



**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA POR
EL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA EL DIA 29 DE
JULIO DE 2009 EN PRIMERA CONVOCATORIA**

ALCALDESA

D^a. ÁNGELES MUÑOZ URIOL

CONCEJALES

D. MIGUEL TROYANO FERNÁNDEZ	PP
D ^a M ^a FRANCISCA CARACUEL GARCÍA	PP
D. FÉLIX ROMERO MORENO	PP
D. MANUEL MIGUEL CARDEÑA GÓMEZ	PP
D ^a ALICIA FRANCISCA JIMÉNEZ GÓMEZ	PP
D. ANTONIO EULALIO MAÍZ MARTÍN	PP
D. ÁNGEL MORA CAÑIZARES	PP
D ^a M ^a ALBA ECHEVERRERIA PRADOS	PP
D. PABLO MIGUEL MORO NIETO	PP
D ^a MARIANA JESÚS ÁLVAREZ RACERO	PP
D. ANTONIO ESPADA DURAN	PP
D ^a M ^a CARMEN DÍAZ GARCÍA	PP
D. JOSÉ LUÍS HERNÁNDEZ GARCÍA	PP
D. DIEGO JUAN LUÍS EYZAGUIRRE CARLSON	PP
D. SANTOS PEDRAZUELA SÁNCHEZ	PP
D ^a MARINA TORRES CAÑABATE	PSOE-A
D. ANTONIO MARTÍN SÁNCHEZ	PSOE-A
D. FRANCISCO J. ZORI NÚÑEZ	PSOE-A
D ^a SUSANA RADIO POSTIGO	PSOE-A
D. JUAN LUÍS MENA ROMERO	PSOE-A
D. OSCAR FERNÁNDEZ VICIOSO	PSOE-A
D ^a SONIA FLORES BAUTISTA	PSOE-A
(Se incorpora en el punto 2º del orden del día)	
D ^a M ^a LIRIA MENOR PÉREZ	PSOE-A
(Se incorpora en el punto 2º del orden del día)	
D. DANIEL PEREZ MORENO	PSOE-A
D. ENRIQUE MONTERROSO MADUEÑO	IULV-CA

VICESECRETARIO,

D. Javier Alberto de las Cuevas Torres

INTERVENTOR,

D. Juan Antonio Castro Jiménez

PERSONAL FUNCIONARIO

D^a Inmaculada Chaves Pozo

D^a Yolanda López Romero



En la Excma. ciudad de Marbella, siendo las once horas y cinco minutos del día 29 de Julio de 2009, y previa la convocatoria cursada al efecto, se reúnen en el Salón de Actos del Ayuntamiento, los señores arriba indicados, al objeto de celebrar, en primera convocatoria, la sesión extraordinaria y urgente convocada para este día, celebrándose bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa, D^a. Angeles Muñoz Uriol, y con mi asistencia como Vicesecretario General, Javier Alberto de las Cuevas Torres.

A efectos de validez de la sesión y de los acuerdos que en la misma se adopten, se hace constar que la Corporación se compone de veintisiete miembros de hecho y de Derecho; asistiendo al comienzo de la sesión veinticuatro concejales.

En el transcurso de la sesión se incorporó a la misma la Sra. Menor Pérez y la Sra. Flores Bautista en el punto 2º del orden del día, siendo las 11,10 horas.

Excusa su asistencia el Sr. Secretario General del Pleno.

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 este pleno se justifica por la necesidad de proceder a la Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, en el más breve plazo posible, evitando las demoras, dada la trascendencia que este documento tiene para el término municipal de Marbella.

El **Sr. Vicesecretario** da cuenta del asunto, procediendo a la lectura del pronunciamiento sobre la urgencia de la sesión.

La Sra. Alcaldesa ofrece la palabra a los señores concejales por si quieren intervenir en el asunto, caso de no ser así, indica que se proceda a la votación.

Y la Corporación Municipal, por unanimidad **ACUERDA aprobar** la urgencia de la presente sesión.

2º.- SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MARBELLA.- Seguidamente, se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Plenaria celebrada el pasado día 27 de julio de 2009, del siguiente tenor literal:

“Seguidamente por la Sra. Alcaldesa-Presidenta, se da cuenta a la Comisión Plenaria de propuesta de ésta de 24/07/09 a la que se acompaña documentación relativa a la segunda aprobación provisional de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, así como de los informes técnicos y jurídicos que constan en el expediente.



Propuesta de la Alcaldía del siguiente tenor literal:

“PROPUESTA DE ALCALDIA

El Pleno de la Corporación de Marbella en sesión celebrada el día 19 de Julio de 2007 adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, siendo sometido a información pública por plazo de dos meses en los Boletines Oficiales de la Junta de Andalucía nº 149 de 30 de Julio de 2007 y de la Provincia nº 147 de 30 de julio de 2007, ampliándose dicho periodo de exposición hasta el 15 de Octubre de 2007 con anuncios en el BOJA nº 190 de 26 de Septiembre y BOP nº 183 de 20 de Septiembre. Igualmente se expusieron sendos anuncios en el Tablón de Edictos de la Casa Consistorial y Tenencias de Alcaldía existentes así como en la Web Municipal.

El Pleno de la Corporación de Marbella en sesión celebrada el 23 de octubre de 2008 adoptó el acuerdo, en el punto segundo, de aprobar provisionalmente con exposición pública la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

El acuerdo de aprobación provisional fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 230, de 28 de noviembre de 2008, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 242, de 5 de diciembre de 2008. Igualmente se expusieron anuncios en el Tablón de Edictos de la Casa Consistorial y Tenencias de Alcaldía existentes así como en la Web Municipal.

En el período de información pública citado se han presentado 8.524 alegaciones recogidas en el expediente, ordenadas, debidamente informadas y que han sido clasificadas, según el Equipo Redactor, en una serie de grupos por su naturaleza y contenido.

Dado que con fecha 12/06/09 el Equipo Redactor de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella remitió a éste Ayuntamiento el contenido del citado documento, vistos los informes emitidos por la Secretaria General del Pleno de 21/07/09, de Intervención Municipal de 23/07/09, del Jefe de la Unidad Técnica de Infraestructura de 20/07/09, del Jefe de la Unidad Técnica de Planeamiento y Gestión de 17/07/09 y del Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo de 16/07/09, así como el Dictamen nº 478/2009 emitido por el Consejo Consultivo de Andalucía a requerimiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 15/07/09 vengo a proponer al Pleno de éste Ayuntamiento:

Primero: Decidir sobre las diferentes alegaciones formuladas contra el acuerdo de aprobación provisional del Plan, efectuadas durante el plazo de exposición pública por parte de los interesados y entidades afectadas, ratificando, el contenido de los informes emitidos por el Equipo Redactor para cada una de ellas y la documentación técnica y jurídica incorporadas al presente expediente.

Segundo: Aprobar provisionalmente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella con las modificaciones no sustanciales introducidas respecto del acuerdo de 23 de octubre de 2008 por el que se acordaba la aprobación provisional con apertura de fase de exposición pública de dicho PGOU, en los términos previstos en la propuesta y documentación remitida por el Equipo Redactor en su escrito de 12 de junio de 2009.



Tercero: Solicitar, los informes sectoriales exigidos en la normativa vigente y remitir el expediente completo a la Junta de Andalucía para su aprobación definitiva, debidamente rubricado y diligenciado, para que a continuación, una vez inscrito en el Registro correspondiente, pueda obtener su publicación en la forma y medios establecidos legalmente, una vez acordada aquella aprobación definitiva.

No obstante la Corporación decidirá lo más conveniente a los intereses municipales”.

Así como escrito del Equipo Redactor de 12/06/09 con el documento técnico de la Revisión del PGOU de Marbella (4 folios) y nota interior de la Delegación de Urbanismo a la Secretaría General del Pleno de fecha 24/07/09 acompañada de la siguiente documentación:

1.- DVD (1) con la siguiente leyenda: “PGOU Marbella Plan General de Ordenación Urbanística. Informe del Equipo Redactor a las alegaciones planteadas al documento del Plan General aprobado provisionalmente con sometimiento a información pública”.

2.- Caja con la siguiente leyenda: “PGOU Marbella Plan General de Ordenación Urbanística”, que incluye la siguiente documentación:

- Documento I. Memoria General. Tomo I. Memoria de Información. Libro I. Información I. (consta de 252 folios).
- Documento I. Memoria General. Tomo I. Memoria de Información. Libro II. Información II. (consta de 206 folios).
- Documento I. Memoria General. Tomo II. Memoria de Ordenación. (consta de 326 folios).
- Documento I. Memoria General. Tomo III. Memoria de Participación. (consta de 54 folios).
- Documento II. Planos del Plan General. Tomo I. Planos de Información. (consta de 30 folios).
- Documento II. Planos del Plan General. Tomo II. Planos de Ordenación. Libro I. Planos de Ordenación Estructural. (consta de 14 folios).
- Documento II. Planos del Plan General. Tomo II. Planos de Ordenación. Libro II. Planos de Ordenación Completa, (documentación anexa a la Caja, que consta de 71 folios).
- Documento II. Planos del Plan General. Tomo II. Planos de Ordenación. Libro III. Planos Sectoriales. (consta de 9 folios).
- Documento III. Normas Urbanísticas. Tomo I. Normas Urbanísticas. (consta de 205 folios).
- Documento III. Normas Urbanísticas. Tomo II. Fichas Urbanísticas. Libro I. Actuaciones Urbanísticas en el Área de San Pedro Alcántara-Nueva Andalucía. (consta de 61 folios).
- Documento III. Normas Urbanísticas. Tomo II. Fichas Urbanísticas. Libro II. Actuaciones Urbanísticas en el Área de Nagüeles-Marbella. (consta de 74 folios).
- Documento III. Normas Urbanísticas. Tomo II. Fichas Urbanísticas. Libro III. Actuaciones Urbanísticas en el Área de Costa Oriental. (consta de 59 folios).



3.- Caja con la siguiente leyenda: “PGOU Marbella Plan General de Ordenación Urbanística” que incluye la siguiente documentación:

- Documento IV. Catálogo del Patrimonio Urbano Protegido. Tomo I: Memoria y fichas de los elementos catalogados. (consta de 244 folios).
- Documento IV. Catálogo del Patrimonio Urbano Protegido. Tomo II: Planos del Catálogo. (consta de 17 folios).
- Documento V. Estudio de Impacto Ambiental. Tomo I: Memoria. (consta de 286 folios)
- Documento V. Estudio de Impacto Ambiental. Tomo II: Planos del Estudio de Impacto Ambiental. (consta de 20 folios).
- Anexo I. Propuesta de alternativas de trazado para las vías pecuarias del Término Municipal de Marbella. (consta de 20 folios).
- Anexo II. Inventario de vegetación y fauna de Marbella. (consta de 18 folios).
- Anexo III. Criterios básicos de diseño y gestión de la red de bicarriles de la ciudad de Marbella. (consta de 15 folios).
- Anexo IV. Estudio acústico del Plan General de Marbella. Tomo I. (consta de 62 folios).
- Anexo IV. Estudio acústico del Plan General de Marbella. Tomo II. Libro I. (consta de 33 folios).
- Anexo IV. Estudio acústico del Plan General de Marbella. Tomo II. Libro II. (consta de 26 folios).
- Anexo IV. Estudio acústico del Plan General de Marbella. Tomo III. (consta de 45 folios).

Asimismo se unen al presente Dictamen nº 478/2009 del Consejo Consultivo de Andalucía a petición de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 15/07/09. (consta de 80 folios), así como los informes técnicos y jurídicos emitidos que se relacionan y reproducen a continuación:

- Informe del Jefe de Servicio de la Asesoría Jurídica de Urbanismo de fecha 16/07/09. (consta de 8 folios), con el siguiente tenor literal:

“INFORME

Que emite el funcionario firmante en relación al expediente que se sigue para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Vistas las actuaciones seguidas en el citado expediente tras el segundo periodo de información pública, se formulan las siguientes

CONSIDERACIONES

Por acuerdo plenario de 23 de octubre de 2008 se somete a nuevo trámite de información pública el documento anteriormente elaborado, el cual ya recogía modificaciones resultantes de las actuaciones seguidas tras la aprobación inicial. Durante este período, en que el documento ha estado nuevamente en exposición, se ha



formulado un total de 8.524 nuevas alegaciones, las cuales han sido convenientemente estudiadas y, finalmente, tenidas en cuenta para la elaboración del documento actual.

En el debate social a que ha sido sometido el documento objeto de informe a lo largo de los dos períodos en que ha permanecido en exposición pública, los temas relacionados con la propuesta de “normalización urbanística” han venido ocupando un lugar ciertamente relevante. Destaca de entre todos ellos la referencia a la situación en que quedarían los que se ha dado en llamar “terceros de buena fé”, con lo que se vendría a aludir a los adquirentes de aquellos inmuebles que quedarían incluidos en los distintos ámbitos que el Plan diseña con el fin de propiciar su regularización, vinculada al levantamiento de las cargas que para ello establece. El tema central del debate es quien debe levantar esas cargas y, en definitiva, sufragar los costes de la regularización, y su importancia justifica que nuevamente nos detengamos en la valoración jurídica de la opción que a este respecto en el Plan parece contenerse.

Lo obvio de la siguiente afirmación no obsta a la conveniencia de dejar sobre ello constancia: las cargas de la normalización, y el cumplimiento de las obligaciones impuestas, para este u otros fines, por el nuevo Plan, recaerá sobre quienes resulten legalmente obligados; la asunción de estas, y de cualesquiera otras cargas, solo podrá exigirse de aquellos sobre los que recae un deber jurídico de soportarlas. No estando pues habilitado el planificador para actuar como si de un legislador local se tratara, el tema que nos ocupa solo encuentra respuesta desde la letra de la Ley. Quede pues claro que, ni este ni ningún otro instrumento de planeamiento, pueden “inventar” normas nuevas, ni decidir quienes han de soportar los costes de la debatida normalización.

Como primer acercamiento al tema anunciado en líneas precedente (terceros de buena fé) conviene retener que la noción primaria de la persona del tercero es de tipo negativo: tercero es quien no es parte en una relación jurídica. En este sentido, resulta claro que los adquirentes de inmuebles sometidos al proceso de normalización no son parte en la relación existente entre el promotor del edificio y el poder público, resultando extraños a esta.

Aclarado lo anterior ¿resulta jurídicamente posible que un tercero quede afectado por la existencia de una relación que le era extraña?. La respuesta es afirmativa; las actividades y acontecimientos jurídicos no operan en compartimentos estancos, o aisladamente los unos de los otros, sino que, en determinadas situaciones, influyen respecto de otros intereses o patrimonios. Es por ello que, ya en el ámbito que nos ocupa, el Tribunal Supremo tiene reiteradamente declarado (*S.S 29 de enero de 1996, recurso de apelación 5846/1191. 7 de julio de 2000, recurso de casación 2769/1995. 31 de mayo 2005, recurso de casación 4427/2002....*) que en los supuestos de enajenación de fincas el adquirente quedara subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario frente a los compromisos de urbanización y edificación, evitándose, de esta forma, que el simple cambio en la titularidad dominical de una finca pueda alterar las limitaciones y deberes legales. Naturalmente que esto es así; en virtud de una Ley (hoy el Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/08, de 20 de junio, artículo 19) los adquirentes (terceros de buena fé) de determinado inmueble entran en una relación jurídica singularmente considerada de su transferente. Y siendo



esto así ¿puede de ello sacarse la conclusión de que el tercer adquirente de buen fé de un piso o local afectado por la normalización, resultará indefectiblemente obligado a asumir los costes que con aquel fin el Plan establece?. La respuesta ahora, al menos en principio, es negativa; que la Ley establezca que la existencia de terceros adquirentes de buena fé, con su derecho inscrito en el Registro, no subsana el incumplimiento del ordenamiento urbanístico, al quedar aquellos subrogados en los deberes urbanísticos del propietario inicial, no implica que todo tercero, (recordemos que cualquiera que no ostente la condición de parte lo es) quede subrogado.

Como casi siempre cuando de derechos y deberes se habla, la característica propia de cada situación jurídica impide la respuesta unívoca. Que el “tercero”, afectado por este o cualesquiera otro de los miles de instrumentos urbanísticos redactados en el territorio nacional, deba asumir o no determinadas cargas no se contesta con un sí o un no absolutos; las asumirá o no en función de lo que la ley determine. Y la ley lo que determina es que, cuando la subrogación se produzca, la condición de tercero carecerá de relevancia para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la relación jurídica **singularmente considerada** del transferente; es decir, que cuando un tercero sub entre en el derecho de su autor como su causa habiente quedará vinculado por las obligaciones y cargas que sobre aquel recaigan. La ley, (artículo 19 citado y todos sus antecedentes legales), lo que dice es que los adquirentes de viviendas se subrogan en la posición del anterior titular de la **finca** que adquirieron, no en la del que lo fuese de la parcela en que aquella se ubica; y ello por más que la titularidad de ambas (construcción y terreno) coincidieren en la misma persona.

Los terceros adquirentes de que venimos hablando lo son de pisos y locales; inmuebles estos que, por sí mismos, se consideran **fincas** jurídica y registralmente distintas de la constituida por una parcela, por lo que malamente el nuevo adquirente de aquellos puede pasar a responder de los deberes incumplidos por el propietario de ésta. El comprador de un local se subroga en los deberes legales de un transferente, **singularmente considerado** como propietario de la finca local, más no en sus deberes como promotor/urbanizador, o en los que sobre él pudieren pesar como padre de familia, pongamos por caso.

Con base en cuanto queda dicho, entiende el firmante que “los terceros de buena fé” de que tanto se viene hablando a lo largo del debate generando en los dos periodos de exposición pública, no quedan, en principio, y por su condición de subrogados, vinculados al cumplimiento de las obligaciones impuestas por la normalización. Y ese “en principio” no se utiliza de manera cautelar, o con ánimo de devaluar lo afirmado; antes bien, con ello quiere decirse simplemente que, al igual que la condición de tercero, por sí misma, no implica la asunción de cargas, tampoco exime de ellas. Todo titular de un inmueble ubicado en este término municipal, esté este último afectado o no por la normalización, tenga o no aquel la condición de tercero, habrá de costear, en la parte que legalmente le corresponda, la acción urbanizadora.

En el fondo de toda esta diatriba jurídica late una concepción equivocada de la normalización, que no puede entenderse como legalización de edificaciones disconformes con el anterior planeamiento (*no es exacto que la modificación del*



*planeamiento produzca una automática legalización (...) S.T.S. de 23 de agosto de 1998), sino como una decisión planificadora que producirá beneficios a los propietarios afectados, al proporcionarles, o mejorarles, viales, espacios libres, zonas verdes, servicios y dotaciones públicas. En la medida que, producto de una **nueva** acción urbanizadora, se produzcan unos innegables beneficios, los propietarios habrán de costear la parte que les corresponda, pero ello no en virtud de principio alguno subrogatorio, no por ser terceros, sino porque devienen “en parte” de una nueva relación con el poder público, titular de la potestad planificadora, que configura en cada momento el contenido de la propiedad urbana. Tan es así que contamos en este sentido con una ya muy consolidada doctrina jurisprudencial (por todas S.S. T.S de 30/05/96, F.F. Dº sexto, séptimo y octavo y de 3/11/04, F.Dº quinto), desde la que deberá interpretarse este o cualesquiera otro Plan, tanto si normaliza como si no lo hace, edificaciones anteriormente existentes.*

El Plan, y singularmente los criterios de normalización en el contenidos, puede parecer novedoso, pero, en ningún caso, pueden implicar una acomodación de las normas y procedimientos de gestión. El Plan podrá matizar tales procedimientos e, incluso, como realmente hace, prescindir de la disciplina terminológica al uso, pero ello solo resultará lícito en la medida que tales matizaciones encuentren cobertura legal, y, en opinión del firmante, el principio de subrogación real, por más sancionado legalmente que se encuentra, en modo alguno da cobertura legal a cualquier hipotética pretensión de hacer recaer sobre los “terceros de buena fé” las cargas de una normalización que trae causa de años de incuria del poder público. Conviene en este punto traer aquí, siquiera sea parcialmente, algunos de los pronunciamientos del Alto Tribunal en los que queda patente su reticencia a exonerar a los promotores de sus obligaciones tratando de desviarla hacia los ulteriores compradores; el denominador común que encontramos en el aludido cuerpo doctrinal lo constituye la afirmación de que las obligaciones del promotor “subsisten hasta su total satisfacción por estar el principio de subrogación establecido en beneficio de la Administración y no de aquel” (SS de 6 de febrero, 8 de octubre, 26 de noviembre de 1991, y 1 de febrero de 1994).

De gran interés, es la *Sentencia de 3 de mayo de 1994, de la Sección 5ª, Ponente Excmo. Don Pedro Esteban Álamo (RJ 1994/3592)* dictada en apelación. El acto impugnado es un acuerdo dictado por el pleno del Ayuntamiento de Caldas de Montbui, en virtud del cual se otorgaba el plazo de un mes al promotor de una urbanización para que presentase el proyecto de terminación de las obras de su urbanización que no estuviesen acabados. En la Sentencia de instancia se estima parcialmente el recurso entablado por el promotor, anulando parcialmente el acto impugnado, en cuanto solo obligaba al citado promotor a presentar el proyecto requerido, y ello al entender que debía dirigirse a todos los propietarios de la urbanización. El Tribunal Supremo estima la apelación, y revoca la sentencia de instancia, en observación del principio de unidad de doctrina, con argumentos como los señalados en las Sentencias anteriormente reseñadas (de hecho se efectúa cita de ellas). Lo interesante para Marbella, lo jurídicamente trascendente, es que lo hace reseñando que, en la apelación frente a la sentencia de instancia, interpuesta por el Ayuntamiento de Caldas, “*su oposición a la misma estriba, en síntesis, en un principio de moralidad, porque la tesis de la Sentencia significa*



liberar a los promotores de obligaciones que ellos mismos han contraído con la Administración, de cumplir tanto con sus deberes de cesión obligatoria como de ejecución de las obras de urbanización que la Ley exige para dotar de servicios a los terrenos convirtiéndolos en verdaderos solares, por lo que sólo en ultima instancia, agotadas todas las posibilidades legales recurrirá el Ayuntamiento de Caldas de Montbui a utilizar la acción que prevé el art. 88 de la Ley del Suelo”.

Ignoramos los antecedentes de que partía el Ayuntamiento apelante, pero resulta sobradamente conocido el anormal funcionamiento del servicio público que propiciaron anteriores Corporaciones de Marbella, lo que obligaría, por mínimos principios de “moralidad”, a que “sólo en ultima instancia, agotadas todas las posibilidades legales se recurriera a utilizar las posibilidades ofrecidas por el instituto de la subrogación”. Quizás sea en atención a todo ello que el mismo supremo órgano jurisdiccional tenga declarado que *“para que se produzca la subrogación establecida en el artículo 88 de la Ley del Suelo es preciso que la Administración no haya adoptado una actitud negligente ante el incumplimiento de los propietarios precedentes, pues de otra forma se crearían situaciones injustificadas, habría siempre un responsable, y además injustas, particularmente cuando se trata de urbanizaciones inadecuadas...(S. Num. 1591, de 3 de mayo de 1994. Ponente Excmo. Sr. Dn Antonio Nabal Reino. F. D. 3º)”*, y que, *“ para que tal subrogación goce de virtualidad bastante, se requiera, en virtud del artículo 1205 del C.C, un terminante consentimiento del propio Ayuntamiento” (S de 20 de julio de 1987, R.J 7535).*

La claridad con que se expresa el Alto Tribunal exime de mayores comentarios: para que se produzca la subrogación es preciso que la Administración no haya adoptado una actitud negligente; ¿qué decir entonces cuando, cual ha ocurrido en Marbella a lo largo de años, es precisamente esa Administración la principal responsable de la situación que se pretende normalizar?

Las propuestas de la denominada “Normalización Urbanística”, afectan, no se olvide, a un derecho fundamental: el derecho de propiedad. El rango fundamental de tal derecho resulta indiscutible, por más que la Norma Fundamental haya preferido no dispensarle la protección del amparo constitucional. La precedente afirmación, sostenida por la más autorizada doctrina, se asienta, por otro lado, en preceptos provenientes de la órbita del Derecho comunitario con indudable carácter de fuentes jurídicas internas.

El Derecho Comunitario implica una decisiva aportación en la definición del derecho de propiedad, máxime desde su incorporación en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea que garantiza (artic. 7) la protección de la vida privada y familiar, *incluido el domicilio privado de los ciudadanos*. En el mismo sentido, el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales y sus Protocolos anexos, así como la interpretación jurisprudencial que sobre él mismo viene realizando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, constituye un “corpus jurídico”, constitutivo de criterios interpretativos decisivos para nuestros Órganos jurisdiccionales. Conforme pues a la jurisprudencia del Tribunal Europeo, la regulación de la propiedad debe ser accesible, clara y previsible, evitando situaciones jurídicas de



incertidumbre permanente, o que excedan de un tiempo determinado, proporcionando el justo equilibrio que debe existir entre las exigencias del interés general y el respeto a los derechos individuales reconocidos en el Convenio.

Entiende el firmante que los criterios recogidos en la Memoria del Plan, relativos a las propuestas de normalización, permiten una interpretación de sus mecanismos acorde con cuanto llevamos dicho. En cualquier caso, tales mecanismos solo podrían interpretarse desde el respeto a los principios informantes de la doctrina general sobre el derecho de propiedad a que aludimos; así se podría inferir también del tenor de la reciente Resolución del Parlamento Europeo de 21 de junio de 2007, sobre los resultados de la misión de investigación en las Comunidades Autónomas españolas.

En el informe incorporado al expediente, emitido por el firmante con fecha 15 de octubre de 2008, ya nos manifestábamos negando que las modificaciones introducidas desde la aprobación inicial hubieran sido sustanciales, o implicaren una alteración de los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades que en su momento emitieron informe. Razones todas ellas que, a nuestro juicio, fundamentaban la innecesariedad de esta segunda información pública practicada. Ello no obstante, y practicada que ha sido, de su resultado hemos de concluir que el mismo no desvirtúa lo entonces informado. Nos ratificamos en todos sus extremos en el informe a que hacíamos alusión, por lo que la conclusión con la que finaliza éste habrá de ser coincidente con la entonces alcanzada; es por ello, que, aún no compartiendo parte de las decisiones de planificación recogidas en el documento, y atendiendo a las normas formales y materiales que deben presidir la elaboración del Plan, se viene en establecer la siguiente

CONCLUSIÓN:

Procede adoptar acuerdo de aprobación provisional del documento sometido a informe, siguiendo la tramitación del procedimiento para su presentación ante el Órgano competente para la aprobación definitiva.

Este es el criterio del firmante que somete a cualquier otro en Derecho mejor fundado”.

- Informe del Jefe de la Unidad Técnica de Planeamiento y Gestión de fecha 17/07/09 (consta de 19 folios), y documentación unida a éste integrada por “modificaciones de la memoria de participación y normas urbanísticas” (11 folios), “anexo 2: Catálogo” (24 folios), “anexo 3. Errores” (205 folios), con el siguiente tenor literal:

ÁREA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Nº Expediente:
SITUACIÓN:
INTERESADO:



ASUNTO: REVISIÓN DEL P.G.O.U. PARA LA 2ª APROBACIÓN PROVISIONAL

TÉCNICO: Federico Guardabrazo de la Cruz

CARGO: Jefe de la Unidad Técnica de Planeamiento y Gestión

ANTECEDENTES:

Por acuerdo plenario de fecha 23 de octubre de 2008 fue aprobada provisionalmente la Revisión-Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, sometiendo el documento a información pública tras su publicación en el BOP de Málaga y en el BOJA, terminando ese periodo el seis de enero de 2009.

En el periodo de información pública se presentaron un total de 8.524 alegaciones, de las cuales, aproximadamente 6.269 se referían de forma repetitiva a sólo 29 temas concretos que fueron informados con fecha 17 de febrero de 2009 y elevados a la Corporación que consideró oportuno remitir el contenido del informe al Equipo Redactor.

En relación con el conjunto de las alegaciones se efectuaron análisis técnicos de la práctica totalidad (salvo error u omisión) que, conocidos por la Corporación, esta decidió remitir también al Equipo Redactor.

Se han llevado a cabo reuniones con el Equipo Redactor tanto en sus oficinas de Jerez de la Frontera como en el Ayuntamiento, haciendo una puesta en común de las alegaciones y llegando, en algunos casos, a definir criterios coincidentes que, sin embargo, no aparecen en su totalidad recogidas en el documento ahora presentado conforme al criterio coincidente.

INFORME:

Con fecha 12 de junio de 2009 y nº de registro de entrada 050532 se presentó escrito de Territorio y Ciudad S.L. cuyo tenor literal decía:

Siguiendo instrucciones de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y a los efectos de dar cumplimiento al contrato de Consultoría y Asistencia 2006/4784 (PU 56/06), por la presente se le hace entrega de una copia completa del documento técnico de "Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella" que ha sido redactado por TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P., para la última fase del citado contrato, y que se corresponde con el documento completo siguiente al resultado del trámite del nuevo trámite de información pública adoptado tras el acuerdo plenario de Aprobación Provisional de 23 de octubre de 2008...

Como quiera que el documento de Revisión de Plan General que ahora se informa, es causa de una contratación del año 2006 efectuada por la Junta de Andalucía y el Equipo Redactor que lo ha elaborado y presenta, parece razonable que deba estar adecuado al *PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DE PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA EN MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL (aprobado por Resolución de la Directora General de Urbanismo el 3 de diciembre de 2003)*, pliego que viene a recoger las exigencias de contenido y determinaciones que tienen su mandato legal en lo establecido en los



Artículos 8 y 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). De igual modo, tiene en cuenta las exigencias derivadas de los Artículos 37 al 42, ambos inclusive, del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico que conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002, sean compatibles con las contenidas en dicha Ley.

En todo caso, si la contratación no estuviera sometida al citado Pliego, entendemos necesaria la adaptación de la documentación a lo reflejado en el mismo.

En base a lo anterior procedemos a informar la Revisión del PGOU de Marbella, presentado con fecha 12 de junio de 2009, tras el periodo de alegaciones abierto después de su aprobación provisional el 23 de octubre de 2008, que fue publicada en el BOP de Málaga con fecha 29 de octubre de 2008 y en el BOJA el 5 de diciembre de 2008.

A. EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN:

1.- Conforme a las previsiones legales, los contenidos de un Plan General deben desarrollarse de acuerdo con los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según las características de cada municipio. En este caso, la singularidad del municipio en sus antecedentes urbanísticos previos, requiere una exposición densa y detallada, en especial, en lo relativo al proceso de normalización, lo que desencadena una documentación inevitablemente extensa y prolija. Ello no debe ser obstáculo para la claridad y concreción de la documentación, en especial la constitutiva de la Memoria y Normas, que han resultado complejas para su consulta, por su propia estructura, por ello se considera oportuno que, tras su aprobación definitiva, a través de un probable documento refundido que deba elaborarse o de cualquier otra forma, se reestructure, de forma más fácil y clara la Memoria y Normas de este Plan.

2.- La documentación recibida ha consistido en **un juego completo de los documentos gráficos y alfanuméricos en soporte papel, más cinco D.V.D. y el informe de contestación a alegaciones, sólo en soporte informático, con un tamaño de 55,2 Mb.**

Entendemos escasa la documentación presentada en soporte papel y ello por cuanto para la continuación del trámite deberá enviarse el Plan a los Organismos que deben emitir informe vinculante y que, en ocasiones anteriores, han pedido un juego completo en papel.

La documentación entregada recoge todo el conjunto del Plan en soporte informático, no obstante, la documentación gráfica informatizada no reúne los CRITERIOS PARA NORMALIZAR LA REPRESENTACIÓN EN FORMATO DIGITAL DE LAS DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, según el Pliego de condiciones antes mencionado, que deberían estar incorporadas en un formato tal que permita niveles de representación independientes (capas o denominación que corresponda según el sistema) de modo que puedan representarse y cuantificarse de forma diferenciada las siguientes determinaciones básicas:



CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS

Suelo Urbano Consolidado
No Consolidado
Suelo Urbanizable Ordenado
Sectorizado
No Sectorizado
Suelo No Urbanizable Protegido
Natural o Rural
Hábitat Rural Diseminado

SISTEMAS GENERALES

(distinguiendo si tienen clasificación o son adscritos)

Sistema General de Comunicaciones
Sistema General de Espacios Libres
Sistema General de Equipamiento
Sistema General, Otros

SISTEMAS LOCALES

(distinguiendo si son públicos o privados)

Sistema Local de Comunicaciones
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema Local de Equipamiento
Sistema Local, Otros

USOS GLOBALES

Residencial
Industrial
Terciario
Turístico
Otros

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial
Plan Especial
Estudio de Detalle

ÁMBITOS DE REPARTO O DE GESTIÓN

Área de Reparto
Sector
Unidad de Ejecución

La documentación informatizada remitida por el Equipo Redactor aparece en formato PDF protegido que no cumple los requisitos exigidos.

Esta estructura requerida para la documentación gráfica, no resulta, en principio, limitativa a los efectos de la nueva aprobación provisional, pero deberá finalmente formar parte del Plan en el momento de su aprobación definitiva.

3.- MEMORIA GENERAL: Contiene la documentación exigible conforme a la legislación vigente al incluir:



Memoria de Información con el siguiente contenido:

INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

0.1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA, MUNICIPIO Y PLAN GENERAL

0.2. A MODO DE PRÓLOGO.

0.3. EQUIPO REDACTOR

MEMORIA DE INFORMACIÓN

0. OBJETIVOS Y ASPECTOS METODOLÓGICOS

1. ENCUADRE TERRITORIAL. MARBELLA Y LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL.

2. INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

2.1. MEDIO FÍSICO

2.2. MEDIO BIÓTICO

2.3. ESPACIOS PROTEGIDOS

2.4. VÍAS PECUARIAS.

2.5. USOS DEL SUELO.

2.6. PAISAJE.

2.7. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.

2.8. AFECCIONES LEGALES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TERRITORIAL

3. SOBRE LA REALIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA

3.1. RESEÑA HISTÓRICA.

3.2. DEMOGRAFÍA

3.3. SOCIOECONOMÍA Y VIVIENDA

3.4. LA ACTIVIDAD TURÍSTICA: MARBELLA, DESTINO TURÍSTICO LÍDER DEL MEDITERRÁNEO

3.5. DIAGNÓSTICO SOBRE LOS CAMPOS DE GOLF EN EL MUNICIPIO DE MARBELLA: APROXIMACIÓN SOCIOECONÓMICA Y AMBIENTAL.

4. ESTRUCTURA URBANA

4.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

4.2. EL SISTEMA VIARIO. ESTRUCTURA Y FUNCIONALIDAD.

4.3. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

4.4. EL SISTEMA DE DOTACIONES PÚBLICAS COMUNITARIAS.

4.5. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS. LOS NÚCLEOS TRADICIONALES.

4.6. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS. LAS URBANIZACIONES TURÍSTICO RESIDENCIALES.

5. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LOS PLANES DE LA CIUDAD

5.1. EL PLAN GENERAL DE 1968.

5.2. EL PLAN GENERAL DE 1986.

5.3. EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN GENERAL DE 1986.

5.4. LOS INTENTOS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986.

5.5. EL PROCESO DE IRREGULARIDADES URBANÍSTICAS SOBRE LA APARIENCIA DE UN PLAN INEXISTENTE.

5.6. LAS MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE 1986 DESDE LA ASUNCIÓN DE LAS COMPETENCIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

6. LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE



7. LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

7.1. CARACTERIZACIÓN DE LA MOVILIDAD EN MARBELLA.

7.2. EL SISTEMA DE APARCAMIENTOS.

7.3. EL TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO.

7.4. LOS ESTUDIOS Y PROYECTOS DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE EN TRAMITACIÓN.

7.5. LAS PROPUESTAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL EN MATERIA DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD.

7.6. CONCLUSIONES SOBRE LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD EN MARBELLA.

8. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

8.1. LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

8.2. LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN.

8.3. LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA.

8.4. LA RED DE GAS NATURAL EN MARBELLA: UNA APUESTA DE FUTURO POR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

8.5. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.

8.6. LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

8.7. LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

8.8. LA DINÁMICA LITORAL Y LAS INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS.

9. CONCLUSIONES

Memoria de Ordenación con el siguiente contenido:

1. MARCO CONCEPTUAL: DE LA DISPERSIÓN AL POLICENTRISMO; DE LA DESMESURA AL EQUILIBRIO.

1.1. PRINCIPIOS Y METAS.

1.2. FUNDAMENTOS IDEOLÓGICOS Y OBJETIVOS

1.3. UN PLAN ASENTADO EN LA LÓGICA Y EN LA ÉTICA

2. EL MODELO TERRITORIAL: UNA VISIÓN INNOVADORA PARA CONSTRUIR UN TERRITORIO INTELIGENTE.

2.1. INTRODUCCIÓN: PROYECTO DE CIUDAD Y "CLUSTER DE EXCELENCIA".

2.2. LOS COMPONENTES SUSTANTIVOS: LA DEFINICIÓN DE LA FORMA GENERAL DE LA CIUDAD.

2.3. COMPONENTES COMPLEMENTARIOS: EFICIENCIA FUNCIONAL, SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y COHESIÓN SOCIAL.

3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO: CLARIDAD, PERMANENCIA Y ECONOMÍA EXPRESIVA.

3.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

3.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

3.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL

4. LA INSTRUMENTACIÓN: UN PLAN GESTIONABLE COMO GARANTÍA DE VERACIDAD DEL PROYECTO DE CIUDAD



- 4.1. CONCEPCIÓN GENERAL DE LA GESTIÓN Y FORMA DE INSTRUMENTAR TÉCNICAMENTE LAS DECISIONES DEL PLAN.
- 4.2. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN E INSTRUMENTACIÓN DE LA NORMALIZACIÓN
- 4.3. INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.
5. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO: LA LÓGICA TEMPORAL Y LA EFICIENCIA EN LA ASIGNACIÓN DE RECURSOS.
 - 5.1. LA PLANIFICACIÓN FÍSICA Y LA PLANIFICACIÓN ECONÓMICA.
 - 5.2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL NUEVO PLAN.
 - 5.3. METODOLOGÍA Y ALCANCE EN LA DETERMINACIÓN DE LOS COSTES.
 - 5.4. CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL ESTUDIO ECONÓMICO.
 - 5.5. LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO MODELO. RESUMEN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS
6. INCIDENCIA TERRITORIAL. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANO: DOS CARAS DE LA MISMA MONEDA.
 - 6.1. ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA A LOS OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL.
 - 6.2. LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

Memoria de participación con el contenido siguiente:

1. INTRODUCCIÓN
2. EL DOCUMENTO DE AVANCE: EXPOSICIÓN Y RESUMEN DE ALEGACIONES
 - 2.1. DE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE
 - 2.2. LAS CONSIDERACIONES DEL PLAN A LAS SUGERENCIAS PLANTEADAS SOBRE LOS ASPECTOS SUSTANCIALES DEL AVANCE.
3. LA OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (OPUM), ÓRGANO DE IMPULSO DEL NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA.
 - 3.1. LA COORDINACIÓN ENTRE LA OPUM Y EL EQUIPO REDACTOR DEL NUEVO PLAN.
 - 3.2. PROCESO DE COLABORACIÓN INSTITUCIONAL DURANTE LA ELABORACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.
 - 3.3. COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA CON OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.
 - 3.4. PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DURANTE LA ELABORACIÓN DEL NUEVO PGOU.
 - 3.5. TRABAJOS DE LA OPUM TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN



DEL PLAN GENERAL.

4. EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. RESUMEN DE ALEGACIONES

5. EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. RESUMEN DE ALEGACIONES

4.- NORMAS URBANÍSTICAS: Contiene la documentación requerida en la legislación vigente, al incluir:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. OBJETO DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

SECCIÓN I. FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

SECCIÓN II. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN III. SOBRE EL PLAN PARCIAL.

SECCIÓN IV. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

SECCIÓN I. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

SECCIÓN III. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

SECCIÓN IV. LA DECLARACIÓN DE RUINA

CAPÍTULO IV. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO V. EL DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN.

CAPÍTULO V. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

CAPÍTULO VI. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS



SECCIÓN III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

SECCIÓN IV. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

TÍTULO VI: CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

CAPÍTULO II: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

CAPÍTULO III: USO RESIDENCIAL Y RESIDENCIAL

CAPÍTULO IV: USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SECCIÓN I. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO, Y DE SERVICIOS AVANZADOS.

SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO SERVICIOS TERCIARIOS.

SECCIÓN III. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS HOTELERO Y CAMPO DE GOLF.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

SECCIÓN V. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

CAPÍTULO V USO DOTACIONAL

SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES

CAPÍTULO VI. LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

SECCIÓN I. USO DE VIARIO

SECCIÓN II. USO FERROVIARIO E INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

SECCIÓN III. USO PORTUARIO

SECCIÓN IV. USO HELIPUERTO

SECCIÓN V. USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

SECCIÓN VI. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

CAPÍTULO VII. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN II. SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN III. SISTEMAS LOCALES

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN I DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

SECCIÓN II CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA



SECCIÓN III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN
SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO
SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA
CAPÍTULO V. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS
SECCIÓN I. CONDICIONES DE CALIDAD
SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES
CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS
SECCIÓN I. DOTACIÓN DE AGUA
SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN
SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN
SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT
CAPÍTULO VII. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS
CAPÍTULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES
TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA
CAPÍTULO III. NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN
SECCIÓN I. APLICACIÓN
SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.
SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.
SECCIÓN IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS
TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.
SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS
SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN
SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA
SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL SUELO
SECCIÓN V. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL
CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES
CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO
SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN II. EL CATÁLOGO DE CONJUNTOS DE INTERÉS DEL PLAN GENERAL DE MARBELLLA.
SECCIÓN III. EL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES DE INTERÉS DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.
SECCIÓN IV. EL CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS.
SECCIÓN V. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.
TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO
SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL SUELO URBANO



SECCIÓN II. DISPOSICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO DIFERIDA

CAPITULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SECCIÓN UNICA. ESTATUTO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPITULO III. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUBCATEGORÍAS

SECCIÓN II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE EJECUCIÓN

SISTEMÁTICA EN SECTORES Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

SECCIÓN III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE EJECUCIÓN SISTEMÁTICA EN ÁREAS DE REGULARIZACIÓN

SECCIÓN IV. RÉGIMEN DEL SUELO DE ÁREAS DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

SECCIÓN V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ÁREAS DE REPARTO.

SECCIÓN VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO O EN EJECUCIÓN

CAPÍTULO IV. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

TÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "UNIFAMILIAR EXENTA" (ZO-UE).

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "UNIFAMILIAR ADOSADA" (ZO-UA).

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "POBLADO MEDITERRÁNEO" (ZO-PM).

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "NÚCLEO POPULAR" (ZO-NP).

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "PLURIFAMILIAR EXENTA" (ZO-B).

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "PLURIFAMILIAR EN MANZANA" (ZO-M).

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CENTRO HISTÓRICO" (ZO-CH).

CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ORDENACIÓN ABIERTA" (ZO-OA).

CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE "PUERTO BANÚS". (ZO-PB).

CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "INDUSTRIAL" (ZO-I).

CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "SERVICIOS AVANZADOS" (ZO-SA).



CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "SERVICIOS TERCARIOS" (ZO-ST).

CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "HOTELERA" (ZO-H).

CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CAMPOS DE GOLF" (ZO-CG).

CAPÍTULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES" (ZO-GSC).

CAPÍTULO XVII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ESTACIONES DE SERVICIO" (ZO-ES).

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN II. LAS DETERMINACIONES PARTICULARES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES

SECCIÓN II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

SECCIÓN III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL O RURAL

CAPITULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

DISPOSICIONES FINALES

I. DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. LICENCIAS DE LEGALIZACIÓN PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO COMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN

SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO SUOT-NG-1, SUOT- NG-2; Y SUOT-RR-2

TERCERA. DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN APLICABLE EN TERRENOS CON EXPEDIENTES INICIADOS DE ESTABLECIMIENTO DEL DESLINDE O ALTERACIÓN DE TÉRMINO MUNICIPAL

II. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

TERCERA. EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE



CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA
III. DISPOSICIÓN DEROGATORIA
ÚNICA.

FICHAS URBANÍSTICAS.

5.- PLANOS: Contiene la documentación requerida en la legislación vigente, al incluir:

PLANOS DE INFORMACIÓN

MEDIO FÍSICO

1. ENCUADRE GEOGRÁFICO
2. GEOLOGÍA
3. GEOMORFOLOGÍA Y RIESGOS AMBIENTALES.
4. PENDIENTES
5. EDAFOLOGÍA
6. HIDROLOGÍA
7. PLAYAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARBELLA
8. EVOLUCIÓN DE LA LÍNEA DE COSTA
9. VEGETACIÓN POTENCIAL Y UNIDADES FITOBIOLÓGICAS ACTUALES
10. ESPACIOS PROTEGIDOS, VÍAS PECUARIAS Y PATRIMONIO CULTURAL
11. USOS DEL SUELO
12. TIPOLOGÍAS DE PAISAJE
13. CALIDAD DEL PAISAJE DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN
14. CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE URBANO
15. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN
16. AFECCIONES LEGALES ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LOS PLANES DE LA CIUDAD:
17. CLASIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986
18. LICENCIAS NO AJUSTADAS AL PLANEAMIENTO MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD:
19. DIAGNOSTICO DEL SISTEMA VIARIO, TRANSPORTE COLECTIVO DE VIAJEROS Y SISTEMA DE APARCAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS:
20. RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
21. RED DE SANEAMIENTO: CUENCAS, VERTIENTES Y RED HIDROLÓGICA.
22. RED GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
23. RED ELÉCTRICA
24. RED DE TELECOMUNICACIONES

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO E. 1/15.000
2. EL MODELO DE ORDENACIÓN: E. 1/15.000 Sistemas Generales y Usos Globales
3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE E. 1/15.000
4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE: E. 1/15.000 Sectores, Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado y Sistemas Generales
5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO: Actuaciones E. 1/5.000
- 5.1 SAN PEDRO DE ALCÁNTARA



5.2 NUEVA ANDALUCÍA

5.3 NAGÜELES

5.4 MARBELLA

5.5 RÍO REAL

5.6 ALICATE

5.7 LA VÍBORA

S.U. Consolidado

5.8. USOS, EDIFICACIONES Y DENSIDADES GLOBALES EN S.U.

CONSOLIDADO

PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA A ESCALA 1:2.000

PLANOS SECTORIALES

7. ESTRATEGIAS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD E 1/15.000

8. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E 1/15.000

9. RED DE SANEAMIENTO, DEPURACIÓN Y REUTILIZACIÓN E 1/15.000

9.1. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

9.2. RED DE DEPURACIÓN Y REUTILIZACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

10. RED ELÉCTRICA DE ALTA, MEDIA TENSIÓN Y SUBESTACIONES ELÉCTRICAS E 1/15.000

11. RED DE GAS NATURAL E 1/15.000

12. RED DE TELECOMUNICACIONES E 1/15.000.

En relación con los PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA, echamos en **falta la presencia de documentación gráfica, como mínimo a escala 1/2.000, con el señalamiento de alineaciones y rasantes** que queda referida en el Pliego de Condiciones Técnicas, si bien en él se habla de que los planos contendrán las determinaciones del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Los planos entregados están a escala 1/2.000 y sobre ellos se podrían medir las alineaciones, aunque se han detectado imprecisiones en la representación cartográfica que inducirían a error en relación a lo calificado como viario.

Estas cuestiones se pusieron en conocimiento del Equipo Redactor con motivo del informe de aprobación provisional de 2008, e incluso se les entregó en diciembre de 2008 planos con anchos acotados de las alineaciones vigentes.

Como quiera que no se han incluido los datos de alineaciones en los planos del Plan, a petición municipal y para evitar contradicciones, se redactó por el Equipo Redactor una normativa que textualmente dice:

Artículo 7.3.3. Alineación pública o exterior.

1. La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales- o espacios libres de uso público- de las parcelas.

En suelo urbano consolidado el presente Plan General, salvo en las actuaciones puntuales o aisladas relativas al viario o espacios públicos, no pretende alterar las alineaciones públicas existentes a su entrada en vigor y que se contienen en las actas de tira de cuerda y en la documentación oficial del Ayuntamiento sobre planes y proyectos de urbanización ya ejecutados. Por ello, las alineaciones resultantes de calificaciones de viario identificadas como "existente" señaladas en los Planos de Ordenación



Completa pueden ser objeto del ajuste necesario -a fin de corregir las imprecisiones de detalle de la cartografía utilizada como base- con ocasión de cualquier solicitud de licencia sobre las parcelas colindantes a fin de fijar por la Administración Municipal la tira de cuerda de la alineación pública de conformidad con los antecedentes administrativos.

Entendemos que el contenido del artículo transcrito debería extender el criterio expuesto al suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo no requiera de instrumento de planeamiento y donde existieran, anteriormente, definiciones de alineaciones de las calles dibujadas en los planos de ordenación que se pretenden mantener inalterables, para permitir que, en cada caso, pueda la administración municipal determinar la alineación correcta, aunque hubiera sido más idóneo que figuraran convenientemente acotadas sobre los planos de ordenación completa. No obstante, la Corporación decidirá lo más conveniente.

6: CATÁLOGO: Que incluye:

MEMORIA, FICHAS Y PLANOS conforme al siguiente desglose

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DEFINICIÓN, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.2 CONSIDERACIONES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL Y SU PROTECCIÓN.

1.3. MARCO LEGAL.

1.4. NUESTRA CONCEPCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

1.5. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL CATÁLOGO.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. METODOLOGÍA DE TRABAJO.

2.2. MODELO DE LA FICHA DEL CATÁLOGO.

2.3. CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO URBANO Y ARQUEOLÓGICO DE MARBELLA.

2.4. CATÁLOGO CAUTELAR DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE LA SUB-ZONA

DE ORDENANZAS CH-1, CENTRO HISTÓRICO DE MARBELLA Y ENSANCHE TRADICIONAL.

2.5. CATÁLOGO EXTERIOR AL CENTRO HISTÓRICO DE MARBELLA DE CONJUNTOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS LIBRES. CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS.

2.6. CATÁLOGO EXTERIOR AL CENTRO HISTÓRICO DE MARBELLA DE CONJUNTOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS LIBRES. EDIFICACIONES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y ETNOLÓGICO.

2.7. CATÁLOGO EXTERIOR AL CENTRO HISTÓRICO DE MARBELLA DE CONJUNTOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS LIBRES. ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS.

2.8. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

2.9. PROPUESTA DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS



- 3.1. INTRODUCCIÓN.
- 3.2. MARBELLA: ENCAJE TERRITORIAL.
- 3.3. UNA VISIÓN GENERAL DE LA HISTORIA DE MARBELLA SEGÚN LA ARQUEOLOGÍA.
- 3.4. ANÁLISIS HISTÓRICO DE LA EVOLUCIÓN DE MARBELLA.
- 3.5. IDENTIDAD CULTURAL DE MARBELLA.
- 3.6. EL PATRIMONIO CULTURAL DE MARBELLA. LA SITUACIÓN DE PARTIDA.
- 3.7. EL PATRIMONIO CULTURAL DE MARBELLA.
- 3.8. CENTRO HISTÓRICO Y ENSANCHE TRADICIONAL DE MARBELLA.
- 3.9. MARBELLA Y EL VECTOR MARÍTIMO.
- 3.10. MARBELLA Y EL VECTOR AGRÍCOLA
- 3.11. MARBELLA: INGENIERÍA HIDRÁULICA, ACEQUIAS Y NORIAS.
- 3.12. MARBELLA Y EL VECTOR INDUSTRIAL. LA EXPLOTACIÓN DEL HIERRO.
- 3.13. MARBELLA Y EL VECTOR TURÍSTICO.
- 3.14. OTROS ELEMENTOS DEL CATÁLOGO NO ADSCRITOS A LOS VECTORES DE ESTUDIO.
4. BIBLIOGRAFÍA Y CRÉDITOS
 - 4.1. BIBLIOGRAFÍA
 - 4.2. CRÉDITOS
5. FICHAS DESCRIPTIVAS
- PLANOS DEL CATÁLOGO
 1. CATALOGO CAUTELAR EN ZONA DE ORDENANZA CH1, CENTRO HISTÓRICO DE MARBELLA Y ENSANCHE TRADICIONAL (E 1/5.000)
 2. CATALOGO EXTERIOR AL CENTRO HISTÓRICO DE MARBELLA DE CONJUNTOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS
 - 2.1. SAN PEDRO DE ALCÁNTARA (E 1/5.000)
 - 2.2. NUEVA ANDALUCÍA (E 1/5.000)
 - 2.3. NAGÜELES (E 1/5.000)
 - 2.4. MARBELLA (E 1/5.000)
 - 2.5. RÍO REAL (E 1/5.000)
 - 2.6. ALICATE (E 1/5.000)
 - 2.7. LA VÍBORA (E 1/5.000)
 3. CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE MARBELLA
 - 3.1. SAN PEDRO DE ALCÁNTARA (E 1/5.000)
 - 3.2. NUEVA ANDALUCÍA (E 1/5.000)
 - 3.3. NAGÜELES (E 1/5.000)
 - 3.4. MARBELLA (E 1/5.000)
 - 3.5. RÍO REAL (E 1/5.000)
 - 3.6. ALICATE (E 1/5.000)
 - 3.7. LA VÍBORA (E 1/5.000)

A los efectos del catálogo, tras el estudio del mismo, realizado por los técnicos municipales, se considera, como más conveniente, la sustitución de lo presentado por la propuesta que figura como ANEXO II a éste informe y con arreglo a la motivación que



en ella se recoge, si jurídicamente se considera adecuado y posible y si la Corporación lo estima conveniente.

7.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, con el siguiente contenido:

I. CONSIDERACIONES AL ESTUDIO DE IMPACTO DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL

1. INTRODUCCIÓN.

2. CONTENIDOS

2.1. MODIFICACIONES SUSTANCIALES URBANÍSTICAS ANTES DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

2.2. INCORPORACIÓN DEL CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN PREVIA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

II. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DEL PLAN

1.1. ANTECEDENTES.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.

1.3. PRESENTACIÓN Y ESTRUCTURA DEL ESTUDIO. METODOLOGÍA GENERAL UTILIZADA.

2. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL PLAN

2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN

2.2. ALTERNATIVAS POSIBLES O SELECCIONADA

2.3. DETERMINACIONES DEL PLAN

3. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO

3.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO

3.2. ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL.

3.3. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.

3.4. AFECCIONES LEGALES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TERRITORIAL

4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

4.1. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE IMPACTOS

4.2. MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS POR UNIDADES DE INTEGRACIÓN.

4.3. VALORACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE IMPACTOS

4.4. MATRICES RESUMEN DE IMPACTOS.

5. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL

DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

5.1. MEDIDAS AMBIENTALES PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

5.2. MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

6. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

6.1. INVENTARIO AMBIENTAL

6.2. AFECCIONES LEGALES

6.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

6.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO



6.5. EVALUACIÓN DE IMPACTOS

ÍNDICE DE PLANOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. ENCUADRE GEOGRÁFICO
2. GEOLOGÍA
3. GEOMORFOLOGÍA Y RIESGOS AMBIENTALES.
4. PENDIENTES
5. EDAFOLOGÍA
6. HIDROLOGÍA
7. PLAYAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARBELLA
8. EVOLUCIÓN DE LA LÍNEA DE COSTA MARBELLÍ
9. VEGETACIÓN POTENCIAL Y UNIDADES FITOBIOLÓGICAS ACTUALES
10. ESPACIOS PROTEGIDOS, VÍAS PECUARIAS Y PATRIMONIO CULTURAL
11. USOS DEL SUELO
12. TIPOLOGÍAS DE PAISAJE
13. CALIDAD DEL PAISAJE DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN
14. CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE URBANO
15. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN
16. AFECCIONES LEGALES
17. PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE
18. PLANEAMIENTO MUNICIPAL PROPUESTO

8.- ANEXOS con el siguiente desglose:

ANEXO I. VÍAS PECUARIAS

1. DESCRIPCIÓN DEL TRAZADO ACTUAL DE LAS VÍAS PECUARIAS DEL T.M. DE MARBELLA.
 - 1.1. INTRODUCCIÓN
 - 1.2. CORDEL DE BENAHAVÍS A OJÉN.
 - 1.3. VEREDA DEL PUENTE DE RONDA.
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO
 - 2.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS VÍAS PECUARIAS
 - 2.2. DESAFECTACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS
 - 2.3. EXCEPCIONES A LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE VÍAS PECUARIAS
 - 2.4. LEGISLACIÓN APLICABLE A LAS VÍAS PECUARIAS
3. DESCRIPCIÓN DEL TRAZADO DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS.
 - 3.1. INTRODUCCIÓN.
 - 3.2. CORDEL DE BENAHAVÍS A OJÉN.
 - 3.3. VEREDA DEL PUENTE DE RONDA
4. SUPERFICIE OCUPADA POR LAS VÍAS PECUARIAS: VIGENTE Y PROPUESTA
 - 4.1. CORDEL DE BENAHAVIS A OJÉN
 - 4.2. VEREDA DEL PUENTE DE RONDA
5. ANEXO CARTOGRÁFICO:
 - CARTOGRAFÍA DEL TRAZADO DE LAS VÍAS PECUARIAS DE MARBELLA SEGÚN EL PROYECTO DE CLASIFICACIÓN VIGENTE



- CARTOGRAFÍA DEL TRAZADO PROPUESTO DE LAS VÍAS PECUARIAS DE MARBELLA

ANEXO II. INVENTARIO DE VEGETACIÓN Y FAUNA

1. CATÁLOGO DE VEGETACIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. TABLAS DE VEGETACIÓN

2. CATÁLOGO DE FAUNA

2.1. INTRODUCCIÓN

2.2. TABLAS DE FAUNA

ANEXO III. RED DE CARRILES BICI

1. CRITERIOS BÁSICOS DE DISEÑO Y GESTIÓN DE LA RED DE BICICARRILES DE LA CIUDAD DE MARBELLA

2. TIPOLOGÍAS DE ITINERARIOS CICLISTAS

3. ENCUENTROS ENTRE PEATONES Y CICLISTAS.

3.1. CALLES PEATONALES

3.2. PARADAS DEL TRANSPORTE COLECTIVO

3.3. PASEOS PEATONALES-CICLISTAS O SENDAS-BICI

4. LAS INTERSECCIONES DE LA RED DE ITINERARIOS CICLISTAS DE MARBELLA

4.1. CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS INTERSECCIONES.

4.2. TIPOS DE INTERSECCIONES.

5. SEÑALIZACIÓN DE LA RED DE ITINERARIOS DE BICICLETAS DE MARBELLA.

5.1. SEÑALES RECOMENDADAS

6. EL APARCAMIENTO DE BICICLETAS (Aparcabicis).

ANEXO IV. ESTUDIO DEL RUIDO:

Aparece por primera vez entre la documentación integrante del Plan, copia de un “MAPA DE RUIDOS DE LA CIUDAD DE MARBELLA” con sus correspondiente memoria, planos y datos, que es copia total del elaborado por la Delegación de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Marbella en el año 2004 y que según manifestaciones de esa Delegación, no fue aprobado nunca por el Ayuntamiento, por ello y por su antigüedad consideramos que debería ser tenido en cuenta **sólo como documento informativo**. No obstante la Corporación determinará el grado de vinculación que quiera otorgarle al citado estudio.

B. EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES:

El conjunto de determinaciones que contiene el Plan son suficientes y cumplirían las exigencias legales en esa materia, incluyendo en ellas las previsiones de los Planes de Ordenación Territorial POTA y POTCSO.



Los cambios realizados con respecto a la documentación aprobada provisionalmente no suponen, en nuestra opinión, la necesidad de nueva exposición pública al mantener inalterado, en su esencia, el modelo de ciudad propuesto, salvo juicio jurídico distinto al respecto.

En relación con los procesos de normalización, una vez aceptada por el Ayuntamiento en la aprobación provisional de 2008, ha sido pretensión técnica adecuarlos de la mejor manera posible, tratando de evitar agravios comparativos y tratamientos distintos en casos similares, atendiendo a las alegaciones presentadas y a la cuantía idónea de las dotaciones. Como consecuencia de ello y de la intervención del Equipo Redactor se han producido cambios que entendemos mejoran lo aprobado provisionalmente el 23 de octubre de 2008, aunque pudiera no haberse conseguido, en su totalidad, la pretensión técnica.

Como se manifiesta en los antecedentes de este informe, existen discrepancias entre la propuesta presentada y los criterios técnicos mantenidos en el análisis de alegaciones y remitidos al Equipo Redactor, en base a ello, se ha elaborado un documento ANEXO I en el que se relacionan y motivan las discrepancias, tanto de ordenación como de normativa, lo que se somete a la Corporación para que decida sobre la oportunidad o no de que el citado anexo, en su totalidad o parcialmente, forme parte del Plan en sustitución de las determinaciones contenidas en la documentación presentada por el Equipo Redactor.

En orden a los convenios firmados por las anteriores Corporaciones municipales, cabe advertir, que no tenemos constancia de que se haya tenido en cuenta ninguno, a los efectos de recoger en el documento del Plan los compromisos de planificación que en ellos se convinieron. Esta circunstancia se pone de manifiesto sólo por las implicaciones de carácter jurídico-económico que puedan derivarse para el Ayuntamiento, por cuanto desde el punto de vista de la planificación, la potestad municipal es indelegable y no está sometida a pactos convenidos. Lo que deberá valorarse, en su caso, por los Servicios correspondientes.

La propuesta de Dotaciones del Plan en Sistemas Generales y locales, es superior a la necesaria para el cumplimiento del principio “standstill” y los mínimos previstos por la LOUA, aportándose para mejor comprensión una tabla comparativa de superficies y ratios de las distintas aprobaciones:

		A. INICIAL	A. PROVISIONAL 08	A. PROVISIONAL 09
SG Espacios Libres	Existentes	1,170,338,34 m ²	1,140,348,76 m ²	1,117,989,28 m ²
	Propuestos	3,832,540,84 m ²	3,655,297,17 m ²	3,669,534,27 m ²
	Totales	5,002,879,18 m²	4,795,555,93 m²	4,787,523,56 m²
SG Equipamientos	Existentes	855,653,37 m ²	856,135,92 m ²	822,430,76 m ²
	Propuestos	1,070,433,63 m ²	1,154,301,63 m ²	1,258,404 m ²
	Totales	1,894,206,05 m²	2,010,437,55 m²	2,080,834,90 m²



	Desglose:			
	E.Territoriales	412,362,9 m ²	397,667,98 m ²	400,692,24 m ²
	E. Corredor Marítimo	35,893,89 m ²	23,897,22 m ²	23,970,25 m ²
	E.Urbano rango ciudad	707,257,42 m ²	817,817,01 m ²	922,140,31 m ²

ratios	Techo poblacional 2016	188,191 hab	173,000 hab	173,000 hab
	m ² SG. E.Libres/hab	27 m ² /habitante	22,77 m ² /habitante (27,72 m ² /habitante)*	22,72 m ² /habitante (27,67 m ² /habitante)*
	m ² SG. Equip/hab	10 m ² /habitante	10,76 m ² /habitante (11,62 m ² /habitante)*	11,17 m ² /habitante (12,02 m ² /habitante)*

*manteniendo el mismo criterio utilizado para el cómputo en la aprobación inicial.

El nuevo documento, a efectos del cumplimiento del artículo 45 del POTA, maneja como ratio de habitantes por vivienda no los 2 habit/vivi. de la aprobación inicial, tampoco los 2,7 habit/vivi. del informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio de la Junta de (28/11/2007), sino 2,4 habit/viv. que ya incorporaba en la aprobación provisional de 2008 y que suponemos contará con el visto bueno del Organismo autonómico correspondiente.

En relación con los límites del término municipal nos atenemos, como no podía ser de otra manera, al Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía emitido el día 15 de julio de 2009 y en especial a los fundamentos jurídicos contenidos en las páginas 68, 69, 70 y 74 cuyo tenor literal es el siguiente:

“B.- Pero, por otra parte, no resulta infrecuente que un municipio haya venido realizando, de forma continuada en el tiempo, auténticos actos de jurisdicción sobre territorios que, posteriormente y tras el cotejo de la demarcación oficial, han resultado pertenecer al municipio limítrofe. Este supuesto puede darse al concurrir error en la cartografía de la planimetría incorporada al planeamiento, discrepancias derivadas de los distintos soportes cartográficos oficiales, o simplemente desajustes en los linderos histórica y pacíficamente aceptados, todo lo cual genera una presunción de validez de los actos municipales dictados.

En estos casos, es el dato del ejercicio continuado y de buena fe de esas potestades y competencias administrativas, reales y efectivas, sobre el territorio ajeno, el elemento que habrá de ser tenido en cuenta a efectos de modular el otro dato constatado, al que hemos denominado lindero oficial, como determinante a la hora de decidir sobre la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que se halla en tramitación.

En efecto, centrándonos en el ejercicio de las competencias urbanísticas, por ser ésta la materia en concreto en la que se ha suscitado la cuestión objeto de



consulta, si un Plan General de Ordenación Urbanística ha incluido un determinado ámbito o sector dentro de sus determinaciones, y éstas se han ejecutado por el municipio al que dicho Plan viene a ordenar, hasta el punto que se han tramitado y aprobado instrumentos de planeamiento de desarrollo, se han gestionado y ejecutado los mismos, se han otorgado las correspondientes licencias, se han venido prestando servicios esenciales, se ha producido la conexión a las redes generales de suministros, transformando en definitiva los terrenos en suelo urbano consolidado, cuyos residentes, desde el punto de vista del empadronamiento municipal, residencial y tributario, se hallan vinculados con el término municipal al que se refiere el Plan General que se ha ejecutado, en estos casos no debe surgir obstáculo para que el Plan General en trámite mantenga bajo sus determinaciones los suelos descritos. Lo que no quiere decir que el Plan General e pueda ser aprobado definitivamente ignorando la demarcación territorial municipal.

Lo que quiere poner de manifiesto este Consejo Consultivo es la relevancia que ha de reconocerse al hecho de que un municipio, partiendo de alguna de las circunstancias anteriormente referidas, con la aquiescencia del municipio o municipios limítrofes, proceda al desarrollo urbanístico de unos terrenos que, posteriormente, se comprueba que no están encuadrados en su demarcación municipal. Esta situación, entiende este Órgano, ha de resolverse bien acudiendo a un expediente de deslinde, si fuese posible, bien propiciando una alteración del término municipal, de forma que siendo competencia de la Administración Autonómica la aprobación del instrumento de planeamiento general, de acuerdo con el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, antes de proceder a su aprobación definitiva (que sería improcedente al tener conocimiento de la discrepancia entre cartografía del planeamiento y la oficial de la demarcación municipal), se debe iniciar el oportuno procedimiento bien de deslinde, bien de alteración de la demarcación.

Ciertamente, el artículo 12 de la Ley 7/1993, contempla, entre otros, la posibilidad de que el expediente de alteración de términos municipales se inicie de oficio por la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía. No parece, en consecuencia, que deba surgir obstáculo si, a instancia de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se inicia por la de Gobernación, como competente para ello, el procedimiento de alteración, con objeto de agregar al término municipal que ha venido ejerciendo su jurisdicción el territorio de que se trate. Tal posibilidad de iniciativa autonómica para la alteración de la demarcación municipal se encuadra en el supuesto expresamente previsto en los artículos 22 y 27 del Decreto 185/2005, de Demarcación Municipal de Andalucía y del Registro Andaluz de Entidades Locales...

... En síntesis, en consonancia con el carácter restrictivo y detalladamente motivado con el que, como se ha apuntado, debe ser tramitado el expediente de alteración del término municipal por la causa contemplada en los artículos ya citados, en los casos en que concurran las circunstancias a que nos hemos referido, puede continuar la tramitación del expediente de aprobación del Plan General, instar la tramitación del expediente de alteración del término municipal,



y aprobar definitivamente el Plan General. Huelga decir que si los expedientes de deslinde o alteración no concluyesen en la forma en que la cartografía del Plan General delimita el término municipal, habría que proceder a modificar el instrumento de planeamiento general ya aprobado para adaptarlo a la demarcación oficial correspondiente resultante del expediente correspondiente.

Por ello, entendemos necesario que la línea de término municipal se dibuje con arreglo a los antecedentes derivados de los planeamientos anteriores válidamente aprobados y ejecutados, como así interpretamos que considera el Consejo Consultivo; debiendo instarse, antes de la aprobación definitiva, la alteración del término municipal, procedimiento que, conforme también señala el Dictamen del Consejo, puede ser iniciado por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Todo ello, sometido al criterio de los Servicios jurídicos municipales.

De otra parte, el contenido del Dictamen del Consejo Consultivo, incide sobre lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de las Normas del Plan, que deberá quedar adecuada al contenido de dicho Dictamen, en especial en la referencia al Plan de Ordenación Intermunicipal, con arreglo a los criterios jurídicos que se determinen.

Conviene destacar también, como viene siendo conocido, que el documento de Plan resulta muy complejo desde el punto de vista de su gestión y ejecución una vez se produzca su aprobación definitiva, y ello como consecuencia de la dificultad de llevar a la práctica el proceso de normalización y la implicación que en él tienen los compradores de pisos y los promotores o propietarios iniciales. En relación con este último tema se ha solicitado al Equipo Redactor una mejor definición o aclaración de la problemática de los “terceros de buena fe” en el Plan, aclaración que no se ha efectuado ni en la memoria de ordenación ni en la normativa del Plan, por lo que se somete a la opinión y criterios del informe jurídico.

En relación con las infraestructuras previstas por el Plan y en especial, en cuanto a lo dispuesto en el artículo 15.4 de la Ley estatal 8/2007 de 28 Mayo en relación con ellas, nos remitimos al informe elaborado por la Unidad Técnica de Infraestructuras sometiéndolo a los criterios jurídico-económicos que procedan.

Se han detectado un número importante de errores en la documentación presentada, errores que se ponen de manifiesto en un ANEXO III, que no puede ser exhaustivo, pero que intenta adecuar la documentación al máximo posible. En este apartado conviene decir que pudiera ocurrir que alguna de las dotaciones que el Plan considera como existentes, no lo sea realmente, tanto por error del Plan (que se ha intentado evitar), como por consecuencia de transmisiones desconocidas.

No se ha recibido, en el periodo de alegaciones, escrito o comunicación alguna de los Organismos con incidencia territorial, salvo por “Ferrocarriles de la Junta de Andalucía” que ha manifestado opinión y remitido documentación que, enviada al Equipo Redactor, ha tenido cabida en el Plan. En todo caso, conviene poner de manifiesto en relación con la Declaración favorable de Impacto Ambiental, que en lo relativo al Alcornocal de La Serranía, El Plan incorpora, en el artículo 12.2.6 de la normativa, las siguientes determinaciones para la Sectorización de dicho suelo:

c. El Plan de sectorización incorporará un Estudio de Impacto Ambiental y de Integración Paisajística que valore la incidencia del volumen pretendido en el paisaje y las masas arbóreas.



d. La sectorización deberá realizarse teniendo presente la decisión que sobre la ejecución de la variante norte de la AP-7 adopte, en su caso, la Administración competente.

3. Criterios de disposición de sistemas generales.

Las zonas con valores de vegetación existentes y espacios de transición entre ellas, indicadas en el plano de la ficha deben quedar incorporadas al sistema general y local de espacios libres.

Conforme al EIA específico del Plan de Sectorización se podrá ajustar la citada delimitación.

Resulta de interés poner de manifiesto las actuaciones que el Plan asigna al Ayuntamiento, además de la lógica gestión del propio Plan, y que son:

- Control bianual del cumplimiento de la ejecución del Plan.
- Elaboración en la primera anualidad del Plan Municipal de Vivienda.
- Elaboración del Plan de Barrios.
- Plan o planes especiales de mejora urbana de la CN-340.
- Mapa de ruidos y zonificación acústica en el plazo de un año.
- Plan Especial del Centro histórico de Marbella.
- Planeamiento, gestión y ejecución de todos los ámbitos donde el sistema elegido por el Plan, en las fichas de características, sea el de Cooperación y/o Expropiación.

Por último, se acompaña nota-informe de Bienes sobre incidencias detectadas que deben ser corregidas con arreglo a sus criterios que, en su mayoría, fueron trasladados al Equipo Redactor o incluso fueron tratados directamente por los técnicos de Bienes con el citado Equipo Redactor.

Dicho todo lo anterior, la opinión de este técnico es que existen razones de interés general municipal que requieren disponer, a la mayor brevedad, de un instrumento de planeamiento general que termine con un periodo de inseguridad jurídica urbanística que aconsejarían la aprobación provisional del documento entregado. No obstante, a la vista de lo informado, tras los informes jurídicos y económicos y los de infraestructuras, la Corporación decidirá lo más conveniente”.

- Informe del Jefe de la Unidad Técnica de Infraestructura de 20/07/09. (consta de 5 folios), con el siguiente tenor literal:

“ASUNTO: REVISIÓN DEL P.G.O.U. PARA LA 2ª APROBACIÓN PROVISIONAL.

TÉCNICO: Roberto Díaz Grana.

CARGO: Jefe de la Unidad Técnica de Infraestructura.

INFORME:

En el ejercicio de la potestad de planeamiento que tenía atribuida la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se elaboró por la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella el documento para la Revisión-Adaptación a la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del planeamiento general de este



municipio, del que se dio traslado con fecha 26/06/2007 a este Ayuntamiento, en cumplimiento del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta por el que se ponía fin a la atribución a la citada Consejería del ejercicio de la potestad de planeamiento correspondiente a Marbella.

Reintegrado a este Ayuntamiento el pleno ejercicio de las facultades urbanísticas se procedió a la aprobación inicial del documento referenciado, el cual, en lo atinente a infraestructura, fijaba unos criterios y contenía unas determinaciones que, en opinión del firmante, no resultaban ser las más acertadas y oportunas a las demandas de este municipio e incluso de otros ámbitos territoriales de la Costa del Sol.

Es a partir de la aprobación inicial a la citada documentación, reintegrado este Ayuntamiento en el pleno ejercicio de la potestad de planeamiento, cuando estos Servicios Técnicos Municipales comienzan a participar en el proceso de elaboración del Plan en coordinación con el Equipo Redactor. Fruto del citado proceso se han producido múltiples modificaciones en las determinaciones inicialmente aprobadas, las cuales, entendemos, han mejorado notablemente la ordenación estructural inicialmente establecida en lo que a infraestructura se refiere; así y a título meramente ejemplificativo entendemos que son de reseñar los cambios introducidos en:

Viarío.

- Preestudio de la ordenación de la A-7 al objeto de evitar puntos negros (entradas y salidas) y aumento de la capacidad de la misma.
- Establecimiento de determinados elementos (rotondas o viales de conexión), en algunas zonas del Término Municipal, al objeto de facilitar el tráfico en los mismos.

Agua.

- Determinar una nueva red de depósitos en todo el Término Municipal al objeto de eliminar los pequeños depósitos de las urbanizaciones, mejorando así el rendimiento hidráulico y energético.

Saneamiento.

- Nueva ordenación del Saneamiento Integral al objeto de conservar lo existente y mejorar el sistema para atender las nuevas necesidades.
- Materialización de una red de agua reciclada, para el riego de zonas verdes y viales, a partir de las depuradoras existentes.
- Establecer de manera general la obligatoriedad de eliminación de fosas sépticas y depuradoras individuales.

Red Eléctrica.

- Cambiar a subterránea todas las redes existentes de Media y Alta Tensión del Término Municipal.

Telecomunicaciones.

- Eliminación de todas las redes aéreas del Municipio.



En atención a todo ello, y vista la documentación integrante del documento actualmente sometido a informe, entendemos que, en líneas generales, es correcta, y que las determinaciones contenidas en el Plan en lo que hace a infraestructura resultan acertadas. Sin perjuicio de lo dicho se entiende deben hacerse las siguientes puntualizaciones:

Viario.

- No está suficientemente definido la determinación de las Alineaciones y Rasantes del viario en general; particularmente, los Sistemas Generales aparecen con un ancho variable, cuando entendemos debe normalizarse el ancho de los mismos. Por todo ello, debería de establecerse un mecanismo (podría ser acotar gráficamente los anchos del viario y establecer la rasante de los mismos en los tramos singulares) que facilitara la determinación de éstos.
- No se ha incluido parte del Sistema General de Comunicaciones ya previsto en el Plan de 1986 y en el POTCSO.
- Falta por contemplar como público, en algunas zonas puntuales, determinado viario que aparece como tal en el Plan de 1986 o planeamiento aprobado con posterioridad.
- No nos parece suficientemente apropiado el viario establecido para la interconexión de urbanizaciones, tanto por el ancho establecido como por la ubicación del mismo; todo ello, en base a la importancia de este apartado.
- No se han tenido en cuenta determinadas propuestas de los Servicios Técnicos Municipales que nos parecen más apropiadas que las propuestas por el Equipo Redactor; a saber:
 - Ordenación viaria de la zona noreste de San Pedro y su comunicación con la urbanización de Nueva Andalucía.
 - Vial de interconexión entre la Autovía y el Polígono Industrial de Marbella.
 - Regularización y potenciación de los viales de servicio paralelo a la Autovía al objeto de evitar nuevos enlaces en la misma, de acuerdo con el deseo del Ministerio de Fomento.
 - Dimensionamiento adecuado de determinados elementos en zonas puntuales, como por ejemplo, rotonda en Ambulatorio de San Pedro o en la entrada a Puerto Banús.

Agua.

- Calificar una parcela con superficie suficiente en la urbanización Altos de Aloha, para ubicar el imprescindible depósito para la zona de Nueva Andalucía, y no donde viene previsto en las proximidades de la E.T.A.P. existente en Marbella.
- Falta por calificar una parcela concreta para otro depósito junto a la Tenencia de Nueva Andalucía.
- Adecuar la ubicación de nuevos depósitos municipales al Norte de San Pedro, junto al Polígono Industrial, que debería ir a cota 85 y no a la 65 como se propone.
- Previsión económica insuficiente para la modernización de la red existente al día de hoy por escasa u obsoleta.

Saneamiento.



- Al igual que el apartado anterior y por las mismas razones expuestas, entendemos no existe una previsión económica suficiente para la actuación de esta red.

Telecomunicaciones.

- Echamos en falta un plan de implantación de antenas de telefonía y nuevos servicios de telecomunicaciones, dada la anarquía, a día de hoy, que existe en este servicio.

Dotación de Infraestructuras.

- Con carácter general, se da por Suelo Urbano Consolidado terrenos que no han culminado la urbanización y no tienen la consideración de solar, no quedando claro, a este respecto, al técnico firmante, los mecanismos para completar la obra urbanizadora ya que suceden tres situaciones a las cuales debe darse solución; a saber:
 - La primera incluyen polígonos y sectores que no han culminado su desarrollo con el planeamiento anterior.
 - La segunda las urbanizaciones que en su momento se dimensionaron para un número de viviendas determinada y que en la actualidad se ha producido un incremento notable de viviendas, incremento que no se ha producido en las dotaciones de infraestructuras.
 - Por último, urbanizaciones muy antiguas cuya obsoletas infraestructuras con los criterios actuales puede decirse que carecen de las mismas.

Estudio Económico Financiero.

- En el apartado del Estudio Económico Financiero existen partidas, como por ejemplo la nueva presa de la concepción, que si bien se asigna como inversión para Marbella lo cierto es que tienen un carácter general para toda la Costa del Sol, por lo que debería de contabilizarse la aportación de otras Administraciones en la parte proporcional que corresponda a este Término Municipal.
- En el resumen y análisis de los resultados obtenidos, para obtener la cantidad de inversión, tanto pública como privada, referida a la edificabilidad total, así como al detalle por agente, no se han tenido en cuenta las actuaciones que sí han sido consideradas en el estudio, pero que se encuentran sin programar, por lo que, si se contabilizasen estas actuaciones, el esfuerzo inversor por agente sería mayor que el señalado en el Documento. Por otra parte, la cantidad respecto al esfuerzo inversor anual de la Administración Local es mayor que la indicada.

Independiente de todo lo expuesto, se puede concluir que en líneas generales el Plan General es correcto en cuanto a la infraestructura se refiere, y todos estos extremos señalados con anterioridad, dado su carácter puntual, entendemos se pueden resolver antes de la Aprobación Definitiva.

Es cuanto tiene que informar el funcionario que suscribe y que somete a conocimiento de esta Corporación, a los efectos pertinentes”.



- Informe Jurídico del Secretario General del Pleno Municipal sobre segunda aprobación provisional de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella de fecha 21/07/09. (consta de 16 folios), con el siguiente tenor literal:

“INFORME JURÍDICO DEL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO MUNICIPAL SOBRE SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MARBELLA.

El presente informe se emite con carácter preceptivo u obligatorio por este Secretario en virtud de lo establecido en el art. 124 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, art. 54-1 y 2 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local; el art. 173 del Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y art. 3-⁰-b) del Real Decreto 1174/87, de 18 de Septiembre, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter estatal.

Con base en la normativa vigente, corresponde a este Secretario informar sobre la legalidad aplicable y sobre la adecuación de lo actuado a la misma. De ahí que, en el cumplimiento de este deber, tenga el honor de formular el informe que a continuación se transcribe.

INTRODUCCIÓN.

A través del Registro General de Entrada nº 50.532 de 12 de junio de 2009, se presenta por el Arquitecto, Sr. González Fustegueras, en nombre y representación de la Empresa Territorio y Ciudad S.L. el documento técnico denominado “Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella” para cumplir con la fase de la segunda aprobación provisional prevista en el contrato que dicha empresa tiene suscrito con la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía.

El documento de Revisión del Plan remitido, comprende literalmente:

CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA

- A. DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL
 - TOMO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN
 - LIBRO I: INFORMACIÓN I
 - LIBRO II: INFORMACIÓN II
 - TOMO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN
 - TOMO III: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
- B. DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL



**TOMO I: PLANOS DE INFORMACIÓN
MEDIO FÍSICO**

1. ENCUADRE GEOGRÁFICO
- 2 GEOLOGÍA
- 3 GEOMORFOLOGÍA Y RIESGOS AMBIENTALES.
- 4 PENDIENTES
- 5 EDAFOLOGÍA
- 6 HIDROLOGÍA
7. PLAYAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARBELLA
8. EVOLUCIÓN DE LA LÍNEA DE COSTA MARBELLÍ
9. VEGETACIÓN POTENCIAL Y UNIDADES FITOBIOLÓGICAS ACTUALES
10. ESPACIOS PROTEGIDOS, VÍAS PECUARIAS Y BIENES CULTURALES INMUEBLES
11. USOS DEL SUELO
12. TIPOLOGÍAS DE PAISAJE
13. CALIDAD DEL PAISAJE DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN
14. CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE URBANO
15. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LA CALIDAD DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN
16. AFECCIONES LEGALES

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LOS PLANES DE LA CIUDAD:

17. CLASIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986
18. LICENCIAS NO AJUSTADAS AL PLANEAMIENTO

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD:

19. DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA VIARIO, TRANSPORTE COLECTIVO Y SISTEMA DE APARCAMIENTOS

INFRAESTRUCTURAS:

20. RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
21. RED DE SANEAMIENTO: CUENCAS, VERTIENTES Y RED HIDROLÓGICA.
22. RED GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
23. RED ELÉCTRICA
24. RED DE TELECOMUNICACIONES

TOMO II: PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO E. 1/15.000
2. EL MODELO DE ORDENACIÓN: E. 1/15.000
Sistemas Generales y Usos Globales
3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE:
Sectores, Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado y Sistemas Generales
E. 1/15.000



5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO:

Actuaciones E. 1/5.000

5.1. SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

5.2. NUEVA ANDALUCÍA

5.3. NAGÜELES

5.4. MARBELLA

5.5. RÍO REAL

5.6. ALICATE

5.7. LA VÍBORA

Zonas Homogéneas E. 1/15.000

5.8. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA

6. PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA 1/2.000

PLANOS SECTORIALES

7. ESTRATEGIAS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD. E 1/15.000

8. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA . E 1/15.000

9. RED DE SANEAMIENTO, DEPURACIÓN Y REUTILIZACIÓN.
E 1/15. 000

10. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS E 1/15.000

11. RED DE TELECOMUNICACIONES E 1/15. 000

C DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO I: NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO II: FICHAS URBANÍSTICAS

LIBRO I: ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL ÁREA SAN PEDRO ALCANTARA-NUEVA ANDALUCÍA.

LIBRO II: ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL ÁREA DE NAGUELES-MARBELLA

LIBRO III: ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL ÁREA DE COSTA ORIENTAL.

D DOCUMENTO IV: CATÁLOGO DEL PATRIMONIO URBANO PROTEGIDO (MEMORIA GENERAL Y PLANOS)

E DOCUMENTO V: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (MEMORIA GENERAL Y PLANOS)

F ANEXO 1: PROPUESTA DE ALTERNATIVAS TRAZADO DE VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO DE MARBELLA

G. ANEXO II: INVENTARIO DE VEGETACIÓN Y FAUNA.

H. ANEXO II. INVENTARIO DE VEGETACIÓN Y FAUNA

G. ANEXO III. CRITERIOS DE DISEÑO Y GESTIÓN DE LA RED DE BICICARRILES DE LA CIUDAD DE MARBELLA.

I. ANEXO IV. ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA



Procedente del Área de Urbanismo se entrega en la Secretaría la siguiente documentación relativa a la segunda Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General con el siguiente detalle:

1.- Moción que presenta la Sra. Concejala-Delegada de Urbanismo para su sometimiento a la consideración del Pleno de la Corporación relativa a la aprobación provisional de dicha Revisión del PGOU de Marbella.

2.- Documentación que se acompaña:

- Informe del equipo Redactor a las Alegaciones presentadas al Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística.

- Documentación complementaria que consta de informe del Servicio Técnico de Obras y Urbanismo, Área de Planeamiento y Gestión de 17 de julio de 2009, del Servicio Jurídico Administrativo de Urbanismo de 16 de Julio de 2009 y de la Intervención Municipal, a incorporar al expediente.

ANTECEDENTES.-

PRIMERO. El Pleno de la Corporación de Marbella en sesión celebrada el día 19 de Julio de 2007 adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, siendo sometido a información pública por plazo de dos meses en los Boletines Oficiales de la Junta de Andalucía nº 149 de 30 de Julio de 2007 y de la Provincia nº 147 de 30 de julio de 2007, ampliándose dicho periodo de exposición hasta el 15 de Octubre de 2007 con anuncios en el BOJA nº 190 de 26 de Septiembre y BOP nº 183 de 20 de Septiembre. Igualmente se expusieron sendos anuncios en el Tablón de Edictos de la Casa Consistorial, Tenencias y Distritos existentes así como en la Web Municipal.

En el expediente de aquella aprobación inicial figura informe de este funcionario de fecha 13 de julio de 2007 en el que se recogen cuestiones genéricas sobre formulación y aprobación de Plan General y suspensión de licencias al que debo remitirme para evitar reiteraciones.

SEGUNDO. El Pleno de la Corporación de Marbella en sesión celebrada el 23 de octubre de 2008 adoptó el acuerdo, en el punto segundo, de aprobar provisionalmente con exposición pública la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

En el expediente de aquella aprobación provisional con exposición pública figura informe de este funcionario de fecha 21 de octubre de 2008, al que debo remitirme de nuevo para evitar reiteraciones y que de nuevo doy aquí por reproducido dado que estamos aún en el tramite de aprobación provisional del mencionado Plan General.

El acuerdo de aprobación provisional fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 230, de 28 de noviembre de 2008, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 242, de 5 de diciembre de 2008. Igualmente se expusieron anuncios en el Tablón de Edictos de la Casa Consistorial, Tenencias y Distritos existentes así como en la Web Municipal.



TERCERO. En el período de información pública citado se han presentado 8.524 alegaciones recogidas en el expediente, ordenadas, debidamente informadas y que han sido clasificadas, según el Equipo Redactor, en una serie de grupos por su naturaleza y contenido.

Dado el ingente número de alegaciones presentadas a la aprobación provisional del Plan se omite una relación nominal de las mismas, remitiéndonos a estos efectos a la lista contenida en el expediente así como al informe concreto emitido para cada una de ellas por el Equipo Redactor del Plan y Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo, no siendo coincidentes los criterios en la totalidad de las mismas, habiéndose hecho llegar tales diferencias por los Servicios Municipales al Equipo Redactor, que ha mantenido su criterio en un determinado número de ellas, en los términos contenidos en el expediente.

CUARTO. Durante la tramitación se han requerido por parte de los servicios técnicos informes sectoriales exigidos en la normativa de aplicación.

QUINTO. Asimismo, y en relación con las cuestiones sobre las alegaciones formuladas a lo largo de la aprobación del presente Plan General por los Ayuntamientos colindantes de Marbella (Mijas, Benahavís y Ojén), hemos de incorporar a este expediente el dictamen nº 478/09 de 13 de julio de 2009 emitido por el Consejo Consultivo de Andalucía sobre “la “problemática que surge en los supuestos en los que difiere el deslinde oficial del término municipal y los límites del termino del suelo clasificado por el Planeamiento urbanístico, con el objeto de conocer las posibles soluciones que desde el órgano con competencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo se puedan adoptar al respecto”.

Las conclusiones del citado informe se asumen en el actual.

QUINTO. Al presente expediente quedan incorporados igualmente, como se ha indicado atrás, el informe de los Servicios Jurídicos de Urbanismo de fecha 16 de julio de 2009, del ya citado proveniente de la Jefatura del Área de Planeamiento y Gestión de fecha 17 de julio de 2009, y el Informe pendiente de incorporar del Sr. Interventor Municipal.

LEGISLACIÓN APLICABLE.-

Al documento de Revisión del Plan General de Marbella le es de aplicación, entre otros, los siguientes cuerpos legislativos:

- Constitución Española de 1.978 (CE).
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOT) y normas de desarrollo.
- Artículos 8 a 10, 19,26 a 29, 31 a 34 y 39 a 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su redacción dada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.



- Real Decreto 2159/78, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. (RP)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLS).
- Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP).
- Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL).
- Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).
- La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- El Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Téngase en cuenta que en virtud de la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, hasta que no se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación este Decreto).
- Defensa: Disposición Adicional Segunda de la Ley 8/2007, de 28 mayo, de Suelo, zonas de protección de la defensa nacional.
- Carreteras: artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y artículo 35 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Sector ferroviario: artículo 7 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y artículo 11 de la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.
- Patrimonio cultural: artículo 20 de la Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y artículo 14 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Patrimonio de las Administraciones Públicas: artículo 189 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Aguas: artículos 20.1.d), 25.4 y 40 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (LA) y el Real Decreto 849/86, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Medio Ambiente: artículo 5 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de Flora y Fauna Silvestres; Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen Medidas Adicionales para su Protección.
- Integración Social de los Minusválidos: artículo 54 de la Ley 13/1982, de Integración Social de los Minusválidos; en la Comunidad de Andalucía: Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la



accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas y en el transporte.

- Montes: artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Costas: artículo 112.a) de la Ley 22/1988, de 28 de junio, de Costas. Costas (LC), y el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley aprobado por Real Decreto 1471/89, de 1 de Diciembre.
- Sector de Hidrocarburos: artículo 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Sector Eléctrico: artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector eléctrico.
- Telecomunicaciones: artículo 26 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Turismo: Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.
- Ruido: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, así como el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones de calidad.
- Deporte: Ley 6/1998, de 14 de diciembre, del Deporte.
- Puertos: Ley 27/92 de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (LP). Igualmente y en lo no afectado por la Disposición Derogatoria de la vigente Ley de Costas hemos de considerar la Ley de Puertos de 7 de Mayo de 1.880, el Decreto-Ley de Puertos de 19 de Enero de 1.928 y la Ley de Puertos Deportivos de 26 de Abril de 1.969.
- Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras Estatales (LCa), Ley 51/74, de 19 de Diciembre, de Carreteras y Caminos no estatales (en lo no afectada por las leyes de las CC. AA.), el Reglamento General de Carreteras de fecha 8 de Febrero de 1977, en cuanto no se oponga a la Ley, y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (LCA).
- Decreto 525/08, de 16 de diciembre, 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.
- Y finalmente, habremos de tener en cuenta, el carácter supletorio de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1346/1976 de 9 de abril (TRSOU/76) y demás normativa concordante o complementaria de aplicación al objeto del informe.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

El Artículo 32 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía al regular la tramitación de los instrumentos de planeamiento dispone lo siguiente:

<<1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas: 3º La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior,



sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo .En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.ª Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2º y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe. >>

El artículo 130 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento Urbanístico nos dice que <<El Organismo o Corporación que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública, de la audiencia a que se refiere el artículo anterior y de los informes emitidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedieren. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública y audiencia a las Corporaciones por los mismos plazos. >>

El artículo 41.2 del TRLSOU/76 señala que "la Corporación u organismo que hubiere aprobado inicialmente el Plan, Programa o Proyecto, en vista del resultado de la información pública, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren y lo someterá a la autoridad u órgano competente, que debe otorgar la aprobación definitiva."

Efectuada la valoración de las determinaciones del PGOU que resultaron afectadas por los informes sectoriales y las alegaciones presentadas, procede determinar de acuerdo con la normativa de aplicación si el conjunto de las rectificaciones o modificaciones a las que se ha hecho referencia en los informes precedentes suponen o no una alteración sustancial del documento aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación con fecha 23 de octubre de 2008.

En el Informe de este Secretario de fecha 21 de octubre de 2008 se expuso la doctrina y jurisprudencia existente sobre lo que se entiende por modificaciones sustanciales así como las consecuencias o efectos sobre la tramitación del Plan, por lo que a él me remito para evitar reiteraciones.



Las denominadas modificaciones sustanciales del planeamiento al ser conceptos jurídicos indeterminados obligan a delimitar singularmente tanto su contenido –entidad de las modificaciones- como su funcionalidad – provocar una nueva información pública.

Los criterios interpretativos de modificación o alteración importante o sustancial, como ya se expuso, han de ponerse en relación con el modelo de ocupación y desarrollo urbanístico previsto en el documento de Revisión del Plan General de Marbella aprobado anteriormente.

Sobre la base del criterio de interpretación jurisprudencial y la ordenación estructural realizada por el PGOU (Memoria Ordenación Estructural, Planos de Ordenación Estructural, Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, informes y demás documentación del expediente), de acuerdo con el artículo 32 de la LOUA citado, podemos valorar que la aprobación pretendida no implica, a juicio del informante, una alteración demográfica, económica o esencial del modelo respecto al Plan considerado en su conjunto (STS 12-2-1996), ni una alteración de la estructura fundamental del planeamiento, con intensa relevancia en la estructura general de la ordenación del territorio, que afecte al modelo territorial dibujado en el mismo (SSTS 23-06-1994;23-04-1996;27-04-1999;6-11-2003), ni las modificaciones a introducir como consecuencia de las alegaciones presentadas por los interesados revisten carácter sustancial, y conforme a la doctrina jurisprudencial, afectan solamente a aspectos o extremos concretos del Plan (STS 13- 02-1993), y no llegan al extremo de hacer distinto al Plan, solo diferente en aspectos puntuales y accesorios (SSTS 8-05-1996;20-12-2002;6-11-2003), ni, finalmente, alteran de manera notoria la clasificación del suelos, su zonificación o el modelo de compensación originario.

En el caso que nos ocupa de manera concreta, y vistos los informes y documentación unida al expediente, hemos de concluir que no se han introducido modificaciones sustanciales respecto al documento aprobado por la Corporación Municipal en la sesión de 23 de Octubre de 2008, por lo que no resulta de aplicación lo preceptuado en el párrafo 3º transcrito del art. 32 de la LOUA y 130 del RP, y por tanto, la innecesariedad de someterlo de forma preceptiva a un nuevo periodo de exposición publica por plazo mínimo de un mes en los medios utilizados para el primer acuerdo de aprobación provisional del PGOU.

Como conclusión y dado que los Servicios Jurídicos, Técnicos y Económicos han informado el documento de Revisión del Plan en los términos recogidos en la documentación que conforma el expediente administrativo, es por lo que el mismo puede ser sometido a la consideración de la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, y una vez dictaminado por ella, pasar a una nueva aprobación provisional por el Pleno de la Corporación.

Respecto a las previsiones establecidas en el art. 32-4 de la LOUA sobre requerimiento de informes sectoriales tras la aprobación provisional, hemos de puntualizar que, en virtud del principio de economía previsto en el art. 103 CE y art. 3 de la LRJAP-PAC, y dado que estamos ante un segundo acuerdo de aprobación municipal, dicho trámite hemos de reputarlo no necesario siempre que durante la última tramitación del Plan no se hayan producido modificaciones en su contenido desde la



anterior aprobación provisional que hagan innecesario este nuevo informe. En caso contrario, sí sería de aplicación aquel precepto así como el informe de evaluación de impacto ambiental.

ALEGACIONES.-

La aprobación definitiva del Plan General corresponde al órgano autonómico competente, a partir de cuyo momento el Plan existe y es válido, pero su eficacia y entrada en vigor depende de la publicación del acuerdo aprobatorio y de las normas urbanísticas. Éste será el momento en que se habrá de notificar a todos y cada uno de los alegantes, el acuerdo de aprobación definitiva y la resolución de sus alegaciones, pudiendo interponer los correspondientes recursos contra el acto aprobatorio del Plan. Sólo cuando éste se aprueba y publica es cuando puede afirmarse que una alegación ha sido estimada o desestimada, en función de su incorporación o no al Plan aprobado.

Nada impide que, una vez resueltas por el Pleno las alegaciones en la sesión de aprobación provisional del Plan, se notifique a los interesados su estimación o desestimación; pero cuando realmente se produce esta estimación o desestimación es cuando el Plan se aprueba definitivamente por el órgano autonómico y puede ser recurrido tanto en vía administrativa como judicial.

Lo anterior no es óbice ni obstaculiza el derecho de los reclamantes a conocer el estado de su petición en cualquiera de las fases de tramitación del procedimiento ni la facultad de la Entidad Local de notificar sus actos aún cuando estos sean actos de trámite (art. 86 LRJAP y PAC).

El tratamiento y efectos de las alegaciones que durante el procedimiento de aprobación del plan se han formulado por los Ayuntamientos limítrofes al de Marbella (Ojén, Mijas y Benahavis) se han de resolver con el criterio expresado en el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 478 de 13 de julio de 2009, antes citado.

CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Examinados los antecedentes y archivos municipales se puede constatar la existencia de convenios de planeamiento suscritos durante la tramitación anterior de otros instrumentos de ordenación urbanística de carácter general del Municipio (p.e. el Plan inacabado de 1.998), convenios que alcanzaron diversos grados de ejecución y en los que se abonaron al Ayuntamiento en ocasiones por los promotores diversas cantidades de dinero a cuenta de las cargas o aprovechamientos que el futuro planeamiento les iba a imponer, planeamiento que nunca llegó a aprobarse definitivamente y que, por consiguiente, impidió la materialización de las obligaciones recogidas en su clausulado. Algunos de estos convenios están siendo examinados por el Tribunal de Cuentas o por los tribunales de justicia.

Esta materia se encuentra regulada por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el artículo 30, y en el artículo 15 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de RJAP-PAC, existiendo un principio general y es que ningún caso los convenios vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.



El Tribunal Supremo ha afirmado que «los **convenios** se advienen mal con la naturaleza reglamentaria de los planes», que mira fundamentalmente al interés público y que desde luego la Administración no queda vinculada por los pactos o acuerdos suscritos [SSTS de 30 de abril de 1990 y 13 de marzo de 1991]. No queda el ayuntamiento vinculado por ellos en el ejercicio de la potestad de planeamiento. El único camino abierto en los casos de no reflejar el contenido del plan el Convenio suscrito es la exigencia de un derecho indemnizatorio [STS de 18 de marzo de 1992 reiterada posteriormente por otras muchas como, p.e., STS, Sala 3ª, Sección 6ª, de 29-2-2000, STS de 30 Jun. 2008, Tribunal Superior de Justicia de Canarias de Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia de 20 Nov. 2006, Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia de 5 Nov. 2001, etc.].

La normativa y doctrina jurisprudencial mencionada habrán de ser tenidas en cuenta como una consecuencia ineludible derivada de la aprobación del presente Plan General respecto de los Convenios en los que se hayan anticipado al Ayuntamiento de Marbella cesiones de aprovechamientos urbanísticos o aportaciones dinerarias.

PROCEDIMIENTO.

Tanto el art. 32 LOUA como los arts. 126 a 135 del RP nos señalan los pasos necesarios para la aprobación del Plan General, distinguiendo tres fases o etapas, como son la aprobación inicial, provisional y la definitiva.

Superada la fase y trámites de aprobación inicial, se ha de incidir en las particularidades recogidas por la legislación respecto de la aprobación provisional.

La aprobación provisional del Plan corresponde acordarla al Pleno de la Corporación Municipal de Marbella, según preceptúa el art. 123.1.i) de la LRBRL, y debe adoptarse con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, es decir, catorce votos favorables como mínimo, por imperativo del art. 123.2. de la misma Ley. Previamente a la adopción del acuerdo plenario se habrá de emitir dictamen preceptivo por la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad (art. 126ROF).

El artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento nos dice: <<Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiera recaído el acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Entidad Local o funcionario autorizado del Organismo que adoptó dicho acuerdo, en cuya diligencia se hará constar que asimismo fueron los remitidos a los efectos de los informes a los que se refiere el número 1 de este artículo. >>

El Artículo 31 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, refiriéndose a las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, señala que:

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo: B)

La aprobación definitiva de:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.



El Decreto 525/2008, de la Junta de Andalucía antes citado, en el artículo 4-3 atribuye a la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio la siguiente competencia:

<<En materia de urbanismo, de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, le corresponde el ejercicio de las siguientes competencias:

a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, en aplicación del artículo 31.2.B). a) de dicha Ley.>>

Sobre la aprobación definitiva del Plan, el artículo 32-4 de la LOUA nos dice que: <<la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como, en su caso, de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley>>.

Previa a su publicación, el PGOU de Marbella se depositará e inscribirá en el Registro Administrativo de instrumentos de planeamiento municipal, en cumplimiento de los artículos 40-3 y 41 de la LOUA:

<< El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente.

Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

La publicación conforme a la regla del apartado anterior llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo. >>

CONCLUSIÓN Y PROPUESTA.-



Por todo lo expuesto se concluye que es procedente someter a la consideración del Pleno de la Corporación Municipal el documento técnico denominado “Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella” remitido por el Equipo Redactor, con el fin de que adopte el siguiente acuerdo, previo dictamen de la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad:

Primero: Decidir sobre las diferentes alegaciones formuladas contra el acuerdo de aprobación provisional del Plan, efectuadas durante el plazo de exposición pública por parte de los interesados y entidades afectadas, ratificando, en su caso, el contenido de los informes emitidos por el Equipo Redactor para cada una de ellas y demás documentación técnica y jurídica incorporadas al presente expediente.

Segundo: Aprobar provisionalmente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella con las modificaciones no sustanciales introducidas respecto del acuerdo de 23 de octubre de 2008 por el que se acordaba la aprobación provisional con apertura de fase de exposición pública de dicho PGOU, en los términos previstos en la propuesta y documentación remitida por el Equipo Redactor en su escrito de 12 de junio de 2009, y con las rectificaciones y modificaciones introducidas con posterioridad a esta fecha, las cuales figuran en los informes técnicos municipales incorporados al expediente.

Tercero: Solicitar, en su caso, los informes sectoriales exigidos en la normativa vigente y remitir el expediente completo a la Junta de Andalucía para su aprobación definitiva, debidamente rubricado y diligenciado, para que a continuación, una vez inscrito en el Registro correspondiente, pueda obtener su publicación en la forma y medios establecidos legalmente, una vez acordada aquella aprobación definitiva.

Este es mi informe que someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho”.

- Informe de Intervención de 23/07/09. (consta de 7 folios), con el siguiente tenor literal:

“INFORME DE INTERVENCIÓN

ASUNTO: Estudio económico-financiero Plan General de Ordenación Urbana de Marbella.

Analizada documentación que integra expediente del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, y en especial estudio económico-financiero, el Interventor que suscribe en cumplimiento de lo establecido en los art. 213 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales así como art. 54.1.b) del Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, emite el siguiente

INFORME

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, publicada en el B. O. E. número 128 de 29 de mayo de 2007, en su art. 15.4 establece la obligatoriedad de incluir en la



documentación de Instrumentos de Ordenación Urbanística, un informe o memoria de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, entre otros extremos, precepto este contenido en anteriores Leyes de Ordenación del Suelo.

A los efectos indicados, la documentación que integra el expediente que se está tramitando para la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella incorpora un Estudio Económico Financiero que desarrolla una evaluación analítica de las posibles consecuencias económicas e implicaciones del Plan, en función de los Agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. Dicho documento contiene una evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a las exigencias del territorio y a la implantación de los servicios. El estudio económico financiero a desarrollar por el planeamiento municipal no dispone de una referencia cierta, pues son previsiones, pero no por ello deja de ser un documento obligatorio que necesitan los planes generales por exigencias técnicas, económicas y legales para ser un documento completo, resultando especialmente esencial en el programa de actuación. Una vez aprobado el Plan, se procederá a la ejecución de las actuaciones previstas en el mismo, y será entonces, cuando se exigirá para cada actuación un Proyecto Técnico que la defina en su contenido y valoración económica, asignándose en dicho momento los recursos económicos necesarios y créditos presupuestarios, caso de ser financiados con cargo a los presupuestos del Ayuntamiento, con independencia de la Administración Pública que los dote, en cuyo caso serán incorporados al presupuesto municipal las asignaciones que se reciban.

La programación urbanística derivada del planeamiento encierra una doble condición:

- La de “ordenación” en el tiempo y en el espacio, de la inversión directa en el término municipal por parte de los organismos públicos con capacidad y responsabilidad para hacerlo.
- Una contribución a la ordenación de la inversión pública tanto del Ayuntamiento como de otros organismos que realizan la mayor cuantía de inversión en el territorio: Administración Autónoma y Administración Central.

En el Estudio Económico Financiero, al Plan se asignan las responsabilidades de ejecución entre las diversas Administraciones de las principales propuestas para Marbella, y con la finalidad de asegurar la redistribución de esta carga, se establece, entre otras medidas, una participación en la financiación de parte de la ejecución de los sistemas generales de carácter urbano incluyéndose conceptos impositivos que puedan corresponder, actualizándose anualmente por el Ayuntamiento conforme al índice de los precios que procedan, los importes que resulten.

La programación es realizada para los dos primeros cuatrienios, estableciendo el desarrollo de actuaciones concretas, incorporando en las fichas de cada desarrollo, los



plazos temporales para la ejecución de forma selectiva, y cuando el Plan no establezca plazos expresos, se podrá por parte del Ayuntamiento, de forma bianual, determinar la programación que proceda, y todo ello en consonancia con los recursos económicos que se dispongan, regulándose los plazos de ordenación del suelo consolidado por la urbanización y suelo urbano no consolidado, así como la programación de la ejecución de los urbanizables y sistemas generales con indicación de sus plazos, lo que incide totalmente en la programación de las actuaciones inversoras en obras de urbanización. Estas actuaciones corresponden a exigencias del Plan estando incluidas entre las competencias que el art. 25 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases del Régimen Local, asigna a los Ayuntamientos.

Se relaciona por su importancia el contenido y estructura del estudio económico redactado, con una detallada información de las realizaciones que comprende, lo que permite el acceso a importantes fuentes de financiación y a procedimientos especiales de actuación previstos por las Leyes cuando se tratan de actuaciones sistemáticas previstas en el Plan, como así lo dispone la Ley de Bienes de la Junta de Andalucía.

1: SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El importe de la inversión asciende a 37.034.794 euros. Las actuaciones que comprende se sitúan en los siguientes sectores: El 75 % se atribuye a los propietarios de parcelas incluidas en estas áreas, el 25 % restante será asumido por el Ayuntamiento con cargo a los ingresos que doten el Patrimonio Municipal del Suelo.

2: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La superficie de actuación en el suelo urbano no consolidado es de 14.360.000 m² y representa el 12'22 % del total del nuevo modelo de gestión. El importe de la inversión asciende a 311.566.017 euros. Las actuaciones que comprende se sitúan en los siguientes sectores:

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

- 2.01. San Pedro de Alcántara: Siete actuaciones, con un valor de 34.631.715 €.
- 2.02. Nueva Andalucía: Una actuación, con un valor de 5.142.240 €.
- 2.03. Nagüeles: Tres actuaciones, con un valor de 10.583.720 €.
- 2.04. Marbella.: Una actuación, con un valor de 19.406.080 €.

AREAS DE REFORMA INTERIOR:

- 2.06. San Pedro de Alcántara.: Catorce actuaciones, con un valor de 37.771.160 €.
- 2.07. Nueva Andalucía.: Ocho actuaciones, con un valor de 19.858.960 €.
- 2.08. Nagüeles.: Nueve actuaciones, con un valor de 24.843.897 €.
- 2.09. Marbella.: Doce actuaciones, con un valor de 28.199.640 €.
- 2.10. Río Real.: Cinco actuaciones, con un valor de 11.015.320 €.



- 2.11. Alicate.: Dos actuaciones, con un valor de 5.334.840 €.
- 2.12. La Víbora.: Ocho actuaciones, con un valor de 13.940.698 €.
- 2.13. Áreas de regulación y actuaciones aisladas, con un valor de 100.837.747 €

3: SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

La superficie de actuación en el suelo urbanizable sectorizado es de 5.920.430 m² que representa el 5 % total del nuevo modelo. El techo edificable es de 1.384.137 m² y el importe de la inversión asciende a 251.949.846 euros. Las actuaciones que comprende se sitúan en los siguientes sectores:

- 3.01. San Pedro de Alcántara.: Tres actuaciones, con un valor de 20.926.375,20 €.
- 3.02. Nueva Andalucía.: Una actuación, con un valor de 20.272.000 €.
- 3.03. Nagüeles: Tres actuaciones, con un valor de 30.585.785,60 €.
- 3.04. Marbella: Cinco actuaciones, con un valor de 34.460.500 €.
- 3.05. Río Real: Tres actuaciones, con un valor de 45.775.929,60 €.
- 3.06. Alicate: Cuatro actuaciones, con un valor de 39.530.552 €.
- 3.07. La Víbora: Dos actuaciones, con un valor de 14.737.143,60 €.
- 3.08. Sectores de suelo urbanizable de carácter transitorio, con un valor 45.661.560 €

4: SISTEMA GENERAL VIARIO.

El importe de la inversión asciende a 233.978.000 euros.

RED VIARIA TERRITORIAL.

- 4.01. Actuaciones en autopista peaje: Dos actuaciones, con un valor de 8.000.000 €.
- 4.02. Actuaciones en variante de la autovía A-7 oeste: Tres actuaciones, con un valor de 11.800.000 €.
- 4.03. Reforma y nuevos enlaces en la autovía A-7. Zona occidental y zona verde sobre el soterramiento de San Pedro: Cuatro actuaciones, con un valor de 31.000.000 €.
- 4.04. Reforma y nuevos enlaces en la autovía A-7. Zona oriental.: Tres actuaciones, con un valor de 9.300.000 €.
- 4.05. Actuaciones de acondicionamiento y conservación en la Autovía: Dos actuaciones, con un valor de 24.000.000 €.

RED VIARIA RANGO METROPOLITANO.

- 4.06. Actuaciones varias: Cinco actuaciones, con un valor de 26.300.000 €.

RED VIARIA ESTRUCTURANTE DEL PLAN GENERAL



- 4.07. Sector Guadalmina-San Pedro-Guadaiza-Nueva Andalucía: Ocho actuaciones, con un valor de 23.580.000 €.
- 4.08. Sector Nagüeles: Cinco actuaciones, con un valor de 8.120.000 €.
- 4.09. Sector Marbella: Siete actuaciones, con un valor de 15.420.000 €.
- 4.10. Sector Río Real-Alicate: Siete actuaciones, con un valor de 17.680.000 €.
- 4.11. Sector La Víbora: Siete actuaciones, con un valor de 19.320.000 €.
- 4.12. Actuaciones de acondicionamiento y mejora viaria: Diez actuaciones, con un valor de 13.650.000 €.
- 4.13. Actuaciones puntuales de viario: Treinta y siete actuaciones, con un valor de 25.480.000 €.
- 4.14. Plan de movilidad urbana sostenible municipal: Una actuación, con un valor de 400.000 €.

5: SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES EXTERIORES.

5.01. El importe de la inversión para sus cincuenta y nueve actuaciones, con un valor de 48.910.866 €.

6: SISTEMA GENERAL DOTACIONAL.

El importe total de las actuaciones comprendidas en este apartado asciende a 152.501.476 €, según se relaciona a continuación:

6.01. Dotaciones propuestas: treinta y ocho actuaciones, con un valor de 119.011,951 €.

6.02. Dotaciones Otros equipamientos singulares: cuatro actuaciones, con un valor de 33.489.525 €

7: INFRAESTRUCTURA CICLO DEL AGUA.

El detalle del importe total de estas inversiones es de 470.980.900 €. Las actuaciones que comprende son las siguientes:

INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS TERRITORIALES

7.01 Infraestructuras hidráulicas territoriales: Tres actuaciones, con un valor de 208.000.000 €.

INFRAESTRUCTURAS PARA EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO

7.02 Nuevos depósitos supramunicipales de regulación y distribución: Tres actuaciones, con un valor de 11.200.000 €.

7.03 Depósitos municipales: Dieciséis actuaciones, con un valor de 31.400.000 €.



- 7.04 Tuberías generales de abastecimiento: Ocho actuaciones, con un valor de 9.720.000 €.
- 7.05 Actuaciones en depuradora de saneamiento: Tres actuaciones, con un valor de 104.000.000 €.
- 7.06 Ampliación y renovación emisores de saneamiento integral: Cuatro actuaciones, con un valor de 24.435.000 €.
- 7.08 Colectores municipales: Cuatro actuaciones, con un valor de 8.010.000 €.
- 7.09 Colectores urbanos: Veinte actuaciones, con un valor de 20.462.000 €.
- 7.10 Depósitos de tormenta: Tres actuaciones, con un valor de 14.000.000 €.
- 7.11 Mejora y renovación de los emisarios submarinos del saneamiento integral: Cuatro actuaciones, con un valor de 7.380.000 €.
- 7.12 Infraestructura para reutilización agua depurada: Riegos campos de golf y zonas verdes Plan General: Dos actuaciones, con un valor de 18.373.900 €.
- 7.13 Depósitos de reutilización: Cuatro actuaciones, con un valor de 14.000.000 €.

8: INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE.

El Plan General prevé la instalación del ferrocarril, cuyo coste es valorado en la cantidad de 1.750.000.000 €, si bien, no es incluido dentro de los costes de ejecución. Respecto al resto de actuaciones a desarrollar quedan desglosadas en las siguientes:

INFRAESTRUCTURA EN TRANSPORTE MARÍTIMO

- 8.01 Puertos deportivos: Dos actuaciones, con un valor de 61.000.000 €.

INFRAESTRUCTURA EN TRANSPORTE URBANO

- 8.02 Transporte interurbano: Dos actuaciones, con un valor de 18.000.000 €.

10: INFRAESTRUCTURA AMBIENTAL.

El importe de la inversión asciende a 89.327.275,75 €. Su finalidad es la defensa de inundaciones en Marbella y regeneración en playas. El importe de la inversión asciende a 89.327.275,75 €.

- 10.01 Arroyo Guadalmina: Once actuaciones, con un valor de 8.221.701,50 €
- 10.02 Arroyo Chopo: Cinco actuaciones, con un valor de 2.274.532 €
- 10.03 Arroyo Guadaiza: Nueve actuaciones, con un valor de 7.312.550 €
- 10.04 Arroyo Benabola: Once actuaciones, con un valor de 5.867.975 €
- 10.05 Río Verde: Cinco actuaciones, con un valor de 2.218.432 €
- 10.06 Arroyo de la Cruz: Dos actuaciones, con un valor de 60.817,50 €
- 10.07 Arroyo Nagüeles: Dos actuaciones, con un valor de 2.928.675 €
- 10.08 Arroyo Piedras: Cuatro actuaciones, con un valor de 3.317.550 €
- 10.09 Río Real: Ocho actuaciones, con un valor de 1.451.154 €



- 10.10 Arroyo Realejo: Doce actuaciones, con un valor de 1.053.532,50 €
- 10.11 Arroyo Siete Revueltas y Alicates: Trece actuaciones, con un valor de 3.269.299,75 €
- 10.12 Arroyo Sequillo: Tres actuaciones, con un valor de 585.429 €
- 10.13 Arroyo Real de Zaragoza: Cinco actuaciones, con un valor de 1.212.397,50 €
- 10.14 Arroyo Víbora: Diez actuaciones, con un valor de 2.907.153 €
- 10.15 Arroyo Cañas: Cinco actuaciones, con un valor de 1.415.709 €
- 10.16 Arroyo Cabrillas: Nueve actuaciones, con un valor de 2.480.368 €
- 10.17 Regeneración Riveras Cuencas Altas Ríos y Arroyos, con un valor de 12.750.000 €
- 10.18 By-Pass Arenas Atrapadas por los diques de Puertos Banus, Marbella y Cabo Pino: actuaciones diversas, con un valor de 6.000.000 €.
- 10.19 Regeneración de Playas en el término municipal, aportación arena: actuaciones diversas, con un valor de 24.000.000 €.

11: INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.

La inversión total de esta propuesta en infraestructura eléctrica es de 83.846.900 € y arroja el siguiente detalle:

- 11.01 Nuevas subestaciones eléctricas: Seis actuaciones, con un valor de 35.010.000 €
- 11.02 Líneas eléctricas alta tensión: nueve actuaciones, con un valor de 22.868.600 €
- 11.03 Soterramientos líneas aéreas alta tensión: cinco actuaciones, con un valor de 13.248.300 €
- 11.04 Soterramientos líneas aéreas media tensión: una actuación, con un valor de 12.720.000 €

12: OTRAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

La inversión total de esta propuesta es de 32.521.800 € y arroja el siguiente detalle:

- 12.01 Infraestructuras de gas natural: cuatro actuaciones, con un valor de 28.984.000 €
- 12.02 Infraestructuras de telecomunicaciones: una actuación, con un valor de 3.537.800 €

RESUMEN DE INVERSIONES.

SUELO URBANO	37.034.794
--------------	------------



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	311.566.017
SUELO URBANIZABLE	251.949.846
SISTEMA GENERAL VIARIO	233.978.000
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	48.910.866
SISTEMA GENERAL DOTACIONAL	152.501.476
INFRAESTRUCTURA CICLO DEL AGUA	470.980.900
INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE	79.000.000
INFRAESTRUCTURA AMBIENTAL	89.327.275,75
INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	83.846.900
OTRAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	32.521.800
RESUMEN TOTAL	1.791.617.874,75

Es todo cuanto ha de informar el Interventor que suscribe”.

- Informe del Jefe del Servicio Técnico de Patrimonio de 24/07/09. (consta de 10 folios, incluidos planos), con el siguiente tenor literal:

“INFORME SOBRE DIVERSAS RECTIFICACIONES NECESARIAS EN LA PROPUESTA DE JUNIO DE 2009 DE LA REVISIÓN DEL PGOU RESPECTO A DETERMINADOS BIENES MUNICIPALES.

Con relación a los expedientes de gestión y desarrollo de diversos bienes municipales, en los que se trabaja actualmente por este Servicio Técnico, y sobre las determinaciones de la Revisión del PGOU que les afectan, puede informarse lo siguiente:

- **Parcela y edificio de la antigua Tenencia de Alcaldía de Puerto Banús (Edificio Caralt).**

La alineación de la parcela por el sur es errónea, puesto que se adosa al edificio, cuando realmente el lindero que la delimita está separado del mismo. Se adjunta plano donde se corrige, incluyendo una franja, también hacia el sur, ocupando la parcela de Equipamiento Público colindante (Centro de Tenis), cuyo uso deberá ser recuperado para posibilitar la ubicación de plazas de aparcamiento en superficie.

Asimismo, se corrige la alineación noroeste de la parcela, que ha sido desplazada por la implantación de un vial cuya realización no parece posible, puesto que es de carácter local y, sin embargo, conecta con el acceso a la Autovía, que forma parte del dominio público de la misma.

- **Manzana del edificio de la Casa Consistorial, SG-E-19 (SG-E-44), y Ordenanza de Equipamiento Público aplicable.**



La Zonificación de parte de la manzana ha sido corregida, resultando errónea puesto que han sido calificadas como Zona CH (residencial en Centro Histórico) dos edificaciones de titularidad municipal y otras existentes que se pretende obtener para completar el uso institucional de la totalidad del conjunto. Por tanto, la manzana existente entre las Calles Pasaje, Caballeros, Panadería y la Plaza de los Naranjos, debe quedar incluida en su totalidad en Zona de Equipamiento Público, EQ-44 (S).

Por otra parte, y para que sea posible la ampliación de la Casa Consistorial, cuyo Proyecto se está redactando en la actualidad, mediante la rehabilitación del edificio colindante entre aquella y la Calle Pasaje, y pueda realizarse la conexión de la segunda planta de este último con la correspondiente de la sede Municipal, ha de establecerse que la Ordenanza aplicable permita la edificabilidad necesaria, que debe venir definida por la máxima altura permitida (tres plantas, igualmente que su entorno), y la ocupación máxima posible (100 %, puesto que el patio existente debe cubrirse para permitir su uso en planta baja). Por tanto, el índice de edificabilidad debería ser el resultante de los citados parámetros edificatorios en la manzana de que se trata.

- **Parcela del anterior Mercado Provisional, para instalación de Piscina Cubierta de la Barriada de Miraflores, SG-EQ-69.**

La alineación de la parcela por su lado oriental no es correcta, ya que se ha trazado sobre la línea de fachada del propio edificio y no de acuerdo al viario que la delimita. Se adjunta plano donde se corrige, estableciéndola en continuidad con la del viario actualmente existente en su mayor anchura posible.

- **Mercado de San Pedro Alcántara, SG-E-4, y plaza colindante, a desarrollar según la propuesta ganadora del Concurso de Anteproyectos realizado.**

La ordenación gráfica ha sido realizada conforme a la referida propuesta ganadora del Concurso de Anteproyectos, incluyéndose en un ámbito denominado AP-SP-8. No obstante, no se ha incorporado la determinación normativa de los parámetros aplicables –sólo aparece una referencia para esta actuación en la Memoria de Ordenación, pág. 565, donde, en el cuadro de distribución de costes, en la Nota al pie nº 3, se establece que “su financiación está afectada de concesión administrativa de servicios terciarios compatibles en los bajos del equipamiento”–, por la que se defina la ubicación del uso terciario compatible con el Equipamiento Público calificado en dicho ámbito (en régimen de concesión administrativa, efectivamente), que debe alcanzar hasta el 15 % de su edificabilidad máxima –de acuerdo al art. 6.5.5.1 de la



Normativa de la RPGOU–, pudiendo acumularse en su totalidad en la planta baja de la parcela norte de las dos que lo integran (Sistema Local, SIPS), puesto que la situada al sur se destina a la realización de nuevo Mercado Municipal.

- **Parcelas de titularidad municipal en la Urbanización Elviria, Sector URP-VB-2.**

Se trata de las parcelas 3.1.1, 3.1.2, 4.1.1 y 4.1.2, correspondientes al Proyecto de Compensación aprobado para el Sector de referencia, que han quedado calificadas como Zona Plurifamiliar Exenta, B-4, con índices de edificabilidad respectivos, de 1,22 m²/m² las dos primeras, y de 0,50 m²/m² las otras dos.

No obstante, se estima que el referido índice de 1,22 m²/m² es excesivo, siendo suficiente, para mantener la edificabilidad otorgada en el PPO aprobado, con asignar un índice de 0,90 m²/m² a las parcelas 3.1.1 y 3.1.2.

Por otra parte, se han calificado las parcelas 4.1.1 y 4.1.2 para uso de Vivienda Protegida, cuando por la elevada pendiente del terreno y alejada ubicación no han sido encontradas aptas para dicha utilización, por lo que, al no estar tampoco asignado dicho destino por el planeamiento vigente, una de ellas se encuentra actualmente en periodo de exposición pública del Concurso para su enajenación. Por lo que se estima que debería suprimirse la calificación de referencia para que sea posible la enajenación para el uso residencial de renta libre, sin perjuicio de que el producto de esta última revierta en el Patrimonio Municipal del Suelo.

- **Zonas de Espacios Libres Públicos de la Urbanización Lindasol, Sector URP-RR-9 (AMU-RR-2).**

Se aprecia un error en la delimitación de la Zona de Espacios Libres, PJ, de esta Urbanización, puesto que la pista de tenis existente e integrada en la misma –que ha sido restaurada recientemente por los vecinos–, aparece calificada como Zona Unifamiliar Exenta (UE-2). Por tanto, se estima que debe rectificarse dicha calificación, quedando como Zona de Espacios Libres, PJ, en la que se encuentra.

- **Parcela de titularidad municipal restante en la Finca El Pinillo (SG-EQ-4).**

Los terrenos restantes que no llegaron a ser enajenados, así como la edificación existente en los mismos, han sido calificados como



Equipamiento Público Deportivo –EQ-4 “Área Dotacional Arroyo de Guadalpín”–, cuando por la notable pendiente que tienen sus terrenos parecen más adecuados para destinarse a otra utilidad de la misma naturaleza y uso público. Por tanto, y para que su utilización no haya de estar restringida a las posibilidades de sustitución que permite el art. 6.5.6 de la Normativa, se estima que sería más adecuado calificar la parcela como Equipamiento de Servicio de Interés Público y Social, SIPS.

- **Parcela del Trapiche del Prado, en desarrollo para Residencia de Mayores, SG-E-39 (SG-EQ-67).**

Se aprecia error en la delimitación del perímetro de la parcela en su extremo sur, de forma que una pequeña porción de la misma ha quedado incluida en el Área de Reforma Interior adyacente, ARI-MB-7 –aunque se ha mantenido su calificación como Equipamiento Público–, así como algunos desajustes en el resto de aquél con respecto al lindero existente. Por lo que se adjunta plano donde se ha trazado la citada delimitación perimétrica de acuerdo a la realidad topográfica.

- **Parcela de Equipamiento Público Deportivo, en la Urbanización Cerro del Espartal, Sector URP-NG-1 (SUNC-T NG-1).**

La delimitación del Equipamiento Deportivo de referencia –que viene determinada por el PPO del Sector URP-NG-1–, es incorrecta en su esquina suroeste, habiéndose calificado como PJ, por lo que se adjunta plano donde se ajusta al uso aprobado y existente.

- **Parcela de propiedad municipal en la Urbanización Artola Alta, Sector URP-VB-7 (SUNC-T-VB-1), denominada 1.1 en el plano de zonificación del PPO.**

La delimitación de la Zona edificable de referencia no coincide por el suroeste con la del PPO y Proyecto de Compensación aprobados, resultando menor la superficie computable de la parcela, por lo que –sin perjuicio de que esta parte es inedificable por la distancia a la Autovía– disminuirán proporcionalmente la edificabilidad y número de viviendas que podrían realizarse en el resto.

Por tanto, se adjunta plano donde se delimita la parcela de acuerdo a las dimensiones determinadas por el planeamiento y reparcelación aprobados.



- **Parcela de propiedad municipal en Calle Alfredo Palma para Vivienda Protegida (Zona M1, para VP).**

Se observa que la alineación sur de la parcela se ha delimitado siguiendo los cerramientos existentes, resultando así una línea quebrada; cuando sería más conveniente trazarla ajustándose a la anchura real del viario público existente, con lo que la fachada de la edificación –que según la Ordenanza prevista, será alineada a vial– podría ser una línea prácticamente recta, lo que favorecerá el diseño de las viviendas previstas.

Por lo anterior, se adjunta plano donde se delimita el perímetro de la parcela de acuerdo a la argumentación expuesta.

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

Y la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, por mayoría de 6 votos a favor del Grupo Municipal del Partido Popular y 4 abstenciones (3 del Grupo Municipal del PSOE-A y 1 del Grupo Municipal IULV-CA), dictamina **FAVORABLEMENTE** la Propuesta anteriormente transcrita y en su consecuencia que se adopte acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento en el siguiente sentido:

Primero: Decidir sobre las diferentes alegaciones formuladas contra el acuerdo de aprobación provisional del Plan, efectuadas durante el plazo de exposición pública por parte de los interesados y entidades afectadas, ratificando, el contenido de los informes emitidos por el Equipo Redactor para cada una de ellas y la documentación técnica y jurídica incorporadas al presente expediente.

Segundo: Aprobar provisionalmente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella con las modificaciones no sustanciales introducidas respecto del acuerdo de 23 de octubre de 2008 por el que se acordaba la aprobación provisional con apertura de fase de exposición pública de dicho PGOU, en los términos previstos en la propuesta y documentación remitida por el Equipo Redactor en su escrito de 12 de junio de 2009.

Tercero: Solicitar, los informes sectoriales exigidos en la normativa vigente y remitir el expediente completo a la Junta de Andalucía para su aprobación definitiva, debidamente rubricado y diligenciado, para que a continuación, una vez inscrito en el Registro correspondiente, pueda obtener su publicación en la forma y medios establecidos legalmente, una vez acordada aquella aprobación definitiva.”

Asimismo, se da cuenta de escrito presentado por el Equipo Redactor del Plan General, Territorio y Ciudad, con fecha 29 de julio de 2009, nº REG 063630, del siguiente tenor literal:

“Según la reunión mantenida en el día de ayer, en la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de



Andalucía, le adjunto los documentos que integran los cambios acordados en la misma, con respecto al documento elaborado y entregado el día 12 de junio del corriente año. Los documentos que se adjuntan, forman parte del Documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, son:

- 1.- Memoria de Ordenación.
- 2.- Normas Urbanísticas, incluido el anexo de Fichas Urbanísticas.
- 3.- Memoria de Participación.
- 4.- Planos estructurales y sectoriales.
- 5.- Las siguientes hojas de los planos de ordenación completa, con el fin de que sean sustituidos del Documento completo entregado con fecha indicado, con el fin que sean sustituidos, ya que han sufrido modificaciones de acuerdo a la reunión anteriormente mencionada:

- 6.1.1
- 6.1.2
- 6.2.1
- 6.2.3
- 6.2.4
- 6.2.5
- 6.3.1
- 6.3.2
- 6.3.5
- 6.4.3
- 6.4.5
- 6.5.3
- 6.5.4
- 6.5.5
- 6.8.1
- 6.8.2
- 6.9.2
- 6.10.2
- 6.10.3
- 6.11.2
- 6.11.3
- 6.18.2

Así como se acompaña, en formato digital, la totalidad del Documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, así como el informe de contestación de las alegaciones en formato PDF.”

Asimismo, se da cuenta de Informe del Equipo Redactor de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, presentado con fecha 29 de julio de 2009, nº REG 063630, del siguiente tenor literal:

“Conforme a lo solicitado por el Excmo Ayuntamiento de Marbella, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de



Andalucía, en orden adoptar nuevo acuerdo de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias de edificación y parcelación urbanística en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas por el documento elaborado de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella para la fase final correspondiente al trámite de aprobación provisional (tras la información pública al que fue sometido el documento previo), que suponen modificación del régimen urbanístico vigente, por la presente se informa que los terrenos que deben mantenerse la suspensión son los siguientes:

1º. Los incluidos en los sectores y sistemas generales de suelo urbanizable sectorizado delimitados en el documento de la Revisión del Plan General objeto del acuerdo final sobre la fase de aprobación provisional. No obstante, lo anterior, la suspensión no se extiende a los sectores de suelo urbanizable ordenado de carácter transitorio reconocidos en el mencionado documento que podrán continuar su tramitación y ejecución de conformidad con las previsiones del Plan General vigente en los términos expresados en las disposiciones transitorias del documento objeto de aprobación provisional. La relación de los ámbitos territoriales que son objeto de suspensión por proponer su clasificación como suelo urbanizable sectorizado con unas determinaciones diferentes al régimen vigente se realiza en el Anexo que se acompaña, Así mismo la delimitación de los ámbitos se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural 4 del documento de la Revisión elaborado.

2º. Los incluidos en las áreas de suelo urbanizable no sectorizado establecidas en el documento de la Revisión del Plan General objeto del acuerdo final sobre la fase de aprobación provisional.

La relación de los ámbitos territoriales que son objeto de suspensión por proponer su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado con unas determinaciones diferentes al régimen vigente se realiza en el Anexo que se acompaña, Así mismo la delimitación de los ámbitos se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural 4 del documento de la Revisión elaborado.

3º. Los terrenos incluidos en el ámbito del Equipamiento Territorial EQ T-2 Centro de Congreso Banús (Holanducía), por proponerse como sistemas general sin clasificación de suelo identificados en el documento de la Revisión del Plan General objeto del acuerdo final sobre la fase de aprobación provisional. La delimitación de este ámbito se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural 1 y 2 del documento de la Revisión elaborado.

4º. Los incluidos en los ámbitos del suelo urbano no consolidado siguientes:

- a) Los ámbitos de los Sistemas Generales propuestos por el documento de la Revisión del Plan General en el Suelo Urbano No Consolidado
- b) Los ámbitos de las Áreas de Reforma Interior, propuestos por el documento de la Revisión del Plan General en el Suelo Urbano No Consolidado elaborado
- c) Los ámbitos de las Áreas de Regularización, así como las actuaciones



aisladas públicas a ellos vinculadas, propuestos **por** el documento de la Revisión del Plan general elaborado.

d) Los Ámbitos de Incremento de Aprovechamientos así como las actuaciones aisladas a ellos vinculadas para su gestión mediante Transferencias, identificados por el documento de la Revisión elaborado.

e) Las parcelas identificadas como de mantenimiento de la ordenación, identificadas por el documento de la Revisión elaborado

La relación de los ámbitos territoriales anteriores que deben ser objeto de suspensión cautelar se realiza en el Anexo que se acompaña, Así mismo la delimitación de los ámbitos se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 y 5.74 del documento de la Revisión elaborado.

No obstante lo anterior, la suspensión no debe extenderse a los sectores y ámbitos del suelo urbano no consolidados en ejecución identificados como transitorios en el documento de la Revisión del Plan General elaborado para la fase final correspondiente al trámite de aprobación provisional que podrán continuar su ejecución de conformidad con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente en los términos expresados en las disposiciones transitorias del documento objeto de aprobación inicial.

5°. Las parcelas edificadas que incorporen por vez primera medidas de protección del patrimonio histórico-artístico al proponer el documento elaborado para la fase final correspondiente al trámite de aprobación provisional su inclusión en el Catálogo de edificios protegidos.

SAN PEDRO

SUNS-SP-1
SUNS-SP-2
SUNS-SP-3
SUS-SP-1
SUS-SP-2
SUS-SP-3

SUNC-SP-1
SUNC-SP-2
SUNC-SP-3
SUNC-SP-4
SUNC-SP-5
SUNC-SP-6
SUNC-SP-7

ARI-SP-1
ARI-SP-2
ARI-SP-3
ARI-SP-4
ARI-SP-5
ARI-SP-6
ARI-SP-7



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

ARI-SP-8
ARI-SP-9
ARI-SP-10
ARI-SP-11
ARI-SP-12
ARI-SP-13
ARI-SP-14

ARG-SP-1
ARG-SP-2
ARG-SP-3
ARG-SP-4
ARG-SP-5
ARG-SP-6
ARG-SP-7
ARG-SP-8
ARG-SP-9

AIA-SP-1
AIA-SP-2
AIA-SP-3
AIA-SP-4
AIA-SP-5
AIA-SP-6
AIA-SP-7
AIA-SP-8
AIA-SP-9

OM-SP-1
OM-SP-2
OM-SP-3
OM-SP-4
OM-SP-5
OM-SP-6
OM-SP-7
OM-SP-8
OM-SP-9
OM-SP-10
OM-SP-11
OM-SP-12
OM-SP-13
OM-SP-14

AA-SP-1
AA-SP-2
AA-SP-3
AA-SP-4
AA-SP-5
AA-SP-6
AA-SP-7
AA-SP-8
AA-SP-9
AA-SP-10

SUS-NA-1

NUEVA ANDALUCÍA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

SUNC-NA-1

ARI-NA-1
ARI-NA-2
ARI-NA-3
ARI-NA-4
ARI-NA-5
ARI-NA-6
ARI-NA-7
ARI-NA-8
ARI-NA-9

ARG-NA-1
ARG-NA-2
ARG-NA-3
ARG-NA-4
ARG-NA-5
ARG-NA-6
ARG-NA-7
ARG-NA-8
ARG-NA-9
ARG-NA-10
ARG-NA-11
ARG-NA-12

AIA-NA-1
AIA-NA-2
AIA-NA-3
AIA-NA-4
AIA-NA-5
AIA-NA-6
AIA-NA-7
AIA-NA-8
AIA-NA-9
AIA-NA-10
AIA-NA-11
AIA-NA-12

OM-NA-1
OM-NA-2
OM-NA-3
OM-NA-4
OM-NA-5
AIA-NA-2
OM-NA-7
OM-NA-8
OM-NA-6
OM-NA-9
OM-NA-10
OM-NA-11
OM-NA-12

AA-NA-1
AA-NA-2
AA-NA-3
AA-NA-4
AA-NA-5



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

AA-NA-6
AA-NA-7
AA-NA-8
AA-NA-9
AA-NA-10
AA-NA-11

NAGÜELES

SUNS-NG-1
SUNS-NG-2
SUNS-NG-3

SUS-NG-1
SUS-NG-2

SUNC-NG-1
SUNC-NG-2
SUNC-NG-3

ARI-NG-1
ARI-NG-2
ARI-NG-3
ARI-NG-4
ARI-NG-5
ARI-NG-6
ARI-NG-7
ARI-NG-8
ARI-NG-9
ARI-NG-10

ARG-NG-1
ARG-NG-2
ARG-NG-3
ARG-NG-4
ARG-NG-5
ARG-NG-6
ARG-NG-7
ARG-NG-8
ARG-NG-9
ARG-NG-10
ARG-NG-11
ARG-NG-12
ARG-NG-13

AIA-NG-1
AIA-NG-2
AIA-NG-3
AIA-NG-4
AIA-NG-5
AIA-NG-6
AIA-NG-7
AIA-NG-8
AIA-NG-9
AIA-NG-10
AIA-NG-11
AIA-NG-12



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

AIA-NG-13
AIA-NG-14

OM-NG-1
OM-NG-2
OM-NG-3
OM-NG-4
OM-NG-5
OM-NG-6
OM-NG-7
OM-NG-8
OM-NG-9
OM-NG-10
OM-NG-11

AA-NG-1
AA-NG-2
AA-NG-3
AA-NG-4
AA-NG-5
AA-NG-6
AA-NG-7
AA-NG-8
AA-NG-9
AA-NG-10
AA-NG-11
AA-NG-12
AA-NG-13
AA-NG-14
AA-NG-15
AA-NG-16
AA-NG-17
AA-NG-18
AA-NG-19
AA-NG-20
AA-NG-21

MARBELLA

SUNS-MB-1

SUS-MB-1
SUS-MB-2
SUS-MB-3
SUS-MB-4
SUS-MB-5

SUNC-MB-1

ARI-MB-1
ARI-MB-2
ARI-MB-3
ARI-MB-4
ARI-MB-5
ARI-MB-6
ARI-MB-7
ARI-MB-8
ARI-MB-9



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

ARI-MB-10
ARI-MB-11

ARG-MB-1
ARG-MB-2
ARG-MB-3
ARG-MB-4
ARG-MB-5
ARG-MB-6
ARG-MB-7
ARG-MB-8
ARG-MB-9
ARG-MB-10
ARG-MB-11
ARG-MB-12
ARG-MB-13
ARG-MB-14
ARG-MB-15

AIA-MB-1
AIA-MB-2
AIA-MB-3
AIA-MB-4
AIA-MB-5
AIA-MB-6
AIA-MB-7
AIA-MB-8
AIA-MB-9
AIA-MB-10
AIA-MB-11
AIA-MB-12
AIA-MB-13
AIA-MB-14

OM-MB-1
OM-MB-2
OM-MB-3
OM-MB-4
OM-MB-5
OM-MB-6
OM-MB-7
OM-MB-8
OM-MB-9
OM-MB-10
OM-MB-11
OM-MB-12

AA-MB-1
AA-MB-2
AA-MB-3
AA-MB-4
AA-MB-5
AA-MB-6
AA-MB-7
AA-MB-8
AA-MB-9
AA-MB-10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

AA-MB-11
AA-MB-12
AA-MB-13
AA-MB-14
AA-MB-15

RIO REAL

SUNS-RR-1
SUNS-RR-2

SUS-RR-1
SUS-RR-2
SUS-RR-3

ARI-RR-1
ARI-RR-2
ARI-RR-3
ARI-RR-4
ARI-RR-5

ARG-RR-1
ARG-RR-2
ARG-RR-3
ARG-RR-4
ARG-RR-5
ARG-RR-6
ARG-RR-7
ARG-RR-8
ARG-RR-9

AIA-RR-1
AIA-RR-2
AIA-RR-3
AIA-RR-4
AIA-RR-5
AIA-RR-6

OM-RR-1
OM-RR-2
OM-RR-3
OM-RR-4

AA-RR-1
AA-RR-2
AA-RR-3
AA-RR-4
AA-RR-5

ALICATE

SUNS-AL-1
SUNS-AL-2

SUS-AL-1
SUS-AL-2
SUS-AL-3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

SUS-AL-4
SUS-AL-5

ARI-AL-1
ARI-AL-2

ARG-AL-1
ARG-AL-2
ARG-AL-3
ARG-AL-4

AIA-AL-1
AIA-AL-2
AIA-AL-3

OM-AL-1

AA-AL-1
AA-AL-2
AA-AL-3
AA-AL-4
AA-AL-5
AA-AL-6

LA VIBORA

SUNS-VB-1
SUNS-VB-2
SUNS-VB-3

SUS-VB-1
SUS-VB-2

ARI-VB-1
ARI-VB-2
ARI-VB-3
ARI-VB-4
ARI-VB-5
ARI-VB-6
ARI-VB-7
ARI-VB-8

ARG-VB-1
ARG-VB-2
ARG-VB-3
ARG-VB-4
ARG-VB-5
ARG-VB-6
ARG-VB-7
ARG-VB-8
ARG-VB-9
ARG-VB-10

AIA-VB-1
AIA-VB-2
AIA-VB-3
AIA-VB-4
AIA-VB-5



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

AIA-VB-6
AIA-VB-7
AIA-VB-8
AIA-VB-9
AIA-VB-10

OM-VB-1
OM-VB-2
OM-VB-3
OM-VB-4
OM-VB-5
OM-VB-6
OM-VB-7
OM-VB-8

AA-VB-1
AA-VB-2
AA-VB-3
AA-VB-4
AA-VB-5
AA-VB-6
AA-VB-7
AA-VB-8
AA-VB-9
AA-VB-10
AA-VB-11
AA-VB-12

El **Sr. Vicesecretario** da cuenta del asunto, procediendo a la lectura del dictamen emitido por la Comisión Plenaria correspondiente.

La **Sra. Alcaldesa** indica que para comenzar el debate, si tienen alguna aclaración en torno al punto que van a debatir, para iniciarlo y hacer la exposición sobre el Plan General, y en calidad de Alcaldesa y representando al Grupo Municipal Popular, toma la palabra para realizar la siguiente exposición.

En primer lugar saluda a los vecinos, a sus representantes y también al resto de representantes de las diferentes asociaciones de todo tipo, así como en este caso a los representantes de los empresarios turísticos que hoy les acompañan.

Es un día importante para la ciudad, en este día se va a aprobar un documento que avala la normalización política, la seguridad jurídica, la seguridad urbanística y que va a devolver la confianza, es un documento que garantiza la futuro de la ciudad, que planifica el reparto de zonas libres, de equipamientos, del futuro desarrollo, y sobre todo propone soluciones a la realidad de esta Marbella.

Y hablan de futuro porque han tenido un pasado caótico, partían de un urbanismo irracional, desordenado y claramente ilegal, arrastrado durante más de veinte años de despropósitos, con un Plan General del año 86 que no se publicó hasta el año 2000, tras una sentencia de los tribunales, que dio lugar a que los anteriores equipos de gobierno iniciaran convenios y licencias.

Con un Plan en el año 98, aprobado por este Ayuntamiento, y parcialmente también por la Junta de Andalucía, y dejando en suspenso el 30% hasta que se aprobara un texto refundido, que hizo que el Ayuntamiento, desde aquel momento, comenzara con su ámbito urbanístico sin tener ninguna legalidad presente.



Desde el año 1998, se han presentado multitud de textos refundidos, concretamente dos aprobados y remitidos a la Junta de Andalucía, en marzo de 2003, es cuando se lleva a cabo y cuando se tiene la primera sentencia para paralizar una obra, acuerdos y desacuerdos con la Junta de Andalucía, retirada de competencias en el año 2006.

Esta ciudad ha tenido, durante todos estos años, procesos judiciales, recursos, órdenes de paralización, órdenes de derribo, edificios ilegales, comercios sin licencia de apertura, viviendas sin licencia de primera ocupación... y todo ello con vecinos absolutamente desprotegidos, desprotegidos por un Ayuntamiento que actuaba en beneficio de algunos, y por una Junta de Andalucía que era quien tenía que velar por la legalidad y no lo hacía.

Hace dos años se asumió el firme compromiso de devolver la normalidad y la seguridad, sobre todo y por encima de todo luchando por los intereses de los vecinos, compradores terceros de buena fe, y también aquellos que perdieron sus zonas verdes, sus equipamientos y las zonas libres.

Querían establecer un sistema justo de compensaciones, y ese ha sido uno de los cambios sustanciales que ha tenido este documento desde la aprobación inicial a la aprobación provisional que ahora llevan, han intentado planificar el futuro con criterios y visión municipal, y de ahí el reajuste de algunas de las actuaciones que se llevaron a cabo por el Equipo Redactor.

Durante estos dos años, desde la aprobación inicial, ha habido dos exposiciones públicas, la primera con 8.532 alegaciones, y la segunda con 8.524 alegaciones, de aquellas primeras alegaciones se aceptaron más del 70%, concretamente 4.500 iban en torno a las compensaciones, de la segunda exposición pública se han aceptado 6.250 alegaciones, ha sido un Plan del que todos los vecinos han tenido un amplio conocimiento.

Añade que han sido alegaciones que han supuesto un repaso amplio de todo el Plan, alegaciones medioambientales, alegaciones al modelo del Plan, al concepto de planeamiento, alegaciones particulares en el sentido de ver recogidas sus legítimas aspiraciones.

El criterio que ha seguido el Equipo de Gobierno ha sido siempre, al menos lo puede garantizar por parte de los técnicos municipales, que pudieran recogerse siempre y cuando no fueran contra los intereses generales, por eso tiene que reiterar que se han estimado 13.000 alegaciones del total, lo que supone el 76% a lo largo de todo el proceso.

En este nuevo documento han querido, además, recoger todos los informes técnicos y jurídicos que han emitido los diferentes departamentos municipales, en primer lugar cuentan con el informe favorable del Servicio Jurídico de Urbanismo, donde se avala explícitamente y más claramente, si cabe, el criterio del Equipo de Gobierno sobre la regularización, donde se afirma con fundamentos jurídicos, que los costes de la regularización no pueden recaer en los vecinos terceros de buena fe.

Desde aquí, quiere destacar una vez más, la tranquilidad que deben tener todos esos vecinos, aquellos 4.500 que en concepto privado o en torno a urbanizaciones, a edificios, alegaron en contra del sistema de compensaciones, saben que ahora van a tener un sistema más justo, y que no van a ser ellos, los que tengan, con su propio patrimonio, que abonar las compensaciones.



El criterio que recoge el Plan General que hoy se aprueba, en cuanto a esa normalización, queda explícito mucho más que en la anterior aprobación provisional, y pro supuesto, absolutamente diferente, con un cambio radical en cuanto a la aprobación inicial, porque ese siempre ha sido la voluntad del Equipo de Gobierno.

Además, cuentan con el informe favorable de la Unidad técnica de Planeamiento y Gestión, donde se pone de manifiesto la dificultad sobreañadida que ha tenido este Plan, y quiere agradecer el trabajo del Equipo Redactor, efectivamente han existido criterios diversos, diferentes, sobre algunas cuestiones urbanísticas, pero no pueden olvidar, y no quiere hacerlo, la complejidad que ha tenido la elaboración del Plan.

Es cierto que no se han conseguido la totalidad de las pretensiones, es cierto y es una realidad que han mantenido diferentes posturas en algunos aspectos importantes, pero también tiene que decir que planteaban el Plan General en su conjunto, y por lo tanto y en última instancia, han calibrado y sopesado el beneficio de la ciudad y eso es lo que hoy traen a Pleno.

Asimismo, cuentan con el informe favorable del Jefe de la Unidad Técnica de Infraestructuras, se reitera la postura municipal, quieren mejorar la ordenación de las estructuras inicialmente establecidas, en cuanto a infraestructuras se refiere, desde aquel documento inicial, infraestructuras viarias, en cuanto al rendimiento hidráulico y energético, en cuanto al saneamiento, en cuanto a la red eléctrica, y quiere decir que hay un cambio claro y expreso de todas las redes existentes, de media y alta tensión del término municipal, a soterradas.

Dentro del ámbito de las telecomunicaciones, se eliminan todas las redes aéreas del municipio.

Cuentan con el informe favorable del Secretario de la Corporación, valida legalmente la aprobación de este Plan, y además hace clara y expresa referencia a la situación en la que quedarán los más de mil convenios de planeamiento que se firmaron por los anteriores Equipos de Gobierno, pero en definitiva, por este Ayuntamiento.

Saben que esos convenios han alcanzado diferentes grados de ejecución, saben que se han abonado diferentes cantidades a cuenta de las cargas o de los aprovechamientos que el futuro planeamiento les iba a otorgar, por otro lado son convenios que están siendo evaluados y examinados por el Tribunal de Justicia y de Cuentas, y por lo tanto, este Plan, y era también una premisa que plantearon, no podía verse condicionado por esas obligaciones que en su día se firmaron.

Su objetivo era buscar soluciones a los vecinos, pero también era no hipotecar el futuro.

Este Plan General cuenta con informe favorable del Interventor Municipal, en cuanto a la evolución económica de la ejecución de las obras de urbanización, correspondientes a las exigencias del territorio, y a la implantación de los servicios, y desde aquí quiere decir que el Ayuntamiento va a exigir que se cumplan esos compromisos, las cargas que tienen que ir sujetas a los desarrollos de los suelos, este Ayuntamiento velará para que sea claro explícito y hará un seguimiento pormenorizado de todas y cada una de ellas.

También tiene que recordar que hay una parte importante de responsabilidad en torno a las administraciones que tienen que sufragar una parte muy importante de esas actuaciones que tienen que desarrollarse en el Plan, muchas de las infraestructuras que el Plan General del año 86 planteaba, no se han llegado a ejecutar, un plan que por otro lado no era cuestión de legalidad, sino de voluntad política que se llevara a cabo, y ni



Junta de Andalucía ni Gobierno Central, ni el Ayuntamiento, evidentemente, lo pusieron en marcha.

Se está refiriendo a la red viaria estructurante, del saneamiento integral, de la infraestructura hidráulica, del transporte marítimo, con una especial pretensión de sacar adelante la ampliación del puerto de La Bajadilla, del transporte urbano, de las infraestructuras en torno a la regeneración de playas, todas las infraestructuras medioambientales tan importantes y cuantiosas recogidas en este Plan, la protección de los arroyos, las zonas inundables, la infraestructura eléctrica, el gas y las telecomunicaciones.

Además se recoge mapa de ruidos y catálogo de la ciudad, un catálogo que ya pueden decir que va a incluir los bienes de interés cultural, el catálogo general del patrimonio histórico de Andalucía, el inventario que se aprobó en la modificación puntual del Plan del 86 conforme al centro histórico, y aquellos edificios que tengan una especial protección dentro del criterio arqueológico.

Ahora bien, este Equipo de Gobierno, y cree que esta ciudad, no puede permitir que con criterios, simplemente, objetivos arquitectónicos, y además con criterio muy personal, muy subjetivo de aquellos que han hecho el catálogo de la ciudad, condicionen el futuro de la misma, por lo tanto, desde aquí puede decir que recogerán todo lo que marca la Ley, pero dentro de la normativa se recoge que se presentará un catálogo más amplio dentro de ese plazo que marca la legislación.

Asimismo se recogen las recomendaciones del Consejo Consultivo en cuanto a la determinación del término municipal, a partir de este informe, la aprobación provisional lleva la realidad urbanística de la ciudad, en base a suelos urbanizados legalmente, con toda la tramitación urbanística terminada, aprobada por la Junta de Andalucía, y por anteriores gobiernos socialistas.

Este informe pone fin a las alegaciones presentadas con Benahavis, Ojén y Mijas, y tal y como marca el Consejo Consultivo, el Plan General de Marbella determinará el término municipal en base a esos criterios, e instará a la Junta de Andalucía a que tramite el expediente correspondiente, bien de deslinde, bien de alteración del término municipal antes de su aprobación definitiva.

Añade que este informe acalla también la polémica infundada, malintencionada y política generada en torno a lo que es el término municipal, y cree que para bien de todos, pone fin a una polémica que nada ha beneficiado ni a Marbella ni a sus políticos.

Este Plan General apuesta por la calidad, que queda claramente reflejada en el cuadro comparativo de los parámetros generales de ordenación, la ratio de los espacios libres por habitantes que va a tener Marbella, es de 27,67 m² por habitante, y desde aquí quiere decir que es superior a la que inicialmente aprobó el Plan, y multiplica por cinco lo que legalmente contempla la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se determina que el estándar mínimo debe ser de 5 a 10 m² por habitante, según el municipio.

Añade que la ratio de equipamientos por habitante aumenta con respecto de la inicial que lo cifraba en 10 m² por habitante, y hoy aprueban 12,02 m² por habitante, es un avance sustancial en cuanto a las viviendas protegidas, de las 16.673 viviendas que se programan en el desarrollo futuro de la ciudad, 9.500 serán viviendas protegidas, pero además hace una apuesta clara por el desarrollo de la ciudad, por la creación de empleo y la creación económica.



Indica que hay un desarrollo en Guadaiza, que además han querido hacer compatible con los intereses de los vecinos de El Potril, y desde aquí se congratulan que eso vaya a ser una realidad, y también hay un desarrollo en la zona norte de la ciudad, en ese polígono de La Ermita, que permitirá un doble objetivo, por un lado que tengan un polígono acorde con las necesidades de Marbella, y por otro lado que transformen una de las zonas principales de la ciudad, conforme a lo que necesita Marbella.

En definitiva, hay que decirles que de las siete zonas en las que se divide el término municipal de Marbella, esos 117 km² que tiene Marbella, concretamente y para ser más explícito, para que no quede ninguna duda de cómo se ha hecho el reparto, esos 117 km² de los cuales, 12 km son San Pedro Alcántara, 16 Km. son Nueva Andalucía, 24 Km. Nagüeles, 13 Km. el centro de Marbella, 12 Km. Río Real, 16 Km. Alicate y 24 Km La Víbora, de todos ellos, se ha establecido en cada una de esas áreas, desarrollos estratégicos con Equipamientos Territoriales, Equipamientos Deportivos, Culturales y Sanitarios.

Asimismo se han definido zonas de oportunidad y se han determinado las zonas verdes, y entienden que lo que pretendían, que era un reparto equilibrado de cada uno de los desarrollos que tenía que tener Marbella, lo fueran conforme a su población, y conforme al término al que estaban actuando.

Termina diciendo que este Plan General tiene una clara finalidad, en cuanto a la seguridad, y asegura que se va a poner fin al caos y se va a devolver la seguridad jurídica y urbanística, pero también se va a dar tranquilidad a los más de 16.500 vecinos que verán como podrán tener su licencia de primera ocupación.

Quiere recordar que la finalidad de este Plan tiene como objetivo devolver esa seguridad jurídica y urbanística que decía al principio, poner fin al caos, dar tranquilidad a los vecinos, no sólo a los 16.500 vecinos que van a ver cómo van a tener su licencia de primera ocupación, a esos cientos de comerciantes que no tienen la licencia de apertura, pero también desde aquí quiere recordar a los vecinos, que son afectados directamente, y que no van a ver regularizadas sus casas.

A esos vecinos quiere decirles, como les dijo desde el primer día, que trabajarán de manera conjunta, y entre todos, espera que con todas las Administraciones, para buscar una solución.

Este Plan General tiene como finalidad la creación de riqueza y empleo, y dijeron que Marbella saldría de la crisis, lo dijeron claramente e hicieron un pacto con todos los vecinos, y tiene que decir que después del informe del Consejo Consultivo, donde en su informe anual pone a Marbella y a su Equipo de Gobierno de ejemplo de legalidad de esfuerzo y trabajo.

Después de haber conseguido el reconocimiento de Marbella como Gran Ciudad, de haber devuelto a Marbella en el lugar en el que le corresponde, dentro de la promoción, como ha sido poder albergar la semifinal de la _Copa Davis, o tener la ciudad de la manera que la tienen, aprobando lo que están aprobando de manera provisional, y por tanto dando el último trámite administrativo que esta Corporación tiene por delante, está segura que con todos esos ingredientes, Marbella será lo que tiene que ser, lo que siempre debería haber sido, y en beneficio de todos, puede garantizar que están luchando para conseguirlo.

Sin más, y haciendo un repaso de lo que debe ser una exposición, de lo que debe ser este Plan General, y habida cuenta que por parte del Portavoz se ha determinado un turno de intervenciones, da la palabra al portavoz de Izquierda Unida, Sr. Monterroso.



Toma la palabra el **Sr. Monterroso Madueño** diciendo que, un grupo de ciudadanos, de personas cada día más numeroso, en el municipio, opinan que tras el gilismo, la necesidad más imperiosa para Marbella era la moralidad, se trataba de conducir a esta Institución por una senda de legalidad y respeto institucional, se trataba de generar una conciencia ciudadana, basada en la participación y no en el clientelismo y en el populismo fácil.

Como no, también se trataba de sentar las bases de un nuevo urbanismo, pensando en reordenar el territorio, para atender exclusivamente los intereses generales de la ciudadanía, flagrantemente conculcado durante el gilismo, habida cuenta que el gilismo había sido el caldo de cultivo de la corrupción.

Se hacía imprescindible, por tanto, partir de criterios como la recuperación del patrimonio del suelo, expoliado a una ciudadanía que había visto como desaparecían sus colegios, sus parques, sus polideportivos, sus zonas verdes, sus ambulatorios, a manos de una trama política, institucional, empresarial, de malos empresarios, sin escrúpulos y de especuladores sin conciencia.

Otro criterio debería ser el favorecer un crecimiento basado en el equilibrio y el orden, y como no, un tercer criterio, el de tratar de solucionar el problema de las personas compradoras de buena fe, que habían adquirido sus propiedades y estaban afectadas de ilegalidad.

Esto era lo que Marbella necesitaba para lo que quizá también hubiera necesitado un gobierno de concentración.

Hay cosas en la que están plenamente de acuerdo, con lo que ha dicho la Sra. Alcaldesa y toda la ciudadanía en general, y es que Marbella necesitaba reordenar su territorio, que habría que dar garantía jurídica suficientes para promotores e inversores, pensando en el futuro, y todo eso hacía falta ya.

En eso están de acuerdo, pero evidentemente, y en eso discrepan, los problemas de Marbella no se solucionan con un Plan de Ordenación Urbana, el urbanismo nunca será por sí solo suficiente para resolver los problemas de esta ciudad, hacen falta, como ha indicado, otras muchas cosas, y entre ellas el ejemplo y la moralidad.

Aquí empiezan las discrepancias, un Plan de Ordenación del territorio es un instrumento que está convencido y pensado de forma exclusiva para ordenar las necesidades de todo tipo, de una población y buscarles soluciones, siempre pensando en el interés general.

El interés particular es muy legítimo, pero siempre ha de estar supeditado al interés general, y en eso, también espera que estén todos de acuerdo, eso que es tan claro en general, aquí era más necesario, después de esos quince años de expolio a manos de los truhanes que gobernaron la ciudad.

Además de eso, en Marbella el Plan debería atender en buena lógica a analizar las posibilidades de encaje legal de determinadas irregularidades que dejaban en precario a los moradores de vivienda que en su día contaron con una licencia legal.

Pero el objetivo de un Plan de Ordenación Urbana no puede ser básicamente, exclusivamente, el de normalizar lo construido de origen, que no contribuirá a su verdadero desarrollo al servicio de las personas que es para lo que debiera estar el urbanismo.

Cada día son mas las personas que discrepan de la propuesta que hoy se trae a Pleno, en síntesis, estas serían los argumentos que su grupo ha podido contrastar



reuniéndose con personas, con grupos, asociaciones, técnicos, promotores, y opiniones muy cualificadas.

En primer lugar, hay mucha gente que opina que este Plan no contiene ni puede contener, vista su formulación, un modelo de ciudad, que este Plan sólo pretende un modelo de ciudad que es la normalización de las irregularidades.

Un Plan de Ordenación Urbana, como su nombre indica, tiene que mirar hacia delante, planificar el futuro crecimiento, el desarrollo, y hacerlo de forma ordenada, con forma de criterios consensuados previamente con la ciudadanía, lo que no debe mirar un plan es hacia el pasado, de forma casi exclusiva.

Añade que parte de la literatura que acompaña la memoria de esta Plan, muy extensiva en páginas, es eso, literatura, lo que en su memoria se dice en cuanto a los fundamentos ideológicos y en cuanto a los objetivos, no se corresponden para nada con los contenidos del Plan, existen contradicciones insalvables, por tanto, no hay modelo de ciudad, lo que hay es incoherencia.

En segundo lugar, cada día son más numerosas las personas que creen que esta normalización que pretende el Plan, masiva e indiscriminada, no lleva consigo un sistema de compensaciones ni justo, ni proporcional, ni suficiente, ni ajustado a Ley, sino que el sistema de compensaciones previsto es arbitrario en muchos casos, injusto en otros, e insuficiente siempre, y cuando lo es, ofrece soluciones deslocalizadas.

Cree que es arbitrario porque no responde a patrones preestablecidos ni a consensos, sino a la discreción de sus redactores o quienes les obligaron a escribirlo, así se da el caso que parecidas irregularidades son tratadas de forma diferente en cuanto a cargas y compensaciones.

En la misma medida, es injusto, por cuanto se da el caso que en muchas ocasiones pagan justos por pecadores, es insuficiente porque se han ido reduciendo las compensaciones año tras año, el Plan ya tiene tres redacciones, tres formulaciones, y tiene un conjunto de fichas donde puede demostrar como han ido modificándose, a la baja siempre, el conjunto de esas compensaciones.

Añade que está fuera de las previsiones legales, por cuanto se ofrecen dichas compensaciones, y cuando se ofrecen se hacen en los huecos que quedan, es decir, no siempre dentro del ámbito donde se ha producido la irregularidad, que es el único sentido que puede tener una compensación.

Lo han dicho por activa y por pasiva, muchas veces, en este proceso tan largo, pero si no hay compensaciones por las construcciones ilegales, no habrá equipamientos, y si no hay equipamientos no hay justicia ni ley.

El Plan prevé que las compensaciones las paguen los promotores, y no los terceros de buena fe, principio con el que están absolutamente de acuerdo, pero a continuación hay que decir que aquí todos tienen buena fe, están los primeros de buena fe, aquellos ciudadanos, la mayoría, que se vieron privados durante los gobiernos anteriores, del suelo público que les correspondían, están los segundos de buena fe, que son las generaciones futuras a las que habrán de legar esta ciudad, la ciudad no les corresponde por entero a los moradores actuales.

Y en tercer lugar están los terceros de buena fe, claro que sí, los propietarios de viviendas ilegales, que la mayoría de ellos no tuvieron conocimiento en un momento de la irregularidad de la vivienda a la que accedían, evidentemente los culpables de esta situación son los promotores sin escrúpulos, no todos, tendría que decir para ser justo, que se enriquecieron por la vía de las licencias y los convenios urbanísticos ilegales.



Pero también las administraciones públicas, como el Ayuntamiento, que concedía licencias y firmaba convenios ilegales, o por omisión, como la Junta de Andalucía, que durante años permaneció en silencio, y permitieron que se llegara a esta situación.

Tampoco hay que olvidar la responsabilidad de la Administración de Justicia o la fiscalía, que durante diez años largos, fueron absolutamente ineficaces para afrontar este problema.

Las votaciones a que el Equipo de Gobierno ha citado y están incluidas como compensaciones, no son creíbles, por no ser reales, en primer lugar porque contabilizan como zonas públicas y de dotaciones, ámbitos que no podrán ser nunca disfrutados por la ciudadanía, y que han incluido, como la sierra o la playa.

Añade que están calculadas, y esto es importante, tomando como base un estudio poblacional que no tiene en cuenta la población de hecho de Marbella, una población de hecho que en su hipótesis media triplica la población de derecho, es decir la población empadronada.

Estarán de acuerdo con él en que esta ciudad alberga, de forma permanente, no aislada en verano, una cantidad de población muy superior a la población de derecho, ese mismo día en la Mancomunidad de Municipios de ha aprobado una propuesta para tratar de resolver este problema del no empadronamiento de cientos de miles de personas que hay en la Costa del Sol, y están perjudicando gravemente la economía del ámbito de Marbella.

Añade que transporte público, agua, electricidad, basura, saneamiento, educación, sanidad, policía, bomberos, limpieza, playas, cultura, ocio, deportes, servicios sociales, dependen de la cuantificación de personas que se hagan, y un planificador no puede olvidar nunca a quines sin estar empadronados usan la ciudad, incluso pagan y colaboran en el sostenimiento de la ciudad.

Hay un estudio del colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que ha obtenido de forma reglamentaria, que de forma permanente viven en el municipio de Marbella 345.000 personas de forma aproximada.

En cuarto lugar, muchas personas están convencidas, Izquierda Unida también con ellos, que en este Plan se ha terminado aceptando en gran medida las demandas y exigencias de promotores insaciables, algunos de los cuales participaron del botín del gilismo, y que ven atendidas, en este Plan, sus expectativas de negocio.

Han dicho muchas veces que con ciertos promotores no se negocia nada, al menos desde este Ayuntamiento, que lo hagan otros, que se pongan de acuerdo otros, pero no este Ayuntamiento democrático después de lo que ha llovido aquí.

Mientras tanto, muchos vecinos de San Pedro Alcántara, ven frustradas sus peticiones, y ven como no se ha conseguido ni uno sólo de los objetivos que se plantearon, tiene el documento de la plataforma por el futuro, en el que ven como se han ido disipando todas y cada una de sus propuestas, como pierden el Hotel Senador, la Plaza de Vista Alegre o Radio Nacional, como se quedan con el hueco de escalera de los Jardines del Príncipe, como no atienden las necesidades de Plaza de Toros, como dejan en el limbo al polígono industrial, como pierden al edificio del INI, como La Juanita se ve recompensada y como pierden 300.000 metros públicos de lindes en el caso de Benahavis.

Esto es lo que ve mucha gente y no se cita aquí, y tendrán que reconocer que cada día son más personas.



En quinto lugar, voces autorizadas certifican la insostenibilidad del Plan, existe la creencia fundada que este Plan es ingestionable, es decir, será muy difícil trasladar el dibujo a la realidad, todos los planes en sí mismo son difíciles de sostener, evidentemente, pero este es más insostenible que otro dada la complejidad interna.

En al Plan del 86 se estima que legalmente sólo se desarrolló en un 20%, y cree que algo parecido le sucederá a este Plan, dada su complejidad, como ha dicho.

Pregunta qué pasará si no se gestiona el Plan, pues que no habrá equipamientos, todo lo que dependa de la gestión del Plan quedará en el ámbito de los buenos deseos y las buenas intenciones, pero también lo es insostenible financieramente.

Indica que la Sra. Alcaldesa ha hecho citación a las dificultades que comporta este Plan financieramente, no hay garantías que el Ayuntamiento pueda contribuir con su parte a las inversiones futuras, no hay nadie que garantice que habrá agua suficiente, ni que nadie va a poner dinero a tiempo suficiente, ni el saneamiento suficiente, por lo que no hay garantías ni por parte del Ayuntamiento ni por parte empresarial, ni, por supuesto, por parte de otras administraciones.

De igual forma, el Patrimonio Municipal del Suelo, actualmente inexistente, se confía a la gestión del Plan, es decir, será difícil de obtener, por lo que colegios, zonas deportivas, zonas verdes y hoteles que no estén ahora mismo dibujados expresamente, también será difícil que se consiga, tampoco hay un sostenimiento patrimonial.

Por último está lo más grave, hay una coincidencia generalizada en que este Plan no ha contado con la participación de la ciudadanía en la redacción, que a pesar de las quince mil alegaciones, que son una exigencia legal, no ha habido un proceso de participación reglado, con sus citaciones, con sus actas, con sus consensos, con sus acuerdos, y trasladado después al papel.

Como han dicho, este Plan no es de todos, pero sí obligará a todos, y de la misma forma se podría decir que no es de nadie, porque nadie ha participado ni en el diseño, ni en su discusión.

Llegado a este punto, se ve en el deber y la obligación de trasladar a este Pleno la petición que este documento se deje sobre la mesa, precisamente para posibilitar que al final del mes de septiembre se pueda recabar, de forma ordenada y a través de los mecanismos legales existentes en la legislación, la opinión fundada, sostenida, de la mayoría de los vecinos de esta ciudad, y que pueda ser rectificada a tiempo, solicita esto para que antes de proceder a la votación de la propuesta, se vote la procedencia de este aplazamiento hasta el mes de septiembre.

En resumen, se diría que si el único modelo que plantea el Plan es la legalización de las ilegalidades, si las compensaciones a obtener por esas situaciones es escasa, arbitraria e injusta, si además las dotaciones están calculadas pensando sólo en los empadronados, si el Plan va a ser difícil de gestionar, si el patrimonio no va a aumentar y por tanto el municipio no va a ver capitalizado su principal base, que es el suelo.

Añade que, si no se ha contado con la ciudadanía, se comprende que haya gente que esté molesta, enfadada y se oponga a la aprobación, no del Plan, de este Plan, no de un Plan que necesita la ciudad, evidentemente, en ese tema no les gustaría que les alinearan de una forma insensata con aquellas que puedan malinterpretar sus argumentos, que puedan calificarles como personas irracionales, no lo son, y hay mucha gente que lo sabe, por lo que no van a conseguir...

Sabe que van a utilizar sesgadamente sus argumentos, que van a presentarles como lo que no son, pero mucha gente, como dice, sabe a estas alturas que no



responden a ese perfil, por el contrario están convencidos que lo que auténticamente genera confianza es un modelo de desarrollo sostenible jurídicamente, socialmente y ambientalmente.

Por último, quiere decir, para terminar, y agradeciendo la benevolencia de la Sra. Alcaldesa porque no ha mirado el reloj y no sabe si se está excediendo, de todas formas el momento lo exigían, su grupo, el pasado lunes convocaron legítimamente a los colectivos que forman parte de la mesa de participación ciudadana.

Evidentemente, no convocaban la mesa sino a los colectivos, legítimamente, y estaban tanto en su derecho como en su deber, y las conclusiones de ese grupo de personas, que se reunieron en el Cortijo Miraflores, se podrían sintetizar en dos, este Plan es un pacto Junta de Andalucía - Ayuntamiento de Marbella, con el que se da carpetazo a todo un pasado tenebroso de ilegalidades y quiebra del estado de derecho.

Se da la paradoja que para garantizar este objetivo, se vuelve a poner en duda, un poco, el estado de derecho, a este pacto asiste complacida la administración de justicia, que tardó, como ha dicho antes, muchos años en cuestionar al gilismo, y verá como agrado como se disipan, se desvanecen las últimas actuaciones y sentencias que ha ido dictando ella misma durante estos años.

En segundo lugar, mucha gente opina, y por supuesto los presentes en esa reunión, que este Plan será legal, pero es dudoso que sea moral.

Por lo demás, comprende a las personas que van a votar afirmativamente a este Plan, en primer lugar comprende a los compañeros del PSOE, se pone en su lugar y sabe que lo estarán pasando mal, sabe que este no es su Plan, sabe que ellos habrían hecho otro Plan, pero por las circunstancias, se ven obligados a aprobarlo.

También comprende a los Concejales del Partido Popular, porque son consecuentes con su filosofía, y además ellos lo prometieron electoralmente, legalizarlo todo, y casi lo van a conseguir, aunque piensa que ese tipo de promesas no se deben hacer, lo entiende.

Y porque comprende a ambos, pide exactamente lo mismo, respeto y comprensión para los que no opinan igual.

Lo que no puede aceptar nunca, por si a alguien se le ocurre decirlo, son lecciones de amor a Marbella y de defensa de Marbella, porque defender y amar a esta ciudad, no puede significar infundirse tras la ambigüedad, disculparlo todo, abandonar los principios, amparar impunidades y caer finalmente derrotado moralmente.

Seguidamente, toma la palabra la Sra. Radío Postigo saludando, en primer lugar, a los presentes en la sala, a los que les están viendo desde sus domicilios, a los medios de comunicación, a los distintos colectivos y por supuesto a todos los miembros de la Corporación.

Si en algo coinciden hoy los tres partidos políticos, es en que están ante una de las jornadas más trascendentales de esta legislatura, probablemente la que mas, la aprobación del Plan General, siempre es en cualquier municipio, un hecho fundamental, que dota de un marco jurídico adecuado el urbanismo de cualquier ciudad, pero teniendo en cuenta la situación de la que parten en Marbella, es sin duda, un hecho que adquiere una relevancia de dimensiones extraordinarias.

El urbanismo en este municipio ha sido sinónimo de corrupción durante quince años, en los que se ha estado estafando al pueblo de Marbella, y aunque están deseosos de pasar página, tampoco deben olvidar todo lo que ha ocurrido en esa época, es más,



deben tenerla muy presente, porque no pueden permitir que los errores del pasado se puedan volver a repetir en un futuro.

Hoy, los que están presentes, tienen la importante labor, la trascendental labor de enmarcar un antes y un después, y de trazar una línea divisoria entre lo que ha sido y lo que debe ser el futuro de Marbella, en definitiva, tienen la obligación política y moral de ser escrupulosos hasta el detalle, porque Marbella, esta ciudad, no soporta ni el más mínimo error.

Porque parten del pleno convencimiento de que su responsabilidad en este asunto debe ser máxima, el Grupo Municipal Socialista, ya lo han anunciado, van a apoyar este Plan, aunque, por supuesto, quieren hacer constar varias consideraciones.

La primera y la más importante, es que les habría gustado, porque habría sido lo deseable, que este Plan hubiera contado con el consenso de la ciudadanía, y es que los ciudadanos tenían que haber participado en la elaboración de este documento, que al fin y al cabo está destinado a marcar los límites y favorecer el desarrollo de este municipio, es decir, un documento que va a crear el marco para el propio desarrollo de la ciudad y para su propia riqueza.

Lo dijo en su día y lo repite ahora, que los principios sobre los que se sustenta la aprobación del Plan, es fundamental la colaboración de muchos sectores de la ciudadanía, y finalmente, en el último tramo no ha sido así, y este grupo lo lamenta profundamente.

Desde el inicio de la legislatura, el Grupo Socialista viene solicitando que la Alcaldesa haga partícipe a los ciudadanos de la elaboración del P.G.O.U, y han denunciado que también se ha incumplido la promesa de contestar las alegaciones planteadas por los vecinos, antes de aprobar este documento.

Han denunciado que hurtar el derecho a la participación de los ciudadanos es repetir los errores del pasado, y tampoco pueden pasar por alto que no se ha convocado a la Mesa de Participación Ciudadana, mientras sí se han mantenido reuniones con algunos promotores para negociar los cambios que tenían que introducirse en este documento.

La última vez que se reunieron en este salón de Pleno que fue para debatir sobre el P.G.O.U, dejaron constancia que los cambios introducidos les suscitaban serias dudas, algunas de estas dudas siguen estando ahí, pero los concejales de su grupo han valorado los pros y los contra, y han anunciado que a pesar que no comparten la mayor parte de las modificaciones que ha ido introduciendo el Partido Popular, es cierto que el Plan en su conjunto va a traer innumerables beneficios a esta ciudad y sus ciudadanos.

Por todo ello, los concejales del Grupo Municipal Socialista van a apoyar el documento y van, sobre todo, a apostar por el futuro de Marbella.

Ahora bien, van a estar vigilantes para que cada metro de suelo, que tienen que ceder los promotores, se ceda, van a estar vigilantes para que lo que se ha establecido en este documento para la legalización de las viviendas irregulares, efectivamente, se cumpla, y van a estar vigilantes para que el urbanismo en este municipio, se ajusta al camino del que nunca debió alejarse.

No pueden pasar por alto algunas cuestiones que los socialistas no comparten, como es la reducción de compensaciones a algunos promotores, o la disminución de algunos equipamientos a través del cambio de calificación en algunos inmuebles y en algunos suelos, o la pretensión de modificar las lindes del municipio, saltándose todos los procedimientos establecidos para ello, lindes que no pueden olvidar, en las que la



Sra. Alcaldesa, que es quien debe defender precisamente el territorio de Marbella, lo que está es luchando y trabajando por ceder más de cien mil metros al municipio vecino de Benahavis, donde no pueden olvidar que tanto la Alcaldesa como sus familiares tienen intereses en la zona.

Quieren dejar bien claro que su voto favorable no es un cheque en blanco, es un punto de partida, en el que luchan por el interés general, pero un punto de partida con condiciones, muchas condiciones, en el que lo más importante es que se cumpla estrictamente lo que marca el Plan.

Aunque como ha comentado antes el Plan les sigue suscitando serias dudas, también es cierto que Marbella no puede esperar más, no pueden oponerse a la regularización de viviendas, a que la ciudad tenga finalmente un marco jurídico, tal vez no el deseable, pero quizá el menos malo.

Por la firme y decidida apuesta que organismos como la Junta de Andalucía han realizado por el urbanismo de Marbella.

No tienen que pasar por alto que la Junta de Andalucía y el PSOE presentaron más de cuatrocientas impugnaciones a los desmanes urbanísticos que se estaban cometiendo en Marbella en la era Gil, y por sus sucesores, cuatrocientas impugnaciones presentadas por el PSOE y por la Junta, mientras el Partido Popular no presentó ninguna.

En esa época, el Partido Popular se dedicaba a pactar con los gobiernos del GIL, precisamente quienes iban a gobernar en la Mancomunidad de Municipios y en la Diputación de Málaga.

Volviendo al Plan General y a la regularización urbanística, tienen que destacar también que la Junta tuvo que retirar las competencias urbanísticas al municipio, en un ejercicio de responsabilidad política sin precedente, y asumiendo con ello una considerable carga económica.

Es indiscutible que la postura del grupo socialista siempre ha sido la lealtad, la responsabilidad y la máxima participación social, al igual que siempre han mantenido que hay que exigir hasta la última de las responsabilidades en forma de compensaciones a las empresas, y en el caso que estas desaparezcan, a los socios que se hayan adjudicado el patrimonio de estas empresas.

Indica que el empeño por dotar a Marbella de legalidad, por dotar a este municipio de un marco jurídico por parte de la Junta de Andalucía, de la ciudadanía, que lo ha expresado en forma de alegaciones de colectivos sociales, empresariales, vecinales, su propia responsabilidad política les hace entender la dimensión de esta aprobación, por ese motivo, como ha comentado, van a avalar este documento.

Por último, quiere mencionar, en referencia a unas declaraciones de la intervención que acaba de hacer la Alcaldesa, que efectivamente, durante los quince años en los que Gil gobernó la ciudad, instauró una política antártica, en la que no quería que el resto de administraciones tuvieran presencia en el municipio, precisamente porque los suelos en los que se tenían que construir esos equipamientos, no querían usarlos para el interés general, sino darles otro uso mucho más particular, y por supuesto ilegal.

Pero también es necesario, y hay que reconocer, que desde el mismo momento en el que el GIL desaparece de este Ayuntamiento, se realiza un enorme esfuerzo inversor, tanto por parte del Gobierno Central, como por parte de la Junta de Andalucía, esto es así y es necesario reconocerlo.



Son innumerables la lista de actuaciones que se están financiando en los dos o tres últimos años, sería muy extensa y probablemente no daría tiempo en el turno de intervenciones, no hay más que mencionar, por ejemplo, desde el soterramiento que se está realizando actualmente en San Pedro, con más de sesenta y cinco millones de euros, financiando incluso actuaciones que corresponden al Ayuntamiento de Marbella.

Se están llevando a cabo actuaciones múltiples, como la rehabilitación del Paseo Marítimo, del Hospitalillo, Parque de los Tres Jardines, construcción de centros educativos, y reformas que se están financiando íntegramente por la Junta y por el Gobierno Central prácticamente en todos los barrios de Marbella.

Cree que es justo reconocerlo y reitera la importancia fundamental de este documento, la reflexión que han realizado los concejales de su grupo y los motivos por los que van a apoyar el documento.

A continuación, toma la palabra la **Sra. Echevarría Prados** diciendo que, va a tratar, en primer lugar, de contestar al Sr. Monterroso, quiere decir, en principio, que va a hacer una exposición positiva, es un día muy importante para todos, para el pueblo de Marbella, de San Pedro, para todos los ciudadanos que viven aquí y los de fuera, para la imagen de Marbella, para todo.

Como es un día muy bueno, se une a los distintos grupos políticos que conforman la Corporación, y lo único que va a tratar, intentando no utilizar términos que parezcan más duros o no, pero quiere aclarar, fundamentalmente al Sr. Monterroso, un poco de lo que aquí se trae, porque ve que tiene un gran caos, y entiende que esté tan alarmado y alertado con todo lo que ha visto, pero las cosas no son como el caos que se le ha producido.

Entiende que lo tenga porque es un documento muy complejo, el urbanismo es un área muy complicada, sigue una terminología y unos criterios jurídicos que no tienen nada que ver con otras áreas, y va a tratar de su exposición, viendo el conflicto, el desorden, va a tratar de contestarle, pero en primer lugar va a realizar una agrupación.

Desde el principio le plantea que no tienen modelo de ciudad, que no se deberían regularizar las construcciones, que es injusto, pero a ella le gustaría empezar por decir qué es un modelo de ciudad, porque el Sr. Monterroso plantea que se queden con el Plan General del 86, olviden los cientos de construcciones ilegales, y ordenen lo que en el 86 les apetecía, pero no es así.

Un modelo de ciudad es que las construcciones se piensa donde va a crecer la ciudad, permitiendo que se ubiquen las construcciones, la ubicación de una plaza, de un colegio, además como va a incrementar la población, si va a crecer por un lado o por otro, pero hoy, durante estos ocho años que tiene de vigencia un Plan, no va a crecer, pues lo que ha pasado durante estos quince años, es que sin mirar quien tiene la culpa o no, ya volverán a mirar atrás cuando esto se solucionen, observan que hay muchas cosas que no están donde debieran estar.

Indica que los edificios están donde debía haber plazas, donde debía haber calles, las calles donde debían estar los colegios, los colegios donde tenía que estar... es decir, un caos horroroso, por lo que o empiezan a regular eso, o se montan en un mayor caos, es decir, es imposible crear un diseño de ciudad sobre un modelo que quizá se hubiera querido en el 86, ahora lo tienen muy fácil por desgracia, porque las cosas no deberían ser así.



Continúa diciendo que lo que tienen que hacer es situarse en la calle, mirar alrededor y decir si le molesta para el interés general, para la ciudad que quieren, lo que aquí hay, es bonita Marbella, es conforme al interés...

Hay que tener en cuenta que durante estos quince años, se está diciendo que la inmensa mayoría de las construcciones son nulas, pero esa nulidad lo dice una sentencia, son nulas de pleno derecho o no existen, pero si existen los hechos que hay detrás, sí existen los terceros de buena fe..., esta no es una palabra que diga que son terceras personas que son muy buenas, sino que quiere decir que están protegidos por el Registro de la Propiedad, son personas que no pueden ser desapoderados de sus propiedades, porque las han comprado con dinero, y además hay que decir que la han comprado en momentos puntuales donde la vivienda no se regalaba, se pagaba bastante cara, donde estaba protegido por notarios, por registros, inscripciones, abogados....

Luego la situación que ahora mismo tienen más adelantada es el Banana Beach, la licencia es nula de pleno derecho, hay una sentencia donde se dice que eso hay que demolerlo, y ahora cuando haya que desalojar a esos propietarios, no van a ir al juzgado, no van a ir a pronunciarse, y el juez tendrá que decir que va a ser que no va a poderles echar, porque todos tienen título, todos tienen la compra.

El caos está servido, no es una edificación, no son cinco, que pudieran enfrentarse al sistema o a los promotores, es que son cientos de construcciones, en las mismas circunstancias.

Por desgracia, finalmente quiere explicar en qué consiste un planeamiento, en urbanismo el planeamiento no es implantar justicia, eso lo hacen los jueces, el juzgado, lo que tiene que hacer el Ayuntamiento con el planeamiento es que ordenar su ciudad, crear su ciudad, decir que es lo que es compatible, que es lo que quiere para sus ciudadanos, que tipo de turismo quiere, que servicios quiere, qué vida quieren, en resumidas cuentas.

Una vez que eso lo plantean, se incluye en un documento donde se justifica si quiere una cosa u otra, en concreto ahora dicen que quieren salir del caos en el que están metidos, quieren regularizar esas construcciones, pero no por premiar, los juzgados que apliquen justicia, es que un Plan General no tiene más remedio que si las cosas son conformes con lo que interesa a todos, se regula, si no son conformes, son totalmente incompatibles, habrá que iniciar el procedimiento oportuno, que en este caso es no recogerlo y se demolerá o no.

Por desgracia, no se han regularizado todas las construcciones, y no es que los del Equipo de Gobierno no hayan sufrido con el expolio que han vivido estos años, no es que les guste vivir sin equipamientos, sin hospitales, los del Partido Popular nunca han cedido metros cuadrados como consecuencia de la construcción o de la urbanización, como ellos han sido siempre los más listos,... pero no es así, sino que están dentro de los perjudicados, pero este es un tema muy jurídico, planeamiento no es justicia, justicia son los jueces, planeamiento es establecer si quiere o no esta ciudad.

Una vez que se establecen los criterios, que se establece el dinero, y se dice si se va a querer que esto sea así, en función del interés general, todo lo que se ajuste a lo que se dice hay que regularizarlo.

Lo que está pasando es que esos criterios se han puesto, no por el Equipo de gobierno, se pusieron por la Junta de Andalucía, y está muy contenta, y no va a reprochar porque es una situación bastante compleja.



El hecho que una administración, que ahora tiene que aprobarlo definitivamente, haya establecido esos criterios, le ha dado la soltura de saber que no le van a echar para atrás este documento por el tema de la legalidad, de cumplir con lo que marca la Ley, entonces ese modelo es el que agarraron con uñas y dientes, les gustara o no, porque lo que es cierto es que necesitan un Plan.

No va a ser el Plan de la panacea, de la felicidad, de decir que a partir que se apruebe este Plan ya no hay problemas, ya todo es rosa y todos a salir adelante, no es así, empezarán a dejar de pensar en como solucionar problemas, para empezar a destinar todas las energías para solucionar los problemas, el como ya está establecido, y cuando los problemas estén solucionados, empezarán a mirar atrás para ver quienes han sido los culpables, quienes tienen que reprocharse los unos a los otros.

Pero ahora lo que tienen que hacer es salir adelante, acabar con el caos, con la destrucción de la imagen de Marbella y acabar con lo que tanto daño les está haciendo, porque si la gente no viene a Marbella, sean extranjeros o nacionales, no viven, es la industria de Marbella, y si se cargan la industria de Marbella, sentándose en el caos y queriendo seguir discutiendo durante quince años más sobre cual debería ser el modelo fantástico de ciudad, pues apaga y vamos, cuando esto sea Sarajevo empezarán a decir que se ande un poco adelante.

No es así, sino que este es el primer peldaño de una largísima y dura escalera, pero sin este primer peldaño no van a ningún sitio, pero como hay que ir, tienen que hacerlo todos unidos, PSOE, Izquierda Unida, su grupo, empresarios, ciudadanos, administraciones, todos tienen que ir porque a todos afecta.

Esto ha sido con respecto al tema de la importancia de un Plan General, eso de que la regularización, que no deben regularizar, ella no sabe quienes son los promotores, a ella no le interesa el nombre de las personas cuando está haciendo planeamiento, ella mira ciudad, y si algo es susceptible de ser regularizado, lo regulariza, no le importa quién es el propietario, no quiere saberlo, no quiere saber qué vota ni su confesión religiosa, le da lo mismo, está mirando a su ciudad.

No quiere pararse mucho en este tema, y cuando el Sr. Monterroso quiera, ella podrá explicarlo, porque ella, siempre de sus posibilidades, ha tratado de explicar o aclarar lo que le han pedido.

Pasando al consenso de la ciudadanía, a la participación ciudadana, pregunta qué mayor participación ciudadana si se han hecho dos exposiciones de aprobaciones provisionales, no ha habido plazos, sí con el documento en un Palacio de Congresos, pero no ha habido plazos para recibir a la gente, pero no a empresarios o colectivos sino a todos, y no a una persona ni dos, se ha recibido a todo el mundo, desde personal de infraestructura, desde la Alcaldesa, ella personalmente y todos los técnicos, y durante todo el tiempo, no a uno, sino a muchos.

Añade que no han reunido a agrupaciones para hacerse fotos, están trabajando para y por el futuro, y dirigiéndose a ambos grupos les indica que no se ha cambiado nada, porque no se ha podido, les han dado un documento estanco, un documento como le ha explicado una persona que cree que es bastante ilustrativa, en una caja de zapatos, todo metido, y lo único que han hecho es remover dentro de esa caja de zapatos.

Añade que no han cambiado nada las regularizaciones, no se han quitado compensaciones, no se han quitado equipamientos, la cuenta final dice que hay más equipamiento ahora que en la aprobación inicial, se pregunta cómo es posible, si a los promotores, a los que quiere beneficiar le quita las compensaciones como es posible que



tenga más equipamientos, los números lo dicen, no es así, lo único que se ha hecho es reubicar, reordenar.

Con la aprobación inicial, hay que decir que había unos desequilibrios importantísimos con respecto a las áreas de regularización, había algunas que tenían unas cargas desproporcionadas y otras con unas cargas irrisorias.

En cuanto al por qué se ponen cargas, porque quieren castigar, pues no es así, esa no es la misión de un Plan General, las cargas consisten, en resumidas cuentas, de ese incremento, ese techo, esa construcción, se ha construido antes de ceder los suelos, a esa construcción le corresponden tantos metros cuadrados libres que ceder a la ciudadanía, porque ese es el urbanismo, tiene tanto derecho a construir como obligaciones de ceder calles, suelos para hospitales, y eso es lo que se está haciendo ahora, tratar que esas compensaciones se hagan ahora, no se trata de imponer justicia, eso no lo hace este Equipo de Gobierno.

Por tanto, en cuanto a la reducción de equipamientos y compensaciones nada, está todo exactamente igual, las cuentas salen, si salen más, pregunta cómo van a reducir, si hubieran reducido tendría que salir menos, pero está todo exactamente igual.

Con respecto a la participación ciudadana, más exposiciones públicas imposible, apertura hasta el último día, sí es verdad, y hay que decir que en cuanto a gente enfadada, toda, se pregunta cómo van a tratar de encontrar un único criterio para dar soluciones, si hay intereses encontrados, si lo que interesa a unos no interesa a otros, y así sucesivamente, eso se soluciona con el interés general, éste está en el interés de todos, y el interés de todos está en la ciudadanía, en la ciudad en sí, en Marbella en sí, ha sido mucho lo que se ha hecho y, o salen de esta, o nadie sale, ni los votantes de Izquierda Unida, ni los del PSOE ni los del PP.

Cree que hay que tirar hacia delante, salir en positivo, empezar a dar soluciones, y con mucha dificultad se va a aplicar este Plan, de gestión difícilísima, lo dice desde ahora, pero al menos ya van hacia delante, dan una solución, la solución que les han dado, no entran ni siquiera en debate.

Se pregunta si éste sería el documento que querría la Sra. Alcaldesa, pues no lo sabe, no van a entrar a enjuiciar esto, que la Sra. Alcaldesa habría querido salvar más construcciones, en este caso las habitadas, pues sí, porque entiende que los criterios, esa memoria del Plan, esa justificación, que es lo que da sentido a un Plan General, ese modelo de construcciones habitadas, reúne los mismos requisitos que en el resto.

Están tratando de dotarles de unos adjetivos calificativos, como frente litoral, pero hay otros muchos que tienen los mismos calificativos, cuando se hace un modelo, y más en este caso tan complicado, tienen que aplicar la tabla a todos por igual.

Si esta situación de quince años ha afectado a todos, también ha afectado al Equipo de Gobierno, lo único que ocurre es que saben que las cosas no son tan fáciles, y lo único que hacen siguiendo, estancando y mirando a ver quien tiene mayor grado de culpa, no salen de esta.

Indica que Marbella es mucha Marbella, tienen que luchar por ella, tienen que salir por ella, y van a seguir luchando en positivo, ya tendrán tiempo antes de las elecciones de empezar a ponerse a caldo unos a otros, pero necesitan mucho esfuerzo, necesitan la unión de todos, necesitan sacar las construcciones habitadas fuera de esta situación, porque lo único que va a generar es mayor coste económico para el ciudadano, porque a lo largo de toda la corrida de la inseguridad, estos señores, esos



edificios, a su juicio, no se van a terminar tirando, pero si van a generar más deuda para el Ayuntamiento, más responsabilidad patrimonial.

Por tanto, deben ir todos juntos en esta dura labor, y como habrán visto, mientras en estos días, van saliendo a la palestra diciendo que, si se han solucionado los problemas es que han trabajado muy bien, si no se han solucionado los problemas dicen que los del PP son malísimos.

Habrán visto que no han salido, porque con el Plan General no se puede hacer política, por desgracia la cosa está tan complicada que no se puede hacer política, ya la harán el día de mañana, este es un trabajo de todos, porque los votantes y los no votantes de este pueblo les necesitan.

El **Sr. Monterroso Madueño** agradece las palabras de la Sra. Echevarría, cuando una persona sabe lo demuestra, no sólo lo que ha dicho, sino también la frescura y gracia con la que dice las cosas.

La **Sra. Alcaldesa** informa al Sr. Monterroso que tiene un turno de réplica, le pregunta si ya ha terminado.

Siendo así, pregunta a la Sra. Radío si va a intervenir.

La **Sra. Radío Postigo** indica que, como continuación a su primera intervención, quiere destacar que con la aprobación de este Plan, Marbella se juega su futuro, de ahí su empeño, tanto ahora como en un futuro, de velar porque los principios en los que se sustenta este documento, así como su desarrollo, se cumplan finalmente.

El Plan que se aprobó inicialmente en el año 2007, estableció una primera propuesta de normalización, y unos criterios que en gran medida se mantienen ahora, la concejala lo ha reconocido, y que consideran positivo.

Entre éstos está la normalización urbanística coherente, la garantía de la calidad urbana, que la Ley se cumpla, y el principio de proporcionalidad como base para las soluciones urbanísticas.

No cabe duda que este documento fija unos criterios que permitirán el desarrollo de una ciudad moderna, con infraestructuras de todo tipo, abiertas, con espacios verdes y con importantes dotaciones, infraestructuras como el tren litoral, que construirá la Junta de Andalucía con siete estaciones dentro del término municipal, que van a marcar la Marbella del futuro, una ciudad moderna y bien cohesionada y con garantías en su infraestructura, al igual que la ampliación del Puerto Pesquero, que también cuenta con el apoyo del gobierno autonómico, y que servirá para que Marbella se consolide definitivamente en el ámbito turístico, acogiendo aquello que todavía no tiene, el turismo de cruceros, un turismo que genera dinamismo económico y riqueza, en definitiva.

Tampoco pueden pasar por alto, que este documento consolida una importante red de parques fluviales, que propone la recuperación de un importante volumen de suelo costero, y que afianza su paisaje a través de la consolidación de la serranía de Elviria o de Sierra Blanca.

El documento en sus principios fija la planificación del equipamiento y garantiza suelo educativo y sanitario, garantiza, en definitiva, que no van a volver a faltar las dotaciones en Marbella.

La concepción del municipio como ciudad jardín, con una gran reserva de suelo verde, que está, como se ha comentado, cinco veces por encima de lo exigido por Ley, también asegura la existencia de este tipo de espacios en el municipio.



Quiere destacar el apartado que más consenso ha recibido dentro de su grupo, que ha sido la regularización de cerca de 17.000 viviendas en situación irregular, 17.000 familias para las que se acaba la incertidumbre y esa garantía, esa seguridad jurídica que les va a proporcionar el Plan, es el principal aval que ha decantado el voto de su grupo.

El apartado de la regularización de las viviendas está íntimamente ligado a la previsión de suelo para la construcción de VPO, la ausencia de este tipo de vivienda en el municipio ha sido motivo de artículos de prensa negativos, pues el Plan, el documento, también da solución a una situación que se ha prolongado durante demasiado tiempo, y que recoge la construcción de viviendas a precios asequibles.

Añade que el marco legal que supone este Plan General, va a generar confianza en los inversores, la actividad productiva va a comenzar a fluir, los comercios obtendrán seguridad y garantía, la construcción se reactivará, en total se prevé que la entrada en vigor del documento será una posible solución a los más de doce mil parados que tiene esta ciudad.

La seguridad está ligada a la actividad y la actividad genera empleo.

El Plan además propone la rehabilitación de los centros históricos, un proyecto en el que ya está trabajando la Junta de Andalucía a través de las instalaciones en Marbella de la oficina de rehabilitación autonómica, consolidar y rehabilitar el paisaje que dio origen a Marbella es, en definitiva, consolidar la propia historia de Marbella.

El documento avala también la modernización de la base productiva del municipio, dice que todavía es posible convertir Marbella, de nuevo, en un referente de cómo deben ser los espacios turísticos y residenciales complejos y modernos, por ello consideran imprescindible preservar los sistemas costeros aún no urbanizados y establecer un ritmo de desarrollo adecuado, así como proponer mejora de la eficiencia ambiental y paisajística en los procesos de edificación.

La consolidación del suelo en Andalucía y en el Guadiza son proyectos que también impulsa la Junta de Andalucía, y son un claro ejemplo de la apuesta para la modernización de la base productiva, la creación en esta zona de empresas de innovación, el impulso de la tecnología como sistema productivo, va a garantizar que Marbella entre definitivamente en el siglo XXI, y que en unos años pueda estar a la vanguardia europea.

Quiere resaltar todos estos asuntos como fundamentales para el futuro del municipio, pero no pueden olvidar, como comentaba en su primera intervención, que hay algunos puntos en los que no están de acuerdo, y además los han criticado públicamente cuando ha sido necesario.

Sin embargo, quiere concluir esta intervención reafirmando nuevamente que el Grupo va a estar muy vigilante a que ninguna de las líneas marcadas por este documento se traspase, y van a estar muy vigilantes también a que todo este sistema de dotaciones se ejecute al máximo, tanto en Marbella como en San Pedro Alcántara.

Toma la palabra la **Sra. Alcaldesa** diciendo que, para finalizar el turno y dar cuenta a las intervenciones que han tenido los responsables y portavoces de los dos grupos, quiere decir al Sr. Monterroso que ella, normalmente, como sabe, en esta intervención no tiene preparada una intervención para dar a conocer a final a modo de conclusión, ella ha oído los argumentos del Sr. Monterroso.

La verdad es que hasta el último momento, hasta que ha expresado públicamente el sentido de su voto, creía que iba a tener un cambio de criterio, porque cree que el documento que se va a aprobar se lo merece y tiene la altura política suficiente, y cree



que los argumentos necesarios, para tener una postura valiente para defender algo que, probablemente, y según su propia expresión, le pueda interesar o no políticamente.

Indica que el Sr. Monterroso votó a favor de la aprobación inicial, y en aquel momento esperaba que hubiera un criterio similar al que traen hoy, pero la verdad es que oyendo los argumentos por los cuales no quiere aprobar hoy este Plan, y no da ese voto de confianza, no al Equipo de gobierno sino al futuro de la ciudad, le sorprende que diga que hace falta un Plan General, para a continuación decir que los problemas no se solucionan con el Plan General.

Marbella, efectivamente, tendrá muchos problemas que solucionar, de todo tipo y de todo índole, probablemente incluso menos que otros ayuntamientos vecinos, pero puede garantizar que si hay algo que hoy aquí se les exigía era responsabilidad política para acabar, y le hubiera gustado que hubiera sido de manera unánime, con una situación urbanística, y para dar salida a la Junta de Andalucía de un documento que hubiera estado respaldado por todos los grupos.

Indica que este documento tiene toda la moralidad, su grupo ha demostrado, no sólo ahora siendo gobierno, sino siempre que ha estado defendiendo los intereses de los ciudadanos, con toda la moralidad, han sido, durante mucho tiempo, atacados por tener esa moralidad que hoy les achaca y dice que no ha contado este Plan.

Añade que este Plan tiene moralidad, y es más, este Plan no sólo trataba de normalizar la situación que han heredado, pero en una parte importante, tenían todos un compromiso con esos dieciocho mil vecinos, los mismos a los que hacen referencia, y dice que viven aquí de manera habitual, esos dieciocho mil vecinos y sus familias, se merecían ese compromiso y ese haber estado a la altura de las circunstancias.

No bajan las compensaciones, ya lo ha dicho la Delegada de Urbanismo, están las ratios, que dice el Sr. Monterroso que no se lo quiere creer, no se puede utilizar el Plan para unas cosas y no utilizarlo para otras.

Si están avalando este documento con todos los informes técnicos y jurídicos de los equipos municipales, si se han incorporado todos los informes sectoriales preceptivos, de cada una de las delegaciones a las que se envió después de su aprobación inicial, ahora no puede decir que no tiene y no se cree la ratio.

Indica que suben las ratios de espacios libres, suben la ratio de equipamiento, y multiplican por cinco el estándar que la LOUA permite y da a conocer para los municipios, y todo eso teniendo en cuenta el pasado y de donde vienen.

Cree que ha sido un gran ejercicio de responsabilidad por parte de todos acomodar ese futuro para la ciudad, no puede decir que en un documento se incluye la sierra o el litoral, porque efectivamente el frente litoral es algo que se ha querido implantar a lo largo de toda la tramitación del Plan, como tampoco las propuestas de San Pedro, donde dice que no se contempla, ella no va a permitir que se deje ni la más mínima duda.

Indica que San Pedro, al igual que el resto del término municipal, porque serían injustos si compararan San Pedro, que ya ha dicho la proporción que tiene con respecto a todo el término municipal, tiene un gran desarrollo, no podía ser de otra manera, porque tiene una población muy importante, y tiene un desarrollo a futuro muy importante y prometedor, y claro que se incluyen infraestructuras de todo tipo en San Pedro.



Añade que va a tener un gran desarrollo en aquellas áreas que estando terminadas en el Plan y van a servir para dar ese crecimiento, tanto económico como dentro del ámbito del empleo, que necesita San Pedro.

Simplemente quiere decirle que cuando el Sr. Monterroso propone que este documento se aplase hasta septiembre, y que esa va a ser la primera votación que van a tener en el día, le apena, que un documento tan importante, donde han trabajado tanto, para acortar al máximo los plazos, trabajando hasta las doce de la noche en numerosas ocasiones, teniendo reuniones en Sevilla y Jerez un día y otro, que quiera dejar un documento para septiembre, con el único interés de hacer esa votación.

Le pregunta si cree realmente que si hoy aquí, este documento se aplaza hasta septiembre, va a cambiar el sentido del voto del Sr. Monterroso.

Cree que, desgraciadamente, el Sr. Monterroso traía de antemano muy planteado el sentido de su voto, y si dejan este asunto para septiembre, no iba a cambiar ni su intención ni su voluntad, y por lo tanto, cree que Marbella se merece que hoy saquen este documento.

En cuanto al partido socialista, quiere decirle que comparte plenamente los argumentos que ha tenido para votar a favor, necesitan un Plan General, y efectivamente, éste contempla la normalización, pero quiere decir algo, esa normalización se ha visto absolutamente beneficiada desde la aprobación inicial a la provisional, ha cambiado criterios, criterios claros que benefician, mejoran y tranquilizan a los vecinos, y ahí están esas casi cinco mil alegaciones de vecinos, que se produjeron en la aprobación inicial y no se han producido ahora, porque tienen la confianza en la voluntad del Equipo de Gobierno, y porque además viene explicitado en la memoria y en el informe jurídico que hace el Servicio Jurídico de Urbanismo de este Ayuntamiento.

Efectivamente, las infraestructuras las recoge el Plan, pero ya anunciado que estarán vigilantes, para que de verdad de hagan y lleven a cabo todas las infraestructuras que se recogen, por cierto, esa ampliación de La Bajadilla a la que la Sra. Radío ha hecho mención en su segunda intervención, no contempla que haya puntos de atraque para cruceros, con lo cual, estarán, no vigilantes, sino sumamente pendientes para que puedan salir adelante las necesidades que tiene en el futuro Marbella.

Claro que se garantiza el suelo dotacional, y por eso su grupo está presentando este Plan, por supuesto comparte que esas dieciséis mil quinientas familias que van a tener su licencia de primera ocupación y todos los que, dentro del término municipal, tienen un comercio que no tiene licencia de apertura, desde aquí les dice que es un gran día para ellos, porque verán que una parte de su patrimonio se va a revalorizar.

Hoy, desgraciadamente, esas familias que no tienen licencia de primera ocupación, tienen una vivienda, tienen un patrimonio, pero tendrán mucho más valor cuando un banco le haga una refinanciación de su deuda, cuando se pueda vender en las condiciones que marca el mercado, y cuando, en definitiva, tengan su vivienda normalizada, regularizada y conforme a Ley.

También quiere decir a la Sra. Radío y a los portavoces del Partido socialista, que el consenso con la ciudadanía se debería haber iniciado en esa aprobación inicial, se debería haber elaborado cuando se llevó a cabo, cuando la Junta de Andalucía retiró las competencias urbanísticas, y estableció el modelo de ciudad, ahí se tenía que haber contado plenamente en esa tramitación.



Añade que la convocatoria de las Mesas de Participación tiene esa finalidad, y desde aquí les dice que las alegaciones a las que ha hecho referencia, y lo dice el informe del propio Secretario de este Ayuntamiento, dice claramente cuando se tienen que contestar e incorporar.

Indica que en el informe se dice que la aprobación definitiva del Plan General corresponde al órgano autonómico competente, que es la Junta de Andalucía, y este será el momento en el que se habrá de notificar a todos y cada uno de los alegantes el acuerdo de aprobación definitiva y la resolución de sus alegaciones.

El Secretario de este Ayuntamiento también añade que, sólo cuando se aprueba y se publica, es cuando puede afirmarse que una alegación ha sido estimada o desestimada, en función de su incorporación o no al Plan aprobado definitivamente.

Ahora bien, como sí que es cierto que este Equipo de Gobierno quiere trasladar y dar a conocer el sentido de las alegaciones, desde este mismo momento, también el Secretario de la Corporación dice que nada impide que una vez resueltas por el Pleno las alegaciones en la sesión de aprobación provisional del Plan, que es lo que harán hoy, y por tanto no antes sino en ese mismo día, se notifique a los interesados su estimación o desestimación, pero cuando realmente se produce esa estimación o desestimación es cuando el Plan se apruebe definitivamente por el órgano autonómico, y será en ese momento cuando podrá ser recurrido tanto en vía administrativa como judicial.

Insiste una vez más, y pensaba que habían terminado con la polémica del término municipal, que para la Sra. Radío y para su grupo sigue valiendo todo, le indica que diga la verdad, debe decirlo claramente a todos los vecinos, lo que se aprueba hoy aquí es exactamente lo mismo que se aprobó en el año 86 por el gobierno socialista que gobernaba en Marbella, y que ratificó al 100 % la Junta de Andalucía, gobernada por el Partido Socialista, no debe mentir, no se pierde ni un solo metro, es más, esto lo ratifica el Consejo Consultivo.

Añade que si el Grupo Socialista, ni siquiera con eso son capaces de pedir perdón, están con la altura política que ellos decidan.

Indica que la Sra. Radío diga que el Partido Popular ha negociado con el GIL, ella no pensaba hacer mención, lo asegura, y no pensaba hacer mención de lo que ha sido la responsabilidad de la Junta de Andalucía y del Grupo Socialista, cree que no es el momento, pero no va a consentir de ninguna manera que quede en entredicho la actuación del Partido Popular.

Le recomienda que recuerde las competencias en materia de legalidad urbanística, que corresponden al 100 % a la Junta de Andalucía, y por lo tanto, deben pensar de quién ha sido la responsabilidad durante todos estos años, tanto moral como legalmente, y es más, aquí han tenido, durante muchos años, a la Sra. García Marcos, y ésta hizo un pacto de gobierno aquí, donde nunca jamás estuvo el Partido popular.

Por tanto, recuerda a la Sra. Radío lo que decía Roca, el modelo urbanístico lo conocía y lo consintió la Junta de Andalucía, a partir de ahí, cree que tienen que mirar hacia el futuro, que es lo que ella ha hecho en su primera intervención, pero no se puede pasar todo, no se puede oír y oír una y otra vez, e intentando por el bien de la ciudad y por el consenso, mantener la misma postura.

Cree que hoy no, cree que tienen que dejar las cosas claras en este mismo momento para saber que a partir de ahora va a haber normalización política, seguridad jurídica, seguridad urbanística, se va a devolver la confianza, y han garantizado el futuro para Marbella y sus vecinos, y sin más va a dar paso a la votación.



Por parte del Sr. Monterroso Madueño se solicita que el asunto se deje **SOBRE LA MESA** hasta el próximo mes de septiembre.

Se procede a la votación de la propuesta del Sr. Monterroso, que **SE DENIEGA** por mayoría de veinticuatro votos en contra (dieciséis del Grupo Municipal Partido Popular y ocho del Grupo Municipal Partido Socialista Obrero Español) y dos votos a favor (uno del Grupo Municipal Izquierda Unida LV-CA y uno del Sr. Mena Romero)

Se procede a la votación del fondo del asunto.

El **Sr. Vicesecretario** aclara que, con respecto al segundo de los puntos, han de recordar que ya, conforme a lo dictaminado por la Comisión Informativa, se anunció que quedaban pendientes una serie de reuniones con la Consejería de Obras Públicas, a raíz de lo cual, por parte del Equipo Redactor, y con fecha de ese mismo día, ha tenido entrada la documentación en virtud de la cual queda redactada la documentación técnica y jurídica relativa al Plan, conforme a las determinaciones que han sido estimadas por parte de la Consejería.

Igualmente, en base a lo citado, se acompaña un informe relativo a la suspensión a que hace alusión el art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en los anteriores pronunciamientos de este Pleno, en relación a las distintas aprobaciones, ya se manifestó.

En ese sentido, el informe del Equipo Redactor ha sido presentado ante el Registro General del Ayuntamiento con fecha 29 de julio de 2009, el cual manifiesta los distintos sectores y áreas en los cuales se debe mantener, o acordar la suspensión a que ha hecho alusión, la determinada por el art. 27 anteriormente detallado.

La **Sra. Alcaldesa** indica que, tal y como ha dicho el Sr. Vicesecretario, hay una suspensión de licencias, al igual que ya se hizo en la aprobación provisional anteriormente, ahora vuelven a solicitar una suspensión de licencias para que no se pueda otorgar ninguna licencia en tanto en cuanto no haya una aprobación definitiva.

Cree que efectivamente las áreas quedan incorporadas, porque las suspensiones de licencias obran por periodo de un año, y luego se tiene que volver a plantear la ampliación, es lo que están haciendo, efectivamente entienden que dar licencia en una zona donde todavía no está aprobado definitivamente el Plan, supondría crear una situación de inseguridad, por lo tanto, propone esa suspensión de licencia.

Con lo cual, el documento se aprobará con la simple incorporación de las áreas que delimita la suspensión de licencias, asumiendo íntegramente el informe.

El **Sr. Mena Romero** indica que vota en contra de este asunto, porque cree que este Plan

La **Sra. Alcaldesa** interrumpe al Sr. Mena diciéndole que pensaba que la Sra. Radío, que es la portavoz, había hablado con él, son los portavoces los que pueden intervenir, si la Sra. Radío lo estima oportuno... pero si no es así, no puede intervenir.

Se procede a la votación.

Y el Ayuntamiento Pleno, por mayoría de veinticuatro votos a favor (dieciséis del Grupo Municipal Partido Popular y ocho del Grupo Municipal Partido Socialista Obrero Español) y dos votos en contra (uno del Grupo Municipal Izquierda Unida LV-



CA y uno del Sr. Mena Romero), que componen la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

ACUERDA

PRIMERO.- DECIDIR sobre las diferentes alegaciones formuladas contra el acuerdo de aprobación provisional del Plan, efectuadas durante el plazo de exposición pública por parte de los interesados y entidades afectadas, ratificando, el contenido de los informes emitidos por el Equipo Redactor para cada una de ellas y la documentación técnica y jurídica incorporadas al presente expediente.

SEGUNDO.- APROBAR PROVISIONALMENTE el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella con las modificaciones no sustanciales, introducidas respecto del acuerdo de 23 de octubre de 2008, por el que se acordaba la aprobación provisional con apertura de fase de exposición pública de dicho PGOU, en los términos previstos en la propuesta y documentación remitida por el Equipo Redactor en su escrito de 12 de junio de 2009.

TERCERO.- Conforme a lo dispuesto en el art. 27.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en el informe emitido por el Equipo Redactor de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de fecha 29 de julio de 2009, anteriormente transcrito, **ACORDAR LA SUSPENSIÓN** del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias de edificación y parcelación urbanística, en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ella previstas por el documento elaborado de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, para la fase final correspondiente al trámite de aprobación provisional, que supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiendo mantener la suspensión en los terrenos siguientes:

1º. Los incluidos en los sectores y sistemas generales de suelo urbanizable sectorizado delimitados en el documento de la Revisión del Plan General objeto del acuerdo final sobre la fase de aprobación provisional. No obstante, lo anterior, la suspensión no se extiende a los sectores de suelo urbanizable ordenado de carácter transitorio reconocidos en el mencionado documento que podrán continuar su tramitación y ejecución de conformidad con las previsiones del Plan General vigente en los términos expresados en las disposiciones transitorias del documento objeto de aprobación provisional. La relación de los ámbitos territoriales que son objeto de suspensión por proponer su clasificación como suelo urbanizable sectorizado con unas determinaciones diferentes al régimen vigente se realiza en el Anexo que se acompaña, Así mismo la delimitación de los ámbitos se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural 4 del documento de la Revisión elaborado.

2º. Los incluidos en las áreas de suelo urbanizable no sectorizado establecidas en el documento de la Revisión del Plan General objeto del acuerdo final sobre la fase de aprobación provisional.



La relación de los ámbitos territoriales que son objeto de suspensión por proponer su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado con unas determinaciones diferentes al régimen vigente se realiza en el Anexo que se acompaña, Así mismo la delimitación de los ámbitos se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural 4 del documento de la Revisión elaborado.

3º. Los terrenos incluidos en el ámbito del Equipamiento Territorial EQ T-2 Centro de Congreso Banús (Holanducía), por proponerse como sistemas general sin clasificación de suelo identificados en el documento de la Revisión del Plan General objeto del acuerdo final sobre la fase de aprobación provisional La delimitación de este ámbito se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural 1 y 2 del documento de la Revisión elaborado.

4º. Los incluidos en los ámbitos del suelo urbano no consolidado siguientes:

- a) Los ámbitos de los Sistemas Generales propuestos por el documento de la Revisión del Plan General en el Suelo Urbano No Consolidado
- b) Los ámbitos de las Áreas de Reforma Interior, propuestos por el documento de la Revisión del Plan General en el Suelo Urbano No Consolidado elaborado
- c) Los ámbitos de las Áreas de Regularización, así como las actuaciones aisladas públicas a ellos vinculadas, propuestos por el documento de la Revisión del Plan general elaborado.
- d) Los Ámbitos de Incremento de Aprovechamientos así como las actuaciones aisladas a ellos vinculadas para su gestión mediante Transferencias, identificados por el documento de la Revisión elaborado.
- e) Las parcelas identificadas como de mantenimiento de la ordenación, identificadas por el documento de la Revisión elaborado

La relación de los ámbitos territoriales anteriores que deben ser objeto de suspensión cautelar se realiza en el Anexo que se acompaña, Así mismo la delimitación de los ámbitos se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 y 5.74 del documento de la Revisión elaborado.

No obstante lo anterior, la suspensión no debe extenderse a los sectores y ámbitos del suelo urbano no consolidados en ejecución identificados como transitorios en el documento de la Revisión del Plan General elaborado para la fase final correspondiente al trámite de aprobación provisional que podrán continuar su ejecución de conformidad con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente en los términos expresados en las disposiciones transitorias del documento objeto de aprobación inicial.

5º. Las parcelas edificadas que incorporen por vez primera medidas de protección del patrimonio histórico-artístico al proponer el documento elaborado para la fase final correspondiente al trámite de aprobación provisional su inclusión en el Catálogo de edificios protegidos.



SAN PEDRO

SUNS-SP-1
SUNS-SP-2
SUNS-SP-3
SUS-SP-1
SUS-SP-2
SUS-SP-3

SUNC-SP-1
SUNC-SP-2
SUNC-SP-3
SUNC-SP-4
SUNC-SP-5
SUNC-SP-6
SUNC-SP-7

ARI-SP-1
ARI-SP-2
ARI-SP-3
ARI-SP-4
ARI-SP-5
ARI-SP-6
ARI-SP-7
ARI-SP-8
ARI-SP-9
ARI-SP-10
ARI-SP-11
ARI-SP-12
ARI-SP-13
ARI-SP-14

ARG-SP-1
ARG-SP-2
ARG-SP-3
ARG-SP-4
ARG-SP-5
ARG-SP-6
ARG-SP-7
ARG-SP-8
ARG-SP-9

AIA-SP-1
AIA-SP-2
AIA-SP-3
AIA-SP-4
AIA-SP-5
AIA-SP-6
AIA-SP-7
AIA-SP-8
AIA-SP-9

OM-SP-1
OM-SP-2
OM-SP-3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

OM-SP-4
OM-SP-5
OM-SP-6
OM-SP-7
OM-SP-8
OM-SP-9
OM-SP-10
OM-SP-11
OM-SP-12
OM-SP-13
OM-SP-14

AA-SP-1
AA-SP-2
AA-SP-3
AA-SP-4
AA-SP-5
AA-SP-6
AA-SP-7
AA-SP-8
AA-SP-9
AA-SP-10

NUEVA ANDALUCÍA

SUS-NA-1

SUNC-NA-1

ARI-NA-1
ARI-NA-2
ARI-NA-3
ARI-NA-4
ARI-NA-5
ARI-NA-6
ARI-NA-7
ARI-NA-8
ARI-NA-9

ARG-NA-1
ARG-NA-2
ARG-NA-3
ARG-NA-4
ARG-NA-5
ARG-NA-6
ARG-NA-7
ARG-NA-8
ARG-NA-9
ARG-NA-10
ARG-NA-11
ARG-NA-12

AIA-NA-1
AIA-NA-2
AIA-NA-3
AIA-NA-4
AIA-NA-5
AIA-NA-6



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

AIA-NA-7
AIA-NA-8
AIA-NA-9
AIA-NA-10
AIA-NA-11
AIA-NA-12

OM-NA-1
OM-NA-2
OM-NA-3
OM-NA-4
OM-NA-5
AIA-NA-2
OM-NA-7
OM-NA-8
OM-NA-6
OM-NA-9
OM-NA-10
OM-NA-11
OM-NA-12

AA-NA-1
AA-NA-2
AA-NA-3
AA-NA-4
AA-NA-5
AA-NA-6
AA-NA-7
AA-NA-8
AA-NA-9
AA-NA-10
AA-NA-11

NAGÜELES

SUNS-NG-1
SUNS-NG-2
SUNS-NG-3

SUS-NG-1
SUS-NG-2

SUNC-NG-1
SUNC-NG-2
SUNC-NG-3

ARI-NG-1
ARI-NG-2
ARI-NG-3
ARI-NG-4
ARI-NG-5
ARI-NG-6
ARI-NG-7
ARI-NG-8
ARI-NG-9
ARI-NG-10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

ARG-NG-1
ARG-NG-2
ARG-NG-3
ARG-NG-4
ARG-NG-5
ARG-NG-6
ARG-NG-7
ARG-NG-8
ARG-NG-9
ARG-NG-10
ARG-NG-11
ARG-NG-12
ARG-NG-13

AIA-NG-1
AIA-NG-2
AIA-NG-3
AIA-NG-4
AIA-NG-5
AIA-NG-6
AIA-NG-7
AIA-NG-8
AIA-NG-9
AIA-NG-10
AIA-NG-11
AIA-NG-12
AIA-NG-13
AIA-NG-14

OM-NG-1
OM-NG-2
OM-NG-3
OM-NG-4
OM-NG-5
OM-NG-6
OM-NG-7
OM-NG-8
OM-NG-9
OM-NG-10
OM-NG-11

AA-NG-1
AA-NG-2
AA-NG-3
AA-NG-4
AA-NG-5
AA-NG-6
AA-NG-7
AA-NG-8
AA-NG-9
AA-NG-10
AA-NG-11
AA-NG-12
AA-NG-13
AA-NG-14
AA-NG-15



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

AA-NG-16
AA-NG-17
AA-NG-18
AA-NG-19
AA-NG-20
AA-NG-21

MARBELLA

SUNS-MB-1

SUS-MB-1
SUS-MB-2
SUS-MB-3
SUS-MB-4
SUS-MB-5

SUNC-MB-1

ARI-MB-1
ARI-MB-2
ARI-MB-3
ARI-MB-4
ARI-MB-5
ARI-MB-6
ARI-MB-7
ARI-MB-8
ARI-MB-9
ARI-MB-10
ARI-MB-11

ARG-MB-1
ARG-MB-2
ARG-MB-3
ARG-MB-4
ARG-MB-5
ARG-MB-6
ARG-MB-7
ARG-MB-8
ARG-MB-9
ARG-MB-10
ARG-MB-11
ARG-MB-12
ARG-MB-13
ARG-MB-14
ARG-MB-15

AIA-MB-1
AIA-MB-2
AIA-MB-3
AIA-MB-4
AIA-MB-5
AIA-MB-6
AIA-MB-7
AIA-MB-8
AIA-MB-9
AIA-MB-10
AIA-MB-11



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

AIA-MB-12
AIA-MB-13
AIA-MB-I4

OM-MB-1
OM-MB-2
OM-MB-3
OM-MB-4
OM-MB-5
OM-MB-6
OM-MB-7
OM-MB-8
OM-MB-9
OM-MB-10
OM-MB-11
OM-MB-12

AA-MB-1
AA-MB-2
AA-MB-3
AA-MB-4
AA-MB-5
AA-MB-6
AA-MB-7
AA-MB-8
AA-MB-9
AA-MB-10
AA-MB-11
AA-MB-12
AA-MB-13
AA-MB-14
AA-MB-15

RIO REAL

SUNS-RR-1
SUNS-RR-2

SUS-RR-1
SUS-RR-2
SUS-RR-3

ARI-RR-1
ARI-RR-2
ARI-RR-3
ARI-RR-4
ARI-RR-5

ARG-RR-1
ARG-RR-2
ARG-RR-3
ARG-RR-4
ARG-RR-5
ARG-RR-6
ARG-RR-7
ARG-RR-8
ARG-RR-9



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

AIA-RR-1
AIA-RR-2
AIA-RR-3
AIA-RR-4
AIA-RR-5
AIA-RR-6

OM-RR-1
OM-RR-2
OM-RR-3
OM-RR-4

AA-RR-1
AA-RR-2
AA-RR-3
AA-RR-4
AA-RR-5

ALICATE

SUNS-AL-1
SUNS-AL-2

SUS-AL-1
SUS-AL-2
SUS-AL-3
SUS-AL-4
SUS-AL-5

ARI-AL-1
ARI-AL-2

ARG-AL-1
ARG-AL-2
ARG-AL-3
ARG-AL-4

AIA-AL-1
AIA-AL-2
AIA-AL-3

OM-AL-1

AA-AL-1
AA-AL-2
AA-AL-3
AA-AL-4
AA-AL-5
AA-AL-6

LA VIBORA

SUNS-VB-1
SUNS-VB-2
SUNS-VB-3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

SUS-VB-1
SUS-VB-2

ARI-VB-1
ARI-VB-2
ARI-VB-3
ARI-VB-4
ARI-VB-5
ARI-VB-6
ARI-VB-7
ARI-VB-8

ARG-VB-1
ARG-VB-2
ARG-VB-3
ARG-VB-4
ARG-VB-5
ARG-VB-6
ARG-VB-7
ARG-VB-8
ARG-VB-9
ARG-VB-10

AIA-VB-1
AIA-VB-2
AIA-VB-3
AIA-VB-4
AIA-VB-5
AIA-VB-6
AIA-VB-7
AIA-VB-8
AIA-VB-9
AIA-VB-10

OM-VB-1
OM-VB-2
OM-VB-3
OM-VB-4
OM-VB-5
OM-VB-6
OM-VB-7
OM-VB-8

AA-VB-1
AA-VB-2
AA-VB-3
AA-VB-4
AA-VB-5
AA-VB-6
AA-VB-7
AA-VB-8
AA-VB-9
AA-VB-10
AA-VB-11
AA-VB-12



CUARTO.- SOLICITAR, los informes sectoriales exigidos en la normativa vigente y remitir el expediente completo a la Junta de Andalucía para su aprobación definitiva, debidamente rubricado y diligenciado, para que a continuación, una vez inscrito en el Registro correspondiente, pueda obtener su publicación en la forma y medios establecidos legalmente, una vez acordada aquella aprobación definitiva.”

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las doce horas y treinta 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, certifico.