

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

MARBELLA: 1 de abril de 2019

REFERENCIA: FJGR/MIAL/mcg

ASUNTO: TRASLADO DE ACUERDO J.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 sustancian 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:

7.1.1.1.- 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 2018PLN00072.-

Por parte de la Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L. se hace constar que el expediente ha tenido entrada en en el plazo establecido y que por su complejidad no ha podido ser examinado con detenimiento.

- 1 -

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



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

“ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 22/02/2018 con nº de Registro de Entrada 14330, se presenta documentación relativa a Modificación Puntual de elementos en terrenos en Nueva Andalucía por parte de MILLJAC PROMOCIONES INMOBILIARIAS S. L.

Con fecha 26/11/2018 se emite informe técnico sobre la documentación presentada por parte del Servicio de Planeamiento y Gestión.

Con fecha 27/12/2018 y nº de registro de entrada: 2018/REGSED-97690, se presenta nueva documentación por parte de los interesados.

Esta nueva documentación es informada por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión con fecha 21/03/2019.

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:

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):

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

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 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

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



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 del servicio técnico de Planeamiento y Gestión emitido con fecha 21/03/2019 que establece como conclusión que *“la propuesta se puede tramitar como un expediente de modificación del Plan General que afecta a determinaciones de la ordenación estructural...y que incluye actuaciones que pueden aportar mejoras para el bienestar de la población al conllevar la implantación de nuevos usos productivos, dotacionales y hotelero contribuyendo a crear una nueva zona de centralidad en una ubicación que se considera adecuada para ello. No obstante no contribuye a mejorar infraestructuras o dotaciones correspondiente a la ordenación estructural ya que no aporta ningún sistema general adscrito al área de reparto”.*

Visto asimismo el informe jurídico de fecha 26/03/2019 que concluye que: *“La propuesta de modificación puntual de elementos del Plan General con el número de expediente 2018PLN00072, se puede 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.*

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.”

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

- 4 -

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

PRIMERO.- Estimar la petición de MILLJAC PROMOCIONES INMOBILIARIAS S. L., y declarar la oportunidad de iniciar la tramitación de la Modificación Puntual de Elementos con el número de expediente 2018PLN00072.

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.”

Visto el informe del Arquitecto, D. José Salvador Pascual Ortigosa y el Director Jerárquico del Servicio Técnico, D. Juan Muñoz Ruz, de fecha 21 de marzo de 2019, del siguiente tenor literal:

EXPTE N°	2018PLN00072; REGSED 97690 de 27.12.18 y REGSED 21010 de 07.03.19
INTERESADO	MILLJAC PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.
ASUNTO	Modificación PGOU - Informe de Viabilidad Técnica según la Instrucción 04/2018 de la Dirección General de Urbanismo del Ayto. de Marbella
UBICACION	- SNU; “Nueva Andalucía” junto a salida nº175 de la Autovía A-7

ANTECEDENTES

Con fecha 26.11.2018 se emite informe por este Servicio Técnico sobre la viabilidad técnica de la propuesta de Modificación del Plan General aportada por la entidad “*Milljac Promociones Inmobiliarias S.L.*” en un ámbito de Suelo no Urbanizable en la zona de Nueva Andalucía.

Ha sido recibida en el presente expediente nueva documentación modificada aportada por D. Vukasin Jevremovic en representación de la entidad “*Red Rhino Banus S.L.*” que, según consta en el documento técnico aportado, es la actual propietaria de la finca en sustitución de la entidad “*Milljac Promociones Inmobiliarias S.L.*”.

La nueva documentación aportada consiste en:

- Modificado del Documento Urbanístico de Modificación del PGOU de Marbella
- Modificado del Documento Inicial Estratégico
- Documentación Técnica adaptada a la “*Instrucción 04/20018*”
- Estudio de tráfico

Atendiendo al procedimiento descrito en la “*Instrucción 04/2018 de la Dirección General de Urbanismo sobre inicio de tramitación de modificaciones de elementos del PGOU de Marbella solicitadas por particulares*” se procede a emitir informe técnico

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



sobre el carácter y alcance de la propuesta así como su viabilidad técnica al objeto de que se pueda valorar por parte del Equipo de Gobierno la procedencia de acceder a lo solicitado por el interesado.

Normativa de aplicación

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

INFORME:

OBJETO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objeto de la presente propuesta de Modificación del Plan General (MPGOU) se centra en el cambio de clasificación de unos terrenos situados en “*Nueva Andalucía*” junto a la salida norte nº175 de la A-7, con una superficie de 41.778,64 m², que actualmente están clasificados como **Suelo No Urbanizable (SNU-Común)** y para los que se propone modificar la clasificación a **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** dando lugar a la creación del sector “SUNC-AN1” de uso terciario que desarrolla una ordenación pormenorizada donde se prevé la implantación de usos Hotelero, Comercial, Oficinas y Cultural (exposiciones y conferencias) en una única parcela lucrativa. La propuesta plantea además una actuación viaria exterior con el objeto de ejecutar una rotonda sobre un vial existente (Avda. Príncipe Salman) para ordenar los accesos a este ámbito, mediante la delimitación de una actuación aislada.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Los parámetros urbanísticos de la propuesta correspondientes a la **Ordenación Estructural** se resumen en el siguiente cuadro:

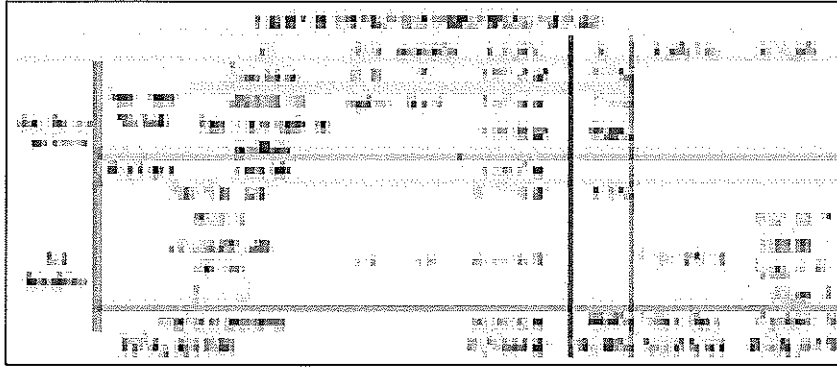
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Área de Reparto en SUNC	
Sup. Sector SUNC	41.778,64 m ² s
Actuación Aislada (Viario)	3.031,92 m ² s
Total Sup. Área de Reparto	44.810,56 m ² s
Sector SUNC-SO-AN1	
Superficie	41.778,64 m ² s
Uso	Residencial/Productivo/Dotacional
Índice Edif. Bruta	1,00 m ² t/m ² s
Edif. Total	41.778,64 m ² t
Número máx. Viviendas	0 viv

- 6 -

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



En el siguiente cuadro se aporta resumen de la **ordenación urbanística pormenorizada** propuesta para el sector de suelo urbano no consolidado (ordenado):



La propuesta identifica el ámbito urbano de nueva creación como un sector de uso característico Terciario y le asigna un índice de edificabilidad bruta de 1,00 m²/m²s, el máximo establecido en el art. 17 de la LOUA para los sectores de uso terciario y residencial. Las dotaciones públicas propuestas cumplen las reservas para dotaciones mínimas que exige la LOUA (art. 17) y el Reglamento de Planeamiento, para ámbitos con uso característico Terciario.

La tipología edificatoria propuesta se regularía con la zona de ordenanza O.S. "Ordenación Singular", definiendo para ello un nuevo sub-tipo "OS-AN-4" de aplicación a este sector, para el que define unas nuevas condiciones particulares de edificación. Atendiendo a los usos propuestos, el nuevo subtipo se encuadra dentro del uso dominante Residencial, según lo regulado en los arts. 177.1 y 265, ya que el uso de implantación mayoritaria en la parcela sería el uso Hotelero (Residencial Comunitario). Se aporta resumen de los parámetros urbanísticos propuestos en el siguiente cuadro:

CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: ZONA "ORDENACIÓN SINGULAR"	
	Modif. PGOU Zona "OS-AN-4"
Sup. mín. Parcela (m ² s)	28.695,23 m ² s
Edificab. Neta (m ² t/m ² s)	1,456 m ² t/m ² s
Ocupación (%)	No se limita
Altura máx. (m.)	PB+6+Ático
Distancia a Linderos (m.)	H/3 ≥ 4m.
Distancia entre edificios (m.)	0,5 H (del mayor)
Condiciones de Uso	Hotelero (Res. Comunitario): 49% Terciario: 24,07% Dotacional privado: 23,94% Comercial: 2,99%

JUSTIFICACIÓN

- 7 -

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



Desde el punto de vista urbanístico, la propuesta justifica el cambio de clasificación de **Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado** en la oportunidad de “colmatar” un vacío urbano en un lugar céntrico y consolidado de la ciudad contribuyendo a cumplir los objetivos señalados en el artículo 9 de la LOUA.

La propuesta realiza la justificación de los siguientes aspectos señalados en el apartado nº2 de la Instrucción 04/2018:

1ª.- Que no incurre en el supuesto de revisión del Plan General (art. 37.1 de la LOUA).

La propuesta justifica que procede la tramitación mediante el procedimiento de Modificación del Plan General (art.38 de la LOUA) al no incurrir en ninguno de los supuestos que dan lugar a una revisión del Plan General, ya que no implica una alteración integral de la ordenación del Plan ni una alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General. Además se justifica que la innovación no trasciende del ámbito de la actuación a los efectos de lo regulado en el artículo 37 de la LOUA, dado que no supondrá un incremento de la población al no implantar uso residencial y por tratarse de un ámbito de superficie reducida.

2ª.- Que la nueva ordenación responde al interés general, señalando las mejoras para el bienestar de la población y su fundamento en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

A estos efectos la propuesta señala que dotará al municipio de nuevos suelos de uso productivo (terciario y comercial) y dotaciones públicas; la mejora de la oferta hotelera del municipio mediante la implantación de un hotel de 5 estrellas y de la oferta cultural, al prever una parte importante de la edificabilidad para uso cultural privado. Estas actuaciones llevarían asociadas un aumento de la actividad económica y la creación de puestos de trabajo. Por otro lado justifica que la actuación conllevará una mejora del viario existente y una mejora de las infraestructuras existentes en la zona.

3ª.- Previsión de medidas compensatorias.

Al tratarse de un nuevo ámbito de suelo urbano la proporción de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento se justifica en base al estándar del art. 17 de la LOUA para uso terciario. La propuesta no precisa la implementación de Sistemas Generales de Áreas Libres al no incluir el uso residencial.

4ª.- Justificación, en su caso, de la desafectación del destino público de un suelo.

La propuesta no contempla dicha desafectación ya que se trata de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

5ª.- Implementación o mejora de los SSGG en aquellas innovaciones que tengan por objeto un cambio a uso residencial.

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



No procede ya que la propuesta no contempla el uso residencial. Los únicos alojamientos previstos son lo pertenecientes al uso hotelero.

ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El conjunto de modificaciones propuestas afecta a determinaciones pertenecientes a la **Ordenación Estructural** del Plan General derivadas del cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

En este contexto, y según lo previsto en el artículo 31.2.B.a de la LOUA y art. 4.3.a del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, la aprobación definitiva del presente expediente de modificación del Plan General corresponde a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Desde el punto de vista técnico se estima procedente tramitar, en su caso, la presente innovación mediante un expediente de Modificación Puntual del Plan General al no incurrir en los supuestos recogidos en el art. 37 de la LOUA que requieren una Revisión del Plan General, por no suponer una alteración integral de la ordenación establecida por dicho instrumento o una alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General.

A los efectos de la aplicación de la *Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* (GICA) hay que señalar que el presente expediente debe ser objeto de **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**, para lo cual el interesado aporta la siguiente documentación, con el objeto de iniciar el correspondiente procedimiento ambiental:

- Documento inicial estratégico con el contenido descrito en el art. 38.1 de la GICA.
- Documento urbanístico de modificación del Plan General.

VIABILIDAD TÉCNICA

1.- El ámbito territorial sobre el que se propone el cambio de clasificación está situado en una zona del Plan General donde se localiza una importante superficie de suelo no urbanizable (común) rodeado de suelo urbano y urbanizable con un alto grado de consolidación. La parcela concreta objeto del presente expediente constituye parte de este de suelo no urbanizable, limitando al este con terrenos adyacentes al cauce del Río Verde cuya zona de policía afecta parcialmente a la parcela, al sur y al oeste con suelo urbano consolidado y al Norte con el Sistema General de Comunicaciones SG-C2 que estaba destinado a albergar el trazado de la A-7 que finalmente se ejecutó más hacia el Sur. Por su situación territorial, el ámbito puede responder al concepto de “*vacío relevante*” de suelo urbano con capacidad para conectarse funcionalmente a los servicios e infraestructuras generales del Plan General para lo que requiere una actuación de renovación urbana, lo que justificaría la clasificación de un sector de suelo urbano no consolidado según contempla el art. 45.2.B.a) de la LOUA. La propuesta no tendría incidencia sobre el cumplimiento de los límites de crecimiento del Plan General que establece la Norma 45 del POTA al tratarse de un ámbito de uso no residencial y de superficie reducida.

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

Sin perjuicio de lo anterior, desde el punto de vista técnico se considera oportuno informar que en este ámbito territorial debe tramitarse una innovación del Plan General para adecuar la delimitación del Sistema General SG-C2 al trazado actual de este tramo de la A-7, cuestión que se considera oportuna acometer antes de seguir ordenando los vacíos urbanos existentes en esta zona, para evitar la formación de espacios urbanos residuales o inconexos.

2.- La propuesta asigna un índice de edificabilidad bruta al sector de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ que es el máximo permitido en el art. 17 de la LOUA para los sectores de uso terciario y residencial, superando ampliamente los índices de edificabilidad global de las zonas de suelo urbano del entorno. Además la tipología edificatoria asignada conlleva un uso muy intensivo, con una edificabilidad neta de $1,456 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y una altura de PB+6+ático, que supera en tres plantas la altura máxima prevista en el art. 264 que regula las Ordenaciones Singulares que se pueden implantar en Planes Parciales y Planes Especiales. Con esta propuesta de parámetros no queda garantizado uno de los preceptos que recoge el artículo 9.B) de la LOUA que establece que el Plan General debe *“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”*.

3.- La propuesta de crear un nuevo sub-tipo dentro de la zona de ordenanza *“Ordenación Singular”* requiere la modificación del artículo 263 de las Normas Urbanísticas, ya que los parámetros propuestos no se adaptan a la tipología que define la normativa para su implantación en Planes Parciales y Planes Especiales, y tampoco se trata de un conjunto edificatorio existente antes de la aprobación del Plan General vigente.

4.- No está debidamente acreditado que el nuevo sector de suelo urbano esté caracterizado por el Uso Terciario, uso al que destina un 24,07 % de la edificabilidad total del ámbito. Con los parámetros propuestos el sector podría estar caracterizado por el Uso Turístico, uso para el que la LOUA establece un índice máximo de edificabilidad de $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, muy inferior al propuesto. Esta cuestión también tiene incidencia sobre la ordenación pormenorizada, ya que la reserva para dotaciones públicas de la propuesta no cumpliría los estándares exigibles para un sector de uso turístico.

5.- La ordenación urbanística pormenorizada del sector no se considera adecuada en varios aspectos; La red viaria de uso público no está bien resuelta en cuanto a los accesos o la distribución interior dentro del sector, relegando la ubicación de todos los aparcamientos públicos a la planta sótano de la parcela lucrativa. La actuación puede afectar a la funcionalidad de la red viaria básica por la concentración que puede conllevar los usos previstos en la parcela. La zona verde pública se dispone de manera poco funcional, al no presentar ningún espacio de centralidad.

6.- A los efectos de lo regulado en el art. 36 de la LOUA y el contenido de la Instrucción 04/2018 de la Dirección General de esta Delegación se informa que la propuesta incluye actuaciones que pueden aportar mejoras para el bienestar de la

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



población al conllevar la implantación de nuevos usos productivos, dotacionales y hotelero contribuyendo a crear una nueva zona de centralidad en una ubicación que se considera adecuada para ello. No obstante, no contribuye a mejorar infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural del Plan General ya que no adscribe ningún Sistema General al Área de Reparto de nueva creación.

CONCLUSIÓN

Se emite el presente informe técnico sobre el carácter y alcance de la propuesta así como su viabilidad técnica al objeto de que se pueda valorar por parte del Equipo de Gobierno la procedencia de tramitar la correspondiente innovación del PGOU.

Desde el punto de vista técnico se informa que la propuesta se puede tramitar como un expediente de modificación del Plan General que afecta a determinaciones de la ordenación estructural al cambiar la clasificación de unos terrenos de suelo no urbanizable (común) a suelo urbano no consolidado (ordenado), debiendo ser objeto de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria. El ámbito propuesto, por su situación territorial, se ajustaría a la definición de sector de suelo urbano no consolidado que requiere una actuación de renovación urbana, según la definición del art. 45.2.B.a) de la LOUA. No obstante, desde este Servicio Técnico se considera que la innovación del Plan General debe incluir la adecuación de la delimitación del Sistema General viario SG-C2 al trazado real de este tramo de la A-7, cuestión que se considera oportuna acometer antes de seguir ordenando los vacíos urbanos existentes en esta zona, para evitar la formación de espacios urbanos residuales o inconexos.

La propuesta incluye actuaciones que pueden aportar mejoras para el bienestar de la población al conllevar la implantación de nuevos usos productivos, dotacionales y hotelero contribuyendo a crear una nueva zona de centralidad en una ubicación que se considera adecuada para ello. No obstante, no contribuye a mejorar infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural ya que no aporta ningún Sistema General adscrito al Área de Reparto.

La propuesta asigna una serie de parámetros urbanísticos al nuevo sector que no permiten garantizar su correcta integración en la Ordenación Estructural del Plan General, por lo que de ser admitida a trámite, deberán ser corregidos con el objeto de mantener una coherencia con los parámetros de ordenación estructural de la ciudad consolidada en esta zona del municipio, y justificar el cumplimiento de la normativa de aplicación en base al uso característico del sector. La ordenación pormenorizada propuesta deberá mejorar el trazado y funcionalidad de la red viaria y el Sistema Local de Áreas Libres, así como asegurar la adecuación de las condiciones de edificación de la tipología edificatoria empleada a la normativa del Plan General.

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

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

Visto el informe emitido por la Técnico de Administración General, D^a Isabel Guardabrazo Vallejo, de fecha 26 de marzo de 2019, del siguiente tenor literal:

“EXPTE N°	2018PLN00072
INTERESADO	MILLJAC PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.
ASUNTO	Modificación PGOU - Viabilidad de tramitar la modificación según instrucción 4/2018 del Director General de Urbanismo
UBICACION	SNU Nueva Andalucía

INFORME JURÍDICO

El presente informe se realiza a los efectos determinados en la Instrucción 4/2018 del Director General de Urbanismo sobre inicio de tramitación de modificaciones de elementos del PGOU de Marbella solicitadas por particulares, para que posteriormente el equipo de Gobierno proceda a valorar la oportunidad de tramitar la modificación presentada por los particulares.

“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.”

Con fecha 22/02/2018 con nº de Registro de Entrada 14330, se presenta documentación relativa a Modificación Puntual de elementos en terrenos en Nueva Andalucía por parte de MILLJAC PROMOCIONES INMOBILIARIAS S. L.

Con fecha 26/11/2018 se imite informe técnico sobre la documentación presentada por parte del Servicio de Planeamiento y Gestión.

Con fecha 27/12/2018 y nº de registro de entrada: 2018/REGSED-97690, se presenta nueva documentación por parte de los interesados.

Esta nueva documentación es informada por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión con fecha 21/03/2019.

La potestad de planeamiento es siempre pública, no obstante el artículo 32.1.1^a letra a) de la LOUA, relativo a la tramitación de los instrumentos de planeamiento, establece la posibilidad de iniciación de la tramitación de expediente de modificación puntual de elementos de oficio por la Administración pero por petición formulada por persona privada:

“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*

- 12 -

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



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."

Visto el informe técnico emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, de fecha 21/03/2019, procede hacer las siguientes CONSIDERACIONES:

Primera.-Objeto

La innovación propuesta se trata de una Modificación Puntual de Elementos del Plan General cuyo objeto es el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado, de unos terrenos situados en Nueva Andalucía con una superficie de 41.778,64 m², creando un sector "SUNC-AN-1" de uso terciario, donde se prevé la implantación de usos pormenorizados hotelero, comercial oficinas y cultural (exposiciones y conferencias); los usos públicos propuestos son áreas libres (PJ) y equipamiento deportivo también plantea una actuación viaria exterior sobre la Avenida Príncipe Salman para ordenar los accesos, delimitando para ello una actuación aislada. La edificabilidad total planteada es de 41.778,64 m²t.

Según el informe técnico la propuesta cumple con las reservas mínimas para dotaciones que exige la LOUA.



Segunda.- Justificación

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



Según el informe técnico mencionado, *“desde el punto de vista urbanístico, la propuesta justifica el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado en la oportunidad de colmatar un vacío urbano en lugar céntrico y consolidado de la ciudad contribuyendo a cumplir los objetivos señalados en el artículo 9 de la LOUA.”*

La propuesta justifica los puntos señalados en el apartado 2 de la citada Instrucción 4/2018.

Tercera.- Alcance

La modificación Puntual propuesta afecta a determinaciones de la ordenación estructural del Plan General, por lo que la aprobación definitiva de la misma corresponderá a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio. En relación al trámite ambiental, la presente Modificación deberá ser objeto de Evaluación estratégica ordinaria (artículo 40 de la Ley 772007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Cuarta.- Condicionantes de la ordenación de cara a la futura aprobación inicial de la modificación.

La ordenación propuesta, según establece el informe técnico, supone mejoras para el bienestar de la población. En cambio no contribuye a mejorar las infraestructuras correspondientes a la ordenación estructural.

Se considera además que se debe realizar la modificación del sistema general viario SG-C2 para adaptar el plan general al trazado ejecutado (que no se corresponde con el inicialmente planificado por el plan general 1986).

El informe técnico también determina una serie de correcciones que deberán ajustarse en el documento de cara a la aprobación inicial del mismo en su caso.

CONCLUSIONES:

La propuesta de modificación puntual de elementos del Plan General con el número de expediente 2018PLN00072, se puede 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
27332018Z GARCÍA 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.

ID DOCUMENTO: 1R9m5H25gq
Verificación código: <https://sede.marbella.es/verifica>



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