALMAN

1. Antecedentes.

Con fecha 13/03/2019 (n° reg. 2019/REDSEG-23288) ha sido presentado por D. Vicente Estebaranz Parra, en representación de la mercantil EKISTICS PROPERTY INVESTMENT FINANCE COMPANY 4 S.A.R.L., escrito por el que solicita se dicte resolución por la que acuerde:

- (i) Informar favorablemente la viabilidad técnica, jurídica así como la oportunidad de iniciar la tramitación de la presente Modificación Puntual de Elementos a fin de que, siguiendo los trámites oportunos, la misma sea elevada a la próxima Junta de Gobierno Local se estime esta propuesta, y se nos dé traslado de dicha estimación a los efectos de que se pueda presentar, a la mayor brevedad posible el documento técnico jurídico-urbanístico y ambiental que conforma la propuesta de MPPGOU del PGOU vigente; y

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



(ii) Dar traslado al organismo ambiental competente del Documento Inicial Estratégico para su tramitación, a la mayor brevedad posible que se acompaña a la presente petición.

La documentación que acompaña, a la que se ha tenido acceso a la fecha de emisión de este informe, está constituida por 1 copia en soporte digital (PDF) sin visar de:

- Memoria Descriptiva de la MPPGOU, tanto descriptiva como gráfica.
- Memoria Justificativa de la conveniencia de la MPPGOU que se propone.
- Documento Inicial Estratégico y anexo.
-

2. Solicitante, ámbito y objeto de la innovación.

Solicitante

Según la documentación presentada, la petición de innovación del PGOU se realiza por parte de la mercantil EKISTICS PROPERTY INVESTMENT FINANCE COMPANY 4 S.A.R.L., con NIF N-0184316-H.

Ámbito

La innovación afecta al ámbito de la parcela catastral 5318201UF2451N0001LO, con una superficie catastral total afectada de 24.451 m²s, según la información obtenida de la sede electrónica del catastro (<https://www1.sedecatastro.gob.es>, con fecha 14/03/2019) y de 27.199 m² según el documento presentado.

Objeto.

El objeto de la innovación, según se desprende de la lectura del Documento presentado, es el cambio de clasificación del suelo del ámbito de la innovación, de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural-Común, a Suelo Urbano No Consolidado, para la delimitación de un Sector, de uso global Residencial, del que no se aporta ficha de características urbanísticas aunque en el documento se indican los siguientes parámetros:

- Determinaciones de la ordenación estructural:

- 21 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17

Determinaciones de Ordenación General	
1. Clasificación y categoría	
Suelo Urbano No Urbanizable	
2. Datos estadísticos estadísticos parcelas	
Superficie del terreno (m ²)	27.195
Uso Urban	Residencial
Coefficiente de edificabilidad	0,434
Edificabilidad máxima autorizada	11.813,59
3. Dotación de áreas mínimas VFF	
Edificabilidad VFF (m ²)	3.356,40

- Determinaciones de la ordenación pormenorizada:

Determinaciones de la ordenación pormenorizada		
1. Características		
Uso pormenorizado	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)
Uso residencial libre	2.190,00	11.295,00
Parcela no dotada (P1) (m ²)	6.077,00	6.137,00
Parcela no dotada (P2) (m ²)	4.118,00	1.268,00
Parcela de equipamiento (P3)	750,00	0,00
Manos vacías y áreas libres	810,00	0,00
Total área	14.043,00	18,00

El número máximo de viviendas previsto es de 91 y en la documentación aportada no se indica la zona o zonas de ordenanza que regularían la edificación a implantar.

Las dotaciones públicas propuestas se ajustan a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA para los sectores de suelo urbano no consolidado de uso característico residencial, reservándose una superficie mínima de 3.356,40 m² como Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos, que no aparecen identificados en la documentación gráfica aportada.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17

En la documentación aportada se incluye una serie de planos donde se grafía la ordenación pormenorizada del ámbito, sin indicar la tipología edificatoria de las distintas manzanas.

3. VALORACIÓN TÉCNICA.

En relación a la solicitud formulada cabe hacer los siguientes considerandos:

PRIMERO.-

En atención a lo dispuesto en la Instrucción 04/2018 de la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella, relativa al inicio de tramitación de modificaciones de elementos del PGOU de Marbella solicitadas por particulares, el **objeto de este informe es la determinación del carácter y alcance de la modificación de elementos propuesta así como la valoración de su viabilidad técnica**, con carácter previo a la emisión, por parte del Director General de Urbanismo, de la propuesta motivada para la estimación o desestimación de la petición formulada de iniciar la tramitación de la modificación de elementos del Plan General solicitada.

SEGUNDO.

El **planeamiento general vigente** en el municipio de Marbella está constituido por la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de 1986 (en lo que sigue PGOU 1986), aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Política Territorial de fecha 3 de junio de 1986.

Asimismo, el Ayuntamiento de Marbella ha redactado un Texto Refundido (en lo que sigue TR 2017) de la normativa y de las determinaciones gráficas de la ordenación estructural del PGOU 1986, aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 29 de septiembre de 2017 (B.O.P. nº 14 de 19 de enero de 2018, normativa publicada en B.O.P. nº 82, de 30 de abril de 2018 y nº 221 de 16 de noviembre de 2018), documento que ha sido modificado (normativa) por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 16/05/2018 (B.O.P. nº 127, de fecha 03/07/2018) y corregido por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 27/07/2018 (B.O.P. nº 235, de fecha 07/12/2018).

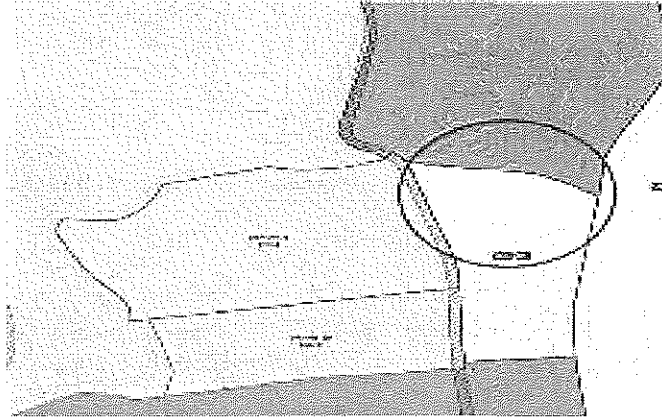
Posteriormente, en sesión celebrada con fecha 27/07/2018, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el documento de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella (B.O.P. nº 197, de fecha 11/10/2018).

TERCERO.-

Según el planeamiento general vigente el suelo ámbito de la innovación está clasificado como Suelo No Urbanizable, de Carácter Natural o Rural-Común.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17





Mapa de suelo urbano para el sector de "La Dama de Noche", Hoja Nº 2, del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, en virtud de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del 7 de Agosto del 2002, y del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (Plan General de Ordenación Urbana de Marbella).

El ámbito territorial de la innovación está limitado al norte por suelo urbano consolidado, procedente del desarrollo del sector de suelo urbanizable URP-NA-3, al sur por Suelo No Urbanizable, de carácter Natural o Rural-Común, ocupado por una actuación irregular correspondiente a un conjunto residencial denominado "La Dama de Noche", al este por la zona de policía del Río Verde (que podría afectar parcialmente al ámbito) y al oeste con el sector de suelo urbanizable URP-AN-4.

CUARTO.-

De la documentación presentada se desprende que se solicita la tramitación de una innovación, con carácter de modificación de elementos, del planeamiento general vigente, con el objetivo y ámbito indicado en el apartado anterior.

No se aporta documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

QUINTO.-

En relación al interés general de la innovación y en atención a lo dispuesto en el artículo 36.2.a)1ª) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo que sigue LOUA):

...la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCÍA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17

Según se desprende del documento presentado (memoria justificativa, apartado 2, memoria descriptiva apartado 5), los principios que rigen la presente Modificación Puntual son *la sostenibilidad, la subordinación del uso del suelo al interés general y la gobernanza.*

- En relación al principio de sostenibilidad, se indica que *“incluye la sostenibilidad ambiental, la social y la económica”* abogando por *“la implantación de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada”* donde *“el crecimiento se dimensione en función de parámetros objetivos”* y *“se promueva la adaptación al modelo de ciudad concreto de Marbella”*. La propuesta *“avanza por el sendero del desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad de Marbella, en su vertiente tanto social, como cultural, económica y ambiental, manteniendo y mejorando las condiciones de calidad de vida de Marbella”*.

La propuesta supone una *“adaptación del Planeamiento a la realidad física/material existente en Marbella, que posibilitará la implantación de un proyecto de gran interés para la ciudad, que conllevará la aplicación de un Urbanismo innovador con un completo respeto medioambiental y un diseño permeable al disfrute de las zonas verdes y equipamientos para todos los ciudadanos (tanto los que residan en el ámbito, como los residentes en los ámbitos colindantes), evitando los desarrollos cerrados o parapetados con barreras arquitectónicas que siempre resultan excluyentes”*.

- En relación a la subordinación del uso del suelo al interés general, en el documento se indica, entre otros, que la modificación propuesta *“resulta un beneficio objetivo para el interés público, y que resumimos en una construcción de un equipamiento municipal en unas proporciones que superan muy ampliamente las reservas legalmente exigibles”*.

“Como factor diferenciador de esta propuesta destaca la posibilidad de que la empresa proponente ejecute a su costa el equipamiento municipal sin concluir el interior del mismo hasta que la Corporación municipal no determine su destino público. De esta forma se beneficia el interés general del municipio, posibilitando un considerable ahorro para el Ayuntamiento que recibirá un edificio construido, teniendo solamente que adaptar su interior al uso que decida implantar”.

Según el documento presentado el *“proyecto residencial propuesto a través de la presente Modificación Puntual respeta íntegramente la legalidad urbanística e impide que se ejecuten construcciones al margen de la misma, así como garantiza la adecuada dotación y equipamientos urbanos”*.

En el documento presentado se destaca que la actuación prevista, tras la modificación del Plan, por su *“diseño innovador y los materiales harán del proyecto un referente de una planificación urbanística moderna sostenible y*

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



respetable con el medio ambiente”, creándose “un conector de servicios ecológicos con el Río Verde”

El documento destaca como uno de sus ejes fundamentales el desarrollo de Vivienda Protegida ya que la modificación permitirá la construcción de 34 viviendas protegidas.

Además, como aspecto social, se indica que la innovación supone la creación de más de 150 empleos directos durante la ejecución del proyecto.

Otros aspectos que justifican el interés general de la innovación, según el documento presentado son:

- Vertebrar la trama urbana actualmente inconexa mediante la generación de un nuevo espacio de centralidad a través de la creación de los ejes verdes que unen Río Verde y la Avenida del Príncipe Salman y el campo de golf.
- Aporta cohesión en el espacio vacío entre las urbanizaciones de la “Dama de Noche” y “Los Naranjos” y consolida el espacio intersticial entre las mismas.
- Aporta equilibrio dotacional a la zona afectada por su entorno más próximo, donde se aprecia una escasa presencia de este tipo de uso.

SEXTO.-

En el documento presentado se indica que los terrenos del ámbito de la innovación cumple con los requisitos legales para ser clasificado y categorizado como Suelo Urbano No Consolidado establecidos en el artículo 45.2.B.a) la LOUA, es decir, por constituir un vacío relevante que permite la delimitación de un sector de suelo que carece de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

Este hecho, según el documento presentado, queda justificado en base a:

- Que el ámbito de la innovación es una pieza de terreno vacante localizada dentro de la malla urbana del municipio, es decir, y en alusión a la Sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 23/12/2004 (RJ 2005,287), que el suelo está insertado en la malla urbana, existiendo una urbanización constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos, no estando éstos, por su situación, completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.
- Que existe la posibilidad de conectar las nuevas infraestructuras del ámbito con la red de servicios e infraestructuras existentes en la zona en la que se localiza.
- Que es necesario implementar tales infraestructuras y servicios para que sean adecuados a los usos previstos, y para conectar con las redes existentes.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



Además, en el documento se indica que la clasificación propuesta en el anulado PGOU de 2010 como Suelo Urbano No Consolidado confirma el cumplimiento de estos requisitos legales y que los terrenos adyacentes se encuentran totalmente urbanizados. En relación a esta nueva clasificación y categorización propuestas habría que indicar que se **considera justificada**, en base a la información aportada, al cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 45.2.B.a) de la LOUA para su inclusión en un **Sector de Suelo Urbano No Consolidado** aunque, en relación a la justificación de este aspecto formulada en el documento, habría que hacer las siguientes observaciones:

- Los terrenos tienen la condición de pieza vacante, localizada dentro de la malla urbana, conformada por los suelos situados al norte (urbanización "Los Naranjos", procedente del desarrollo del sector de suelo urbanizable URP-NA-3, clasificado como Suelo Urbano Consolidado, en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA) y el vial perimetral correspondiente a la Avda. Príncipe Salman sin considerar dentro de esta malla urbana los terrenos correspondientes a la urbanización "La Dama de Noche", al corresponder a una actuación irregular que no se ajusta al PGOU de 1986.
- Que el suelo urbano previsto tiene capacidad para conectarse funcionalmente a los servicios e infraestructuras generales del Plan, para lo que requiere una actuación de renovación urbana si bien la capacidad y suficiencia de los servicios urbanísticos básicos a los que debe conectarse la actuación prevista en la innovación debe ser corroborada en el correspondiente informe del Servicio de Infraestructuras. En cualquier caso, tal y como se indica en el propio documento, los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo del ámbito no pueden proceder de la Urbanización "La Dama de Noche" por lo indicado anteriormente.
- Los terrenos objeto de la innovación carecen de los valores reconocidos en el Plan y en la LOUA para su inclusión en la categoría de Suelo No Urbanizable.

SÉPTIMO.-

Según el artículo 9.B) de la LOUA, el Plan General deberá "*Mantener en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano*".

La innovación propuesta no cumple con este precepto ya que las determinaciones de la ordenación estructural propuestas en el documento presentado **no se ajustan al modelo de ciudad** establecido en el Plan, ya que tanto la edificabilidad, como la densidad de viviendas previstas, son superiores a la de la zona de suelo urbano Z-AN-5 en cuya malla urbana se integrarían los terrenos.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



Además, no es posible valorar si la tipología edificatoria prevista se ajusta a dicho modelo circunstancias que, en cualquier caso se podrían ajustar y justificar en el correspondiente Documento de Modificación.

OCTAVO.-

El documento de innovación, en aplicación del artículo 36.2.a).2ª de la LOUA, propone la adopción de una serie de medidas compensatorias debido al aumento del aprovechamiento lucrativo del terreno.

Dichas medidas prevén la reserva de suelo destinado a dotaciones, en aplicación de los estándares establecidos en el artículo 17 de la LOUA para sectores de suelo urbano no consolidado con el uso característico residencial.

Sin embargo, se considera necesario que en el documento de innovación se justifique que estas reservas no son inferiores a las que se obtendrían por aplicación de la media dotacional de la zona de suelo urbano en la que se van a integrar los terrenos una vez se desarrollen.

De igual modo, el documento de innovación, en aplicación del artículo 36.2.a).5ª de la LOUA, debido al cambio de uso del terreno para su destino a uso residencial, contempla la mejora del sistema general de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos, en la proporción que supone el aumento de población prevista, aplicando la media por habitante definida en el Documento de Adaptación Parcial si bien **en el documento no se grafía** el emplazamiento de este nuevo Sistema General.

NOVENO.-

En relación a lo establecido en el artículo 36.2.a).1ª de la LOUA, en el documento presentado (anexo denominado Informe Técnico urbanístico sobre la situación real de las obras de urbanización del área circundante a la parcela propiedad de EKISTICS en Marbella -Río Verde Puerto Banús-), se indica que el ámbito de la innovación cuenta con la urbanización y los servicios básicos adecuados y con capacidad suficiente (sin tener en cuenta los correspondientes a la urbanización “La Dama de Noche”), no proponiéndose nuevas soluciones para la mejora de la capacidad o funcionalidad de las infraestructuras y los servicios correspondientes a la ordenación estructural.

En cualquier caso, y a los efectos de poder mantener esta aseveración, se deberá recabar informe al Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento de Marbella, en relación a la suficiencia o, en su defecto, a la necesidad de mejora de las infraestructuras existentes, derivadas de la implantación de la actuación prevista.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



DÉCIMO.-

La innovación prevé la reserva de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial del ámbito para su destino a viviendas protegidas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

UNDÉCIMO.-

En relación a la norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en aplicación de la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, las viviendas previstas en la innovación, al tratarse de un suelo urbano no consolidado no se considera crecimiento poblacional, dado el carácter reglado de este suelo, y en aplicación del artículo 21.2. de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según el cual las Normas de planeamiento territorial sólo son determinaciones de aplicación directa vinculantes en los suelos urbanizables y no urbanizables.

DUODÉCIMO.-

No es objeto de este informe una valoración de la **ordenación pormenorizada del sector** propuesta ya que las cuestiones planteadas en apartados anteriores podrían modificarla y a que el contenido documental, al corresponder a un documento básico cuyo fin es la estimación sobre la procedencia de la tramitación de la innovación solicitada no permite un análisis exhaustivo de la misma.

En cualquier caso, remitimos a lo indicado en apartados anteriores, en lo que afecta a dicha ordenación.

DECIMOTERCERO.-

En relación a las condiciones de desarrollo y gestión, el documento presentado no establece el sistema de actuación ni señala los plazos específicos para el desarrollo de la actuación.

No se aporta ficha urbanística del nuevo Sector en la que se incluyan las condiciones de gestión, ordenación y ejecución que se establecen para el ámbito como resultado de la innovación propuesta.

En el documento no se aporta ninguna información en relación a la solvencia económica de los titulares del suelo ni incluye un estudio económico-financiero ni de sostenibilidad económica, en atención a lo dispuesto en el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA.

En cualquier caso, estas determinaciones deberán estar incluidas en el correspondiente documento de innovación que se someta a aprobación inicial.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



DECIMOCUARTO.-

En relación al alcance de la modificación propuesta, ésta afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General ya que:

- Supone un cambio de clasificación y delimitación de superficies adscritas al suelo urbano no consolidado y al suelo no urbanizable.
- Reserva suelo para su destino a viviendas protegidas.
- Delimita superficie de suelo destinado a sistemas generales (parques, jardines y espacios libres públicos).
- Define los usos, densidades y edificabilidades globales de un sector de suelo urbano no consolidado.

DECIMOQUINTO.-

Según la nueva redacción del artículo 5 de las NN.UU. del Plan General contemplada en el Documento de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, *“Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el párrafo anterior ni en el artículo 37 de la LOUA se entenderá como modificación y se acomodará a las reglas establecidas en los artículos 36 y siguientes de la misma Ley.”*

Por otra parte, en base a lo dispuesto por el artículo 38.1 de la LOUA, por su remisión al artículo 37.1, y tal como queda justificado en la documentación presentada (memoria justificativa, apartado 1), la innovación supone una modificación del Plan (y no una revisión), dado que no supone la alteración integral de la ordenación establecida por éste o una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU por lo que procede tramitar, en su caso, la presente innovación como Modificación del Plan General.

En relación al procedimiento, y a falta del correspondiente informe jurídico, en aplicación del artículo 31.2.B.a) de la LOUA y del artículo 4.3.a) 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, la aprobación definitiva de la modificación corresponde a la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

DECIMOSEXTO.-

El Plan General vigente, a efectos de lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en lo que sigue GICA) no ha sido objeto de Evaluación Ambiental Estratégica por lo que **el presente expediente debe ser objeto de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**, para lo cual el interesado aporta la siguiente documentación:

- Documento Inicial Estratégico.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



- Documento urbanístico de modificación del Plan General, compuesto de Memoria justificativa, Memoria Descriptiva y Planos

4. CONCLUSIONES

A efecto de lo dispuesto en la Instrucción 04/2018 de la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella, relativa al inicio de tramitación de modificaciones de elementos del PGOU de Marbella solicitadas por particulares, se emite el presente informe sobre la determinación del carácter y alcance de la modificación de elementos propuesta así como su viabilidad técnica, con carácter previo a la emisión, por parte del Director General de Urbanismo, de la propuesta motivada para la estimación o desestimación de la petición formulada de iniciar la tramitación de la modificación de elementos del Plan General, por parte del Equipo de Gobierno.

Desde un punto de vista técnico se considera viable la innovación propuesta (sujeta a las consideraciones formuladas anteriormente) y que supone una Modificación del Plan General que afecta a las determinaciones de la ordenación estructural al proponer, entre otros, un cambio de clasificación y delimitación de superficies adscritas al suelo urbano no consolidado y al suelo no urbanizable, delimitar superficie de suelo destinado a sistemas generales (parques, jardines y espacios libres públicos) y reservar suelo para su destino a viviendas protegidas, debiendo ser objeto de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El ámbito de la innovación se ajustaría a la definición de Sector de Suelo Urbano No Consolidado, según el artículo 45.2.B.a) la LOUA, es decir, por constituir un vacío relevante que permite la delimitación de un sector de suelo que carece de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

En el documento presentado se justifica que la nueva ordenación propuesta responde al interés general, justificándose expresa y concretamente las mejoras que supone para el bienestar de la población.

La innovación propuesta contribuye a la mejora de las dotaciones correspondiente a la ordenación estructural, concretamente al Sistema General de parques, jardines y espacios libres públicos, sin embargo no propone nuevas soluciones para la mejora de la capacidad o funcionalidad de las infraestructuras por considerar que las ya existentes cuentan con capacidad suficiente para soportar la actuación prevista, circunstancia que, en caso de ser admitida a trámite la propuesta, deberá ser confirmada por el correspondiente informe del Servicio de Infraestructuras.

El documento presentado justifica la previsión de medidas compensatorias debido al aumento del aprovechamiento lucrativo del terreno, reservando suelo destinado a dotaciones en aplicación del artículo 17 de la LOUA para sectores de suelo urbano no

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17

consolidado con el uso característico residencial, sin embargo no justifica que dichas reservas mantienen la proporción en relación a la zona de suelo urbano colindante y en la que se va a integrar la actuación.

La innovación prevé la implementación del Sistema General de parques, jardines y espacios libres públicos, en relación al aumento de población previsto si bien no aparece delimitado en la documentación gráfica aportada.

Las determinaciones de la ordenación estructural propuestas en el documento presentado, no se ajustan al modelo de ciudad establecido en el Plan, ya que tanto la edificabilidad, como la densidad de viviendas previstas, son superiores a la de la zona de suelo urbano Z-AN-5 en cuya malla urbana se integrarían los terrenos, además, no es posible valorar si la tipología edificatoria prevista se ajusta a dicho modelo, por lo que, en caso de ser admitida a trámite la propuesta, dichos parámetros urbanísticos deberán ser corregidos, con el fin de mantener en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.

En caso de ser admitida a trámite la propuesta, el documento de innovación que se someta a aprobación inicial deberá tener en cuenta las consideraciones formuladas en este informe.

Lo que se informa desde el punto de vista técnico, a los efectos oportunos, con sometimiento a otras opiniones técnicamente mejor fundadas y a los informes jurídicos que oportunamente se recaben.”

Visto el informe Jurídico de la Técnico de Administración General, D^a Isabel Guardabrazo Vallejo, de fecha 21 de marzo de 2019, del siguiente tenor literal:

EXPTE N°	2018PLN00123
INTERESADO	EKISTICS PROPERTY INVESTMENT FINANCE COMPANY 4 S.À.R.L.
ASUNTO	Modificación PGOU - <OBJETO>
UBICACION	AV PRINCIPE SALMAN

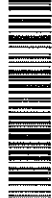
INFORME JURÍDICO

El presente informe se emite a los efectos de lo dispuesto en la Instrucción 4/2018 del Director General de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella, relativa al inicio de tramitación de modificaciones de elementos del PGOU de Marbella solicitada por particulares.

Con fecha 14/05/2018 se presenta solicitud de tramitación de modificación puntual de elementos del Plan General en el ámbito que denominan ARI-NA-7 (ámbito de gestión

- 32 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



del PGOU de 2010) por parte de la mercantil EKISTICS PROPERTY INVESTMENT FINANCE COMPANY 4 S.À.R.L.

Con fecha 13/03/19 el interesado presenta nuevo escrito adjuntando documentación relativa a la Modificación Puntual de Elementos del PGOU siguiendo los formalismos establecidos en la Instrucción 4/2018 del Director General de Urbanismo, en concreto presenta: memoria descriptiva de la Modificación Puntual, Memoria Justificativa de la Modificación, Documento inicial estratégico junto con anexo para tramitación ambiental. En dicho escrito solicita se dicte resolución en la que se acuerde:

“Informar favorablemente la viabilidad técnica, jurídica así como la oportunidad de iniciar la tramitación de la presente Modificación Puntual de Elementos a fin de que, siguiendo los trámites oportunos, la misma sea elevada a la próxima Junta de Gobierno Local se estime esta propuesta, y se nos dé traslado de dicha estimación a los efectos de que se pueda presentar, a la mayor brevedad posible el documento técnico jurídico-urbanístico y ambiental que conforma la propuesta de MPPGOU del PGOU vigente; y ii Dar traslado al organismo ambiental competente del Documento Inicial Estratégico para su tramitación, a la mayor brevedad posible que se acompaña a la presente petición.”

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- La propuesta de innovación planteada se trata de una modificación puntual de elementos del Plan General, que afecta a las determinaciones de la ordenación estructural por suponer un cambio de clasificación y delimitación de superficies adscritas al suelo urbano no consolidado y al suelo no urbanizable, delimitar superficie de suelo destinado a sistemas generales (parques, jardines y espacios libres públicos) y reservar suelo para su destino a viviendas protegidas.

El ámbito de actuación se refiere a una zona de suelo no urbanizable del Plan General en el ámbito de Nueva Andalucía, el que fuera denominado ARI-NA-7 del Plan de 2010, parcela catastral 5318201UF2451N0001LO. Se propone un ámbito de suelo urbano no consolidado con una ordenación determinada de uso residencial, con viviendas libres y de promoción pública y áreas dotacionales.

SEGUNDA- La Instrucción 4/2018 del Director General de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella establece el procedimiento y los requisitos que deben cumplir las peticiones de los interesados en relación al inicio de la tramitación de una modificación puntual de elementos del Plan General. En concreto establece:

“PETICIÓN DEL INTERESADO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



El trámite se iniciará de oficio previa solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, acompañada de la documentación técnica oportuna. Dicha documentación técnica contendrá:

MEMORIA DESCRIPTIVA con una explicación clara y sucinta –tanto escrita como gráfica- de la modificación que se propone

MEMORIA JUSTIFICATIVA con la motivación de la procedencia o conveniencia de la modificación que se propone, de conformidad a lo establecido en el artículo 36 de la LOUA. A esos efectos:

1ª Se deberá justificar que la propuesta no incurre en supuesto de revisión del Plan General (artículo 37.1 LOUA)

“Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística”

“(…) se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes (...)”.

Cuando la innovación constituya revisión sólo podrá iniciarse de oficio a iniciativa municipal.

2ª Se deberá motivar y justificar que la nueva ordenación responde al interés general y no solo al interés particular y, por tanto (artículo 36.2.a.1º LOUA):

Se deberán justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población

Se deberá justificar que la propuesta se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.

En este sentido, se justificará que las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



▲ *Mejoran su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y*

▲ *Cubren y cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en dicha ordenación.*

3ª Se deberá justificar que la propuesta contempla la previsión de las necesarias medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro (artículo 36.2.a.2º LOUA) cuando la propuesta:

Aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, Desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones equipamientos o Suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

4º En el segundo supuesto (cuando la propuesta suponga la desafectación del destino público de un suelo y sin perjuicio de la necesidad de solicitar, en su momento, el informe previo de la Consejería competente por razón de la materia) se justificará además que resulta innecesario el destino del suelo a tal fin, y que se prevé su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social (artículo 36.2.a.2º LOUA).

Cuando la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, se deberá justificar el destino de dichos suelos residenciales (artículo 75.1.a LOUA) a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Y ello, sin perjuicio de que excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se puedan enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

5º Cuando la propuesta tenga por objeto un cambio a uso residencial, se deberá justificar que contempla la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande (artículo 36.2.a.5º LOUA).

Sólo se podrá proponer de manera motivada la sustitución, total o parcial, de esa cesión de suelo por su equivalente en dinero cuando, en el seno de la modificación, se justifique que los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente, en relación

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. (Artículo 55.3.a LOUA)

INFORMES MUNICIPALES PREVIOS, TÉCNICO Y JURÍDICO.

Los informes municipales -técnico y jurídico- emitidos a la vista de la documentación aportada por el particular, determinarán el carácter y alcance de la modificación de elementos propuesta y valorarán su viabilidad técnica y jurídica proponiendo su estimación o desestimación.

Si la documentación aportada estuviese incompleta o faltase la justificación de alguna de las determinaciones a que se hace referencia en el apartado anterior, se podrá requerir del solicitante para que, en su caso, aporte y complete la documentación requerida.”

Según el informe técnico emitido con fecha 19/03/2019 “*desde un punto de vista técnico la propuesta se considera viable la innovación Propuesta (sujeta a las consideraciones formuladas anteriormente) y que supone una modificación del Plan General que afecta a las determinaciones de la ordenación estructural...*”.

Por tanto, la presente propuesta de modificación puntual de elementos se debe considerar viable desde el punto de vista de su estimación para iniciar la tramitación de dicha modificación de oficio a petición de persona privada, tal y como se establece en la citada Instrucción 4/2018 del Director General de Urbanismo y en función de la posibilidad establecida en el artículo 32.1. 1ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA), en relación a la tramitación de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico. Dicho artículo establece:

II.

“1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

• *1.ª Iniciación:*

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada...”

TERCERA.- No obstante existen algunas determinaciones en el documento que deberán ser modificadas o ampliadas a la hora de conformar el documento que pueda someterse a aprobación inicial del Pleno, para lo cual se entiende que deberá darse traslado al interesado para que proceda a subsanar el documento técnico en los términos de dicho informe.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



CUARTA.- En cuanto al procedimiento ambiental, al estar la modificación puntual de elementos sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria, ya que afecta a determinaciones de la ordenación estructural y encontrarse en los supuestos que regula el artículo 40 apartado 2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que establece que “*se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable,...*”; procederá, una vez se declare el interés y la oportunidad de iniciar la tramitación de la presente innovación, a elaborar el informe oportuno por parte de los servicios técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión para determinar si la documentación es correcta para proceder a iniciar el trámite ambiental o de lo contrario requerir al interesado subsane o complete dicha documentación.

QUINTA.- En cuanto al procedimiento, una vez concluido que la propuesta de innovación del plan, con carácter de modificación puntual de elementos, por petición de persona privada, puede ser viable desde el punto de vista técnico y jurídico, sin perjuicio que posteriormente y antes de la aprobación inicial del documento se realicen los ajustes en el documento que se estimen necesarios, según la instrucción 4/2018, procederá elaborar informe y propuesta por el Director General de Urbanismo y en su defecto por la Concejala Delegada de Ordenación del Territorio y Vivienda, estimando o desestimando la petición del interesado, para su consideración por la Junta de Gobierno Local, que podrá estimar o desestimar la propuesta dando traslado del acuerdo al particular para que, en caso de aceptación, proceda a presentar el Borrador del documento de Modificación de Elementos del Plan General que debe ir acompañado del pertinente Documento Inicial o Ambiental Estratégico para su tramitación.

El acuerdo de estimación o desestimación de la propuesta se publicará en la web de urbanismo para general conocimiento.

CONCLUSIONES:

La propuesta de modificación puntual de elementos del Plan General con el número de expediente 2018PLN123, se debe considerar viable desde el punto de vista de su estimación para iniciar la tramitación de dicha modificación de oficio a petición de persona privada, tal y como se establece en la citada Instrucción 4/2018 del Director General de Urbanismo y en función de la posibilidad establecida en el artículo 32.1. 1ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA), en relación a la tramitación de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico; sin perjuicio de los ajustes o correcciones que sean necesarios realizar en el documento técnico para cumplir las determinaciones de los servicios técnicos municipales, antes de la aprobación inicial de la citada modificación.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
2733201&Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17



La Corporación en base a esto decidirá sobre la oportunidad de la tramitación de esta innovación del Plan General.

El acuerdo de estimación o desestimación de la propuesta de la Junta de Gobierno Local, estimando o desestimando la petición del interesado, se publicará en la web de urbanismo para general conocimiento.”

Y la Junta de Gobierno Local, tras la aprobación unánime de la urgencia, por unanimidad, acuerda, **APROBAR** la propuesta anteriormente transcrita.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Fdo.: Francisco Javier García Ruiz.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27332018Z GARCIA RUIZ FRANCISCO JAVIER - CONCEJAL	11-04-2019 08:12:17