

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA POR
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 19 DE JULIO DE 2018**

SEÑORES ASISTENTES

PRESIDE

D^a M^a de los Ángeles Muñoz Uriol

CONCEJAL SECRETARIO

D. Javier García Ruiz

CONCEJALES MIEMBROS

D^a M^a Francisca Caracuel García

D. Manuel Osorio Lozano

D. José Eduardo Díaz Molina

Excusan su asistencia los señores Romero Moreno, Piña Troyano, Osorio Lozano, el Titular de Asesoría Jurídica, Sr. Rubio Morales y el Interventor, Sr. Calvillo Berlanga.

Comparece, a la sesión de la Junta de Gobierno Local, la Jefa de Grupo, D^a Inmaculada Chaves Pozo, en sustitución del Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., a requerimiento del Sr. Concejal-Secretario y de la Sra. Alcaldesa, para asistir al Sr. Concejal Secretario en la redacción del acta.

En la ciudad de Marbella, siendo las diez horas y cincuenta minutos del día 19 de julio de 2018, se reúne la Junta de Gobierno Local, en el Salón de Sesiones de Junta de Gobierno Local de la Casa Consistorial, con asistencia de los Sres. arriba expresados, al objeto de celebrar la sesión convocada, por Decreto de Alcaldía nº 8350/2018, de fecha 19 de julio de 2018, y existiendo quórum para la válida celebración de la sesión.

1º.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA URGENCIA DE LA SESIÓN.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 79 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, en las sesiones extraordinarias y urgentes debe incluirse como primer punto del orden del día el pronunciamiento sobre la urgencia.

La urgencia de esta sesión se justifica por la inaplazable necesidad de adoptar acuerdo relativo al expediente incluido en el Orden del Día.

Se hace constar que los expedientes no han podido ser debidamente informados ni estudiados por el Titular del Órgano de Apoyo, Concejal Secretario, Interventor y

Titular de la Asesoría Jurídica, al no haber sido presentados con la antelación suficiente, salvo aquellos en los que se hace constar la existencia de informe.

Y la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, **ACUERDA**, aprobar la urgencia de la presente sesión.

2º.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA CONCEJAL DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL PARA APROBACIÓN DE ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA 252/1993, DE 24 DE MARZO DE 1993 ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE MARBELLA Y L. D. S. S.A.

RESULTANDO firme la Sentencia 252/1993, de 24 de marzo de 1993 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Málaga, dictada en los autos de procedimiento ordinario número 158/1991, según providencia de 6 de marzo de 2000 y cuya sentencia resolvió

“Estimando el presente recurso debemos declarar y declaramos no ajustadas a derecho las resoluciones recurridas y en su consecuencia la parcela de la unidad actora, objeto de este recurso deberá ser considerada como suelo urbano en el Plan General de Marbella; y todo ello sin expresa condena en costas a ninguna de las partes”.

RESULTANDO que mediante **Auto del TSJ de Andalucía de 29 de junio de 2017**, dictado en ejecución de Sentencia, la Sala de lo contencioso- administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía ha resuelto que ***la sentencia debe llevarse a puro y debido efecto con la tramitación del expediente de modificación del PGOU, con proyecto que debe elaborar el Ayuntamiento de Marbella, en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde la notificación del citado Auto.***

CONSIDERANDO el borrador de Acuerdo transaccional que para la efectiva ejecución de sentencia ha sido redactado y elaborado por la Asesoría Jurídica de este Ayuntamiento y que se transcribe íntegramente:

“ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA 252/1993, DE 24 DE MARZO DE 1993 ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE MARBELLA Y L. D. S. S.A.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, P. R. C., mayor de edad, con DNI XXXXXXXX, actuando en representación de la sociedad L. D. S. S.A., con CIF. XXXXXXXX, en su calidad de

Administrador Único y domicilio, a efectos de notificaciones, en el Centro Comercial Le Village, Carretera de Istán Km 1 (Marbella).

DE OTRA PARTE, DOÑA MARÍA DE LOS ANGELES MUÑOZ URIOL, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que **L. D. S. S.A.** es la propietaria de las fincas registrales 41.580 y 81.077 del Registro de la Propiedad número 3 de Marbella, cuya superficie conjunta asciende a 74.594 m². Las parcelas se sitúan entre la carretera de Istán y la Urbanización Lomas del Marbella Club, con fachada a la citada carretera de Istán, en la zona de Nagüeles, término municipal de Marbella tal y como se adjunta en el ANEXO I.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1986 (en adelante PGOU 1986) clasificó dichos terrenos como suelo urbanizable no programado (URNP). Las L. D. S. interpuso recurso contencioso-administrativo contra los Acuerdos de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía de 3 de junio de 1986 y 30 de junio de 1987, que aprobaban respectivamente el PGOU 1986 de Marbella y la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra aquél, por considerar que no eran ajustadas a derecho las resoluciones recurridas, toda vez que clasificaban como suelo urbanizable no programado la parcela propiedad del actor, cuando debiera ser clasificado como suelo urbano. Admitido a trámite el recurso y practicados los trámites procesales oportunos, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (sede Málaga) dictó **Sentencia 252/1993, de 24 de marzo de 1993**, cuyo fallo es el siguiente:

*“Estimando el presente recurso debemos declarar y declaramos no ajustadas a derecho las resoluciones recurridas y en su consecuencia la parcela de **la unidad actora, objeto de este recurso deberá ser considerada como suelo urbano en el Plan General de Marbella**; y todo ello sin expresa condena en costas a ninguna de las partes”.*

Con fecha 6 de marzo de 2000, se dictó Providencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, ***declarando la firmeza de la sentencia 252/1993 de 24 de marzo, en el Procedimiento Ordinario 158/91, lo que implica llevar a puro y debido efecto y practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo*** (artículo 104.1 LJCA).

SEGUNDO.- En la revisión del PGOU 1986 iniciada en 1991, cuya aprobación provisional tuvo lugar el 8 de octubre de 1993, el Ayuntamiento de Marbella, en fase de ejecución clasificó los terrenos como **suelo urbano no consolidado**, delimitando la unidad ejecución **UE.NG16** “Carretera de Istán Noroeste”. **Dicho plan finalmente no fue aprobado** por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En 2010 el Ayuntamiento de Marbella tramitó un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU 2010) que fue aprobado definitivamente en sendas

*Órdenes de la Consejería de Vivienda de la Junta de Andalucía, de 25 de febrero y 7 de mayo de 2010 y clasificó los terrenos de mi representada como **suelo urbano no consolidado**. Dicho PGOU de 2010 ha sido declarado nulo por las Sentencias del Tribunal Supremo 4378/2015 y 4379/2015, ambas de 27 de octubre de 2015 y 4380/2015, de 28 de octubre de 2015.*

TERCERO.- *L. D. S. S.A. presentó ante el Ayuntamiento de Marbella diferentes solicitudes, para impulsar la completa ejecución de la **Sentencia 252/1993, de 24 de marzo de 1993**.*

*Mediante **Auto del TSJ de Andalucía de 29 de junio de 2017**, dictado en ejecución de Sentencia, la Sala de lo contencioso- administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía ha resuelto que **la sentencia debe llevarse a puro y debido efecto con la tramitación del expediente de modificación del PGOU, con proyecto que debe elaborar el Ayuntamiento de Marbella, en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde la notificación del citado Auto**.*

CUARTO.- *Las actuaciones del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, no han resultado suficientes para la ejecución efectiva y llevar “a puro y debido efecto” el cumplimiento de la sentencia. **Al día de la fecha no se ha podido dar cumplimiento al mandato del Auto**, como consecuencia de la falta de adaptación del PGOU de 1986 a Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*Ante esta situación y mediante el escrito arriba referenciado, se plantea por la entidad ejecutante y titular del derecho reconocido en la mencionada sentencia, la necesidad de un **ACUERDO TRANSACCIONAL** para pactar la forma de cumplimiento de la sentencia, en evitación de que los daños provocados por la tardanza puedan ser irreparables.*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El marco legal vigente en la fecha en que se dictó la sentencia 252/1993 de 24 de marzo, es el del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. No existiendo la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado, introducida por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que la sentencia declara el suelo como urbano, al haberse acreditado en autos que consta de los servicios señalados en los artículos 78, a) de la LS y 21 del Reglamento de Planeamiento.

Como ha sido puesto de manifiesto en los antecedentes la ejecución de dicha sentencia se ha instado en sucesivas ocasiones ante el Ayuntamiento por Lomas del Sur. Por su parte, la Sala dicta Auto de fecha 29 de junio de 2017 en el Incidente de Ejecución para llevar a puro y debido efecto el cumplimiento de la sentencia, por la que se ordena que el Ayuntamiento elabore en un plazo de cuatro meses un proyecto de modificación del PGOU.

*También, tal y como se ha puesto de manifiesto en los antecedentes, hasta el día de la fecha, no se ha podido iniciar la tramitación de la modificación de elementos exigida por el Auto de la Sala, más de un año después de haberse dictado el mismo, **al no ser posible legalmente, en este momento, iniciar la tramitación de un proyecto de modificación puntual del PGOU**, hasta que el PGOU de Marbella de 1986 se encuentre adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto por la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero.*

A la vista de dicha situación, y en evitación de eventuales perjuicios que puedan dar lugar a reclamaciones de responsabilidad patrimonial, se estima conveniente suscribir un acuerdo transaccional entre el Ayuntamiento y el ejecutante, titular del derecho reconocido en la sentencia, mediante el cual se lleva a puro y debido efecto el contenido del fallo, dando satisfacción a todas las exigencias derivadas del mismo, hasta su completa ejecución.

*De acuerdo con el artículo 109. 1, c) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, se somete a homologación del órgano judicial el presente acuerdo transaccional, como **medio de ejecución** de la meritada Sentencia; y la inclusión de los parámetros y determinaciones de la ficha urbanística acordada en el Documento de Adaptación a la LOUA, actualmente en tramitación, como **procedimiento** para la total ejecución de la misma, en sustitución del establecido en el Auto de 29 de junio de 2017. Todo lo anterior de acuerdo con los informes técnicos y jurídicos obrantes en el Expediente y que se adjuntan.*

*Así, de acuerdo con el informe de la Delegación de Urbanismo, **los parámetros técnicos** a incluir en el acuerdo transaccional **se estiman aceptables y correctos a los previstos para los terrenos del entorno en el planeamiento vigente (artículo 59.5 de la LOUA)** y sensiblemente inferiores a los previstos en el anulado PGOU de 2010 que ya previó este desarrollo. Igualmente, se considera correcta, en el marco de PGOU vigente la consideración de los terrenos como **polígono de actuación en suelo urbano (PA)**, pues la clasificación de suelo viene determinada directamente por la sentencia y las condiciones fácticas del terreno hacen idónea la delimitación de un polígono de actuación. Además de lo anterior, también se considera adecuado que las cuestiones pendientes para completar la “suficiente urbanización” (en términos de la Sentencia) se ejecutarán a través de un Proyecto Ordinario de obras de urbanización previa declaración de innecesaridad de reparcelación de acuerdo con el art. 214 de las NN.UU. del planeamiento vigente, el Texto Refundido del Planeamiento vigente y su Adaptación a la L.O.U.A. (el cual está directamente entroncado con el art. 40 del RGU).*

En su virtud,

ACUERDAN

PRIMERO.- Para llevar a puro y debido efecto la **Sentencia 252/1993, de 24 de marzo**

*de 1993 se suscribe el presente acuerdo transaccional, como forma de dar ejecución a la misma, estableciendo las determinaciones específicas, **en cuanto a ámbito, edificabilidad, ordenación pormenorizada, y ejecución de las obras de infraestructuras sobre la categoría de suelo urbano, que recogerá el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, actualmente en tramitación.***

SEGUNDO.- Las determinaciones de ordenación, son las siguientes:

- *Polígono de actuación: PA-NG.44 "Lomas Norte"*
- *Superficie de la actuación: 74.594 m²s*
- *Índice de edificabilidad bruta: 0,41 m²/m² como*
- *Densidad de 14,90 viv./Ha (nº máximo de viviendas: 11 uds.)*
- *Ordenanza de edificación: B5*
- *A desarrollar mediante P.O.U.*
- *Cesiones obligatorias y gratuitas:*
 - o *Áreas Libres (PJ): 13.941 m² de*
 - o *Equipamiento cultural-social (EC): 5.500 m²*
 - o *La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.*
- *Sistema de actuación preferente: Compensación*
- *Observaciones:*
 - (1) *Se podrá declarar la innecesaridad de la reparcelación mediante el propio acuerdo transaccional si previa o simultáneamente se efectúan o quedan debidamente garantizadas las cesiones al Ayuntamiento.*
 - (2) *Se deberá recabar autorización previa del organismo de carreteras sobre actuación propuesta en la A-7176.*
 - (3) *Dada la localización del polígono y la calificación de los terrenos, la cesión del 10% del aprovechamiento medio podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.*

Además, se adjuntan los siguientes planos:

- *Plano de gestión y plano de calificación.*
- *Plano de alineaciones "H"*

TERCERO.- Una vez aprobado por la Junta de Gobierno Local el presente acuerdo y suscrito por ambas partes, se someterá a homologación por el órgano judicial, comprometiéndose el Ayuntamiento a llevar a término las actuaciones administrativas necesarias para su cumplimiento.

*CUARTO.- La entidad "L. D. S., S.A., por su parte, **renuncia al ejercicio de cualquier tipo de acción de responsabilidad contra el Ayuntamiento, por eventuales daños***

causados por la ausencia o retraso en la ejecución de la sentencia, objeto del presente acuerdo, siempre y cuando se lleve a efecto lo contenido en el mismo.

QUINTO.- La finalidad del presente acuerdo es la ejecución de la Sentencia citada en sus estrictos términos y el reconocimiento y la consideración como suelo urbano de los terrenos objeto de controversia para su desarrollo y consolidación inmediata por la parte ejecutante, tras la aprobación del presente acuerdo transaccional.

En Marbella, 19 de julio de 2018”

CONSIDERANDO lo contenido al Informe de la Delegación de Ordenación del territorio y vivienda en cuanto a los parámetros técnicos incorporados al texto del acuerdo y que se transcribe íntegramente:

**“INFORME SOBRE PARÁMETROS TÉCNICOS DE LA PROPUESTA DE
TRANSACCIÓN JUDICIAL**

Auto de la Sala de 29 de junio de 2017 en ejecución de Sentencia 252/1993 de 24 de marzo, en el Procedimiento Ordinario 158/91

PRIMERO.- Con fecha 11 de junio de 2018, a requerimiento del Director Titular de la Asesoría Jurídica, se emite informe por el técnico que suscribe, sobre los parámetros urbanísticos de la propuesta de Acuerdo Transaccional presentada por P. R. C., actuando en representación de L. D. S. S.A., concluyendo en dicho informe que, si bien la propuesta se estima correcta en términos generales, debían corregirse diversos los aspectos de la misma que se enumeran y detallan en el citado informe.

SEGUNDO.- Remitida por el Director Titular de la Asesoría Jurídica con fecha 18 de julio de 2018, nueva propuesta de acuerdo transaccional donde se corrige lo solicitado en informe técnico citado de fecha 11 de junio de 2018, procede concluir que:

Los parámetros propuestos (edificabilidad, densidad, ordenanza, superficie de espacios libres públicos y superficie de equipamiento público) se ajustan, a los previstos para los terrenos del entorno en el planeamiento vigente, por lo que se estiman aceptables y correctos. Igualmente, se estima correcta, en el marco del vigente PGOU de 1986 y a la vista de lo dispuesto en la Sentencia que se ejecuta, la consideración de los terrenos como polígono de actuación en suelo urbano (PA) pues la clasificación de suelo viene determinada por dicha Sentencia directamente y las condiciones fácticas del terreno hacen idónea la delimitación de un polígono de actuación en suelo urbano (polígono de actuación que equivale a las unidades de ejecución de la legislación urbanística vigente).

Sin que existan objeciones al resto de parámetros que se estiman igualmente correctos.

En Marbella, a 19 de julio de 2018

*Fdo.: José María Morente del Monte
Arquitecto. Director General de Urbanismo y Vivienda”*

CONSIDERANDO que incumbe a los poderes públicos llevar a cabo la efectividad de la resolución judicial, que constituye, de no producirse, un grave atentado al Estado de Derecho y al sistema jurídico, que ha de estar organizado de tal forma que dicho incumplimiento no pueda impedir la efectividad de las sentencias y resoluciones firmes (desde la [STC 65/1985, de 23 de mayo](#) ^[j 7], [STC 149/1989, de 22 de septiembre](#) ^[j 8], [STC 152/1990, de 4 de octubre](#) ^[j 9], [STC de 298/1994, de 14 de noviembre](#) ^[j 10]) y en particular, lo decidido por auto de 29 de junio de 2017.

Visto lo anterior a la Junta de Gobierno Local se propone

PRIMERO.- APROBAR el acuerdo transaccional para la ejecución de la sentencia del TSJA número 252/1993, de 24 de marzo de 1993 entre el Excmo. Ayuntamiento de Marbella y Lomas del Sur SA, redactado por la Asesoría Jurídica de este Ayuntamiento y que se transcribe en el cuerpo del acuerdo.

SEGUNDO.- DAR traslado del presente acuerdo a la Asesoría Jurídica, Área de Asuntos Judiciales, a los efectos, una vez firmado por los representantes legales de ambas partes, se remita al Tribunal Superior de Justicia de Málaga, Sala de lo Contencioso Administrativo, autos de procedimiento ordinario 158/1991 a los efectos de su sometimiento a la oportuna habilitación legal mediante su homologación judicial.

TERCERO.- Dar traslado a la mercantil L. D. S. S.A.

Visto el Informe de fecha 11 de junio de 2018, emitido por el Director General de Urbanismo y Vivienda, José María Morente del Monte, del siguiente tenor literal:

INFORME SOBRE PARÁMETROS TÉCNICOS DE LA PROPUESTA DE TRANSACCIÓN JUDICIAL

Auto de la Sala de 29 de junio de 2017 en ejecución de Sentencia 252/1993 de 24 de marzo, en el Procedimiento Ordinario 158/91

Ref.: JMM

Nº EXPTE: 362/16

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de mayo de 2018, se remite a esta Delegación, **nota interior del titular de la Asesoría Jurídica** señalando que:

“Mediante escrito registrado de entrada de fecha 25/04/2018, P. R. C., actuando en representación de L. D. S. S.A., se dirige a este Ayuntamiento para solicitar la ejecución de la sentencia 252/1993 de 24 de marzo, emitida por el TSJA, sede Málaga, realizando para ello una propuesta formal de ACUERDO TRANSACCIONAL que recoja los términos concretos en que se ha de plasmar dicha ejecución.

El fallo de la sentencia cuya ejecución se pretende declara: “Que estimando el presente recurso debemos declarar y declaramos no ajustadas a derecho las resoluciones recurridas y en su consecuencia, la parcela de la entidad actora, objeto de este recurso, deberá ser considerada como suelo urbano en el Plan General de Marbella...”

En relación a dicho asunto se hacen constar los siguientes antecedentes:

1º Con fecha 6 de marzo de 2000, se dictó Providencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, declarando la firmeza de la sentencia 252/1993 de 24 de marzo, en el Procedimiento Ordinario 158/91, lo que implica llevar a puro y debido efecto y practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo (artículo 104.1 LJCA).

2º L. D. S. S.A. mediante escrito presentado en el Ayuntamiento con fecha 26/02/2016 solicita el cumplimiento de sentencia.

3º Mediante Auto de la Sala de 29 de junio de 2017, se ordena que para llevar a puro y debido efecto la sentencia de 24 de marzo de 1993 que declara la parcela de la actora como suelo urbano, el Ayuntamiento ha de elaborar un proyecto para la modificación del Plan General de Marbella, en el plazo de cuatro meses a contar desde la notificación del presente Auto.

4º El 6 de noviembre de 2017, por la Junta de Gobierno Local se acuerda formular la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de los terrenos a que se refiere la sentencia y remitir al Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, Desarrollo Urbano y Protección de la legalidad de la delegación de Urbanismo para que se inicie el citado proyecto de modificación en el sentido señalado en la sentencia.

5º Al día de la fecha no se ha podido dar cumplimiento al mandato del Auto, como consecuencia de la falta de adaptación del PGOU de 1986 a Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6º Ante esta situación y mediante el escrito arriba referenciado, se plantea por la entidad ejecutante y titular del derecho reconocido en la mencionada sentencia, la necesidad de un ACUERDO TRANSACCIONAL para pactar la forma de cumplimiento de la sentencia, en evitación de que los daños provocados por la tardanza puedan ser irreparables.

A la vista de los anteriores antecedentes, y sin perjuicio de ulterior informe jurídico, una vez se pronuncie esa Delegación sobre el contenido urbanístico del acuerdo transaccional propuesto por el interesado, se deja constancia, en cuanto a la forma, que nada impide suscribir un acuerdo transaccional para su homologación judicial en la ejecución de sentencias. Así se recoge expresamente en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el artículo 19, apartado 3.

(...)

En consecuencia, deberá remitirse por esa Delegación informe del contenido urbanístico que haya de incluirse en el acuerdo transaccional para dar cumplimiento a la sentencia que es objeto de ejecución“.

Con relación a lo solicitado

SE INFORMA:

Primero.- Que, el contenido urbanístico del Acuerdo Transaccional propuesto por la entidad L. D. S. S.A., con fecha 25/04/2018, al que hace referencia **la nota interior** de 10 de mayo de 2018 del Titular de la Asesoría Jurídica se detalla en el **apartado Tercero** de la propuesta presentada por L. D. S. S.A.

Conviene precisar, con carácter previo, que no es objeto del Acuerdo Transaccional la clasificación de la parcela como suelo urbano, ya que dicha clasificación resulta directamente de la Sentencia 252/1993 de 24 de marzo, emitida por el TSJA, sede Málaga, sino la determinación de los parámetros urbanísticos para la citada parcela, así como la determinación de la categoría que le corresponde de conformidad a la legislación aplicable.

Segundo.- Tal como se indica en Nota Interior del Titular de la Asesoría Jurídica, y sin perjuicio del acuerdo municipal adoptado de inicio de tramitación de la modificación puntual de elementos del PGOU de Marbella, a la que obliga el Auto de la Sala de 29 de junio de 2017, conviene precisar que, al día de la fecha, no se ha podido iniciar la tramitación de la modificación de elementos exigida por el Auto de la Sala pues, de conformidad a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera “Especificaciones relativas a la adaptación parcial y las modificaciones” del “Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas”, **no es posible iniciar la tramitación de modificaciones de elementos que afecten a la ordenación estructural o pormenorizada** de los Planes Generales cuando estos no se encuentren adaptados a la LOUA.

La citada Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008 señala:

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

(...)

2. *Una vez aprobada la adaptación parcial del planeamiento general, y de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los Ayuntamientos podrán formular modificaciones del mismo que afecten al resto de determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, que se tramitarán siguiendo el procedimiento previsto para las mismas en la citada Ley, con la particularidad de que durante el trámite de información pública, según lo regulado en el artículo 32.1.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por parte del Ayuntamiento se solicitarán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, los cuales serán objeto de valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismos en ella representados, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre.*

En consecuencia, y dado que la modificación exigible no se encuentra dentro de los supuestos del apartado 1 de la DA Primera del Decreto 11/2008, no podrá iniciarse su tramitación hasta que el PGOU de Marbella de 1986 se encuentre adaptado a la LOUA.

Lo anterior se entiende, sin perjuicio, de la posibilidad de instar como se ha hecho un Acuerdo Transaccional que establezca las bases que determinen los criterios y parámetros a seguir en la modificación de elementos que, en su momento, se tramite.

Tercero.- Por otra parte, y por lo que respecta a las determinaciones de ordenación, se proponen en el escrito antes citado y además de la clasificación de los terrenos como **suelo urbano no consolidado**, los siguientes parámetros:

- *0,41 m2/m2 como índice de edificabilidad bruta*
- *Densidad de 14,90 viv./Has y un número máximo de 11 viviendas*
- *Ordenanza de edificación: B5*
- *13.491 m2 de áreas libres y 5.500 m2 para equipamiento, ambos de cesión al Ayuntamiento.*
- *Cesión del 10% de aprovechamiento medio al Ayuntamiento.*

Datos que se reflejan en la correspondiente Ficha de planeamiento, donde se proponen además las siguientes determinaciones:

- *Denominación del ámbito “Lomas Norte” PA-NG.44 (SUNC-A)*
- *A desarrollar: mediante POU.*
- *Superficie de la actuación: 74.594 m²*
- *Iniciativa de planeamiento: Privada*
- *Sistema de actuación preferente: Innecesariedad de reparcelación*
- *Condiciones de ejecución: Mejora y terminación de la red viaria e infraestructuras con arreglo a las determinaciones de la Revisión del PGOU para lo que habrá de tramitarse un POU*
- *Observaciones:*
 - (1) *La señalada en el plano “H” corregido*
 - (2) *Deberá ceder unilateral y gratuitamente las zonas libres públicas, los equipamientos y el viario público.*

Además de los parámetros urbanísticos citados, se aporta documentación gráfica (planimetría) con la propuesta de calificación y ordenación de los terrenos.

TERCERO.- Los **parámetros** propuestos (edificabilidad, densidad, ordenanza, superficie de espacios libres públicos y superficie de equipamiento público) se ajustan, a los previstos para los terrenos del entorno en el planeamiento vigente, por lo que se estiman aceptables y correctos.

En concreto, y por lo que respecta a la edificabilidad, las parcelas colindantes - suelo urbano consolidado- están calificadas con ordenanzas: B-6 (1,00 m²t/m²s) y UE-4 (0,22 m²t/m²s) proponiéndose en la propuesta ordenanza B-5 pero limitada a una edificabilidad bruta o total de la parcela de 0,41 m²t/m²s. Dicho parámetro resulta muy similar a la edificabilidad bruta (0,4191 m²t/m²s) que, para los terrenos, proponía el PGOU 2010 anulado por Sentencia del TS por otras cuestiones. También resulta similar a dicho Plan la ordenación detallada si bien se propone que la protección de vistas de las edificaciones colindantes se efectúe mediante zona verde privada.

Por lo que respecta a la densidad, la propuesta reduce sensiblemente la prevista en el PGOU 2010 (41,5 viv./Has) pasando a una densidad muy inferior de 14,90 viv./Has, lo que se estima correcto.

Igualmente, se estima correcta, en el marco del vigente PGOU de 1986 y a la vista de lo dispuesto en la Sentencia que se ejecuta, la consideración de los terrenos como **polígono de actuación en suelo urbano (PA)** pues la clasificación de suelo viene determinada por dicha Sentencia directamente y las condiciones fácticas del terreno hacen idónea la delimitación de un polígono de actuación en suelo urbano (polígono de actuación que equivale a las unidades de ejecución de la legislación urbanística vigente).

Sin embargo, **se deberá modificar la propuesta** en el siguiente sentido:

- En el código de la Ficha propuesta se suprimirá la referencia a la clase y categoría de suelo según la LOUA: SUNC-A.

La inclusión del terreno como Polígono de Actuación implica efectivamente su consideración como suelo urbano no consolidado, por aplicación de las transitorias de la LOUA, pero la determinación efectiva de dicha categoría corresponde efectuarla al Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA que se encuentra actualmente en tramitación. Será dicho expediente el que deberá determinar la categoría que resulte pertinente para el terreno de conformidad a lo dispuesto en la Sentencia y a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

- Se deberá suprimir la referencia que se efectúa a la “iniciativa de planeamiento” como “privada” pues la misma resulta innecesaria ya que la ordenación detallada del ámbito no se remite a ninguna figura de planeamiento de desarrollo.
- Se deberá sustituir la previsión de “Innecesariedad de reparcelación” del apartado “sistema de actuación preferente” por la previsión del sistema pertinente (compensación o cooperación). Y ello sin perjuicio de la posibilidad de Declaración simultánea de la Innecesariedad de la reparcelación, mediante el propio acuerdo transaccional en su caso, si previa o simultáneamente se efectúan y/o quedan debidamente garantizadas, a juicio de la Asesoría Jurídica, las cesiones propuestas.
- En cuanto al apartado de “observaciones”, aparte de incluir una nota (1) que no encuentra referente en el texto de la Ficha, se deberá corregir o aclarar la referencia al plano “H” de alineaciones pues no se aporta. Debe incluirse dicho plano “H” en la propuesta. De igual modo, se deberá hacer referencia al plano de “calificación” y al de “gestión” **corregidos o modificados**, que también deberán aportarse.
- La documentación gráfica no debe incluir planos de detalle o secciones de las futuras edificaciones, ni cuadros de parámetros, aunque se deberá justificar

expresamente, en la propuesta, la adecuación de los índices netos propuestos para las ordenanzas de las parcelas resultantes (índices que deben figurar de forma expresa en el plano de calificación) al índice global del ámbito que prevalecerá en todo caso sobre aquellos. No obstante, se podrá incluir un plano adicional de ordenación de volúmenes (planta y secciones) siempre que se haga constar expresamente en el mismo su carácter **no vinculante**.

Cuarto.- Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo que resulte del Auto que, en ejecución de Sentencia, pudiera dictarse.

En Marbella, a 11 de junio de 2018
Fdo.: José María Morente del Monte
Arquitecto. Director General de Urbanismo y Vivienda

Visto el Informe de fecha 19 de julio de 2018, emitido por el Director General de Urbanismo y Vivienda, José María Morente del Monte, del siguiente tenor literal:

INFORME SOBRE PARÁMETROS TÉCNICOS DE LA PROPUESTA DE TRANSACCIÓN JUDICIAL

Auto de la Sala de 29 de junio de 2017 en ejecución de Sentencia 252/1993 de 24 de marzo, en el Procedimiento Ordinario 158/91

Ref.: JMM
Nº EXPTE: 362/16

PRIMERO.- Con fecha 11 de junio de 2018, a requerimiento del Director Titular de la Asesoría Jurídica, se emite informe por el técnico que suscribe, sobre los parámetros urbanísticos de la propuesta de Acuerdo Transaccional presentada por P. R. C., actuando en representación de L. D. S. S.A., concluyendo en dicho informe que, si bien la propuesta se estima correcta en términos generales, debían corregirse diversos los aspectos de la misma que se enumeran y detallan en el citado informe.

SEGUNDO.- Remitida por el Director Titular de la Asesoría Jurídica con fecha 18 de julio de 2018, nueva propuesta de acuerdo transaccional – que se adjunta al presente informe- donde se corrige lo solicitado en informe técnico citado de fecha 11 de junio de 2018, procede concluir que:

Los parámetros propuestos (edificabilidad, densidad, ordenanza, superficie de espacios libres públicos y superficie de equipamiento público) se ajustan, a los previstos para los terrenos del entorno en el planeamiento vigente, por lo que se estiman aceptables y correctos. Igualmente, se estima correcta, en el marco del vigente PGOU de 1986 y a la vista de lo dispuesto en la Sentencia que se ejecuta, la consideración de los terrenos como polígono de actuación en suelo urbano (PA) pues la clasificación de suelo viene determinada por dicha Sentencia directamente y las condiciones fácticas del

terreno hacen idónea la delimitación de un polígono de actuación en suelo urbano (polígono de actuación que equivale a las unidades de ejecución de la legislación urbanística vigente).

Sin que existan objeciones al resto de parámetros que se estiman igualmente correctos.

En Marbella, a 19 de julio de 2018
Fdo.: José María Morente del Monte
Arquitecto. Director General de Urbanismo y Vivienda

Y la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, **ACUERDA**, aprobar la propuesta anteriormente transcrita.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las diez horas y cincuenta y cinco minutos del día al principio indicado, levantándose de la misma el correspondiente borrador para el acta respectiva, que será sometida a su aprobación en una venidera, de todo lo cual, como Secretario, doy fe.