



INFORME RELATIVO A LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE DOS PARCELAS PROPIEDAD DEL REAL CLUB DE GOLF GUADALMINA EN MARBELLA.

AUTOR: CARLOS LÓPEZ CANTO, arquitecto. Colegiado 2.195 del COAS.
Enero 2021.

Es autor del presente documento el arquitecto y profesor del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad de Sevilla, Carlos López Canto, colegiado 2195 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

ÍNDICE:

- 1. OBJETO DEL DOCUMENTO.**
- 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**
 - 2.1. Anteriores al Plan General de Ordenación Municipal de 1986.**
 - 2.2. El Plan General de Ordenación Municipal de 1986.**
 - 2.3. Del proceso de adaptación de los Planes Parciales de Guadalmina al Plan General de Ordenación Municipal de 1986.**
 - 2.3.1. El Expediente de Adaptación de la urbanización Guadalmina Baja y Alta.**
 - 2.3.2. La escritura de cesión de parcelas de 1987.**
 - 2.3.3. El PERI iniciado en 1991.**
 - 2.3.4. La escritura de cesión de los viales de 1994.**
 - 2.3.5. Otras actuaciones de adaptación al Plan General de Ordenación de 1986.**
 - 2.3.6. La declaración de Innecesariedad de la Reparcelación de 2006.**
 - 2.4. El anulado Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 2010.**
 - 2.5. La Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Municipal de 1986 a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.**
 - 2.6. Recapitulación de la situación urbanística de las parcelas objeto del documento.**
- 3. SITUACIÓN DOMINICAL DE LOS SUELOS OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.**
- 4. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE 1986.**
 - 4.1. Antigua Escuela de Caddies.**
 - 4.2. Aparcamiento sobre rasante en parcela comercial.**
 - 4.3. Viales no ejecutados.**
- 5. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS PRETENDIDOS DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA.**
 - 5.1. La clasificación como Suelo Urbano Consolidado.**
 - 5.2. Adecuación de la ordenación pormenorizada a la situación dominical real.**
- 6. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN.**

DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DE ESTUDIO SOBRE ORTOFOTO.



1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

Se redacta el presente informe a petición de D. José Ignacio Fernández de Jódar en representación del Real Club de Golf Guadalmina, localizado en la Urbanización Guadalmina en Marbella, Málaga.

La finalidad del informe es profundizar en el conocimiento de la situación urbanística de una subparcela del Campo de Golf Norte, dedicada con anterioridad a la Escuela de Caddies, y de una parcela destinada a aparcamiento (véase imagen de la página anterior). Las referencias de ambas parcelas son:

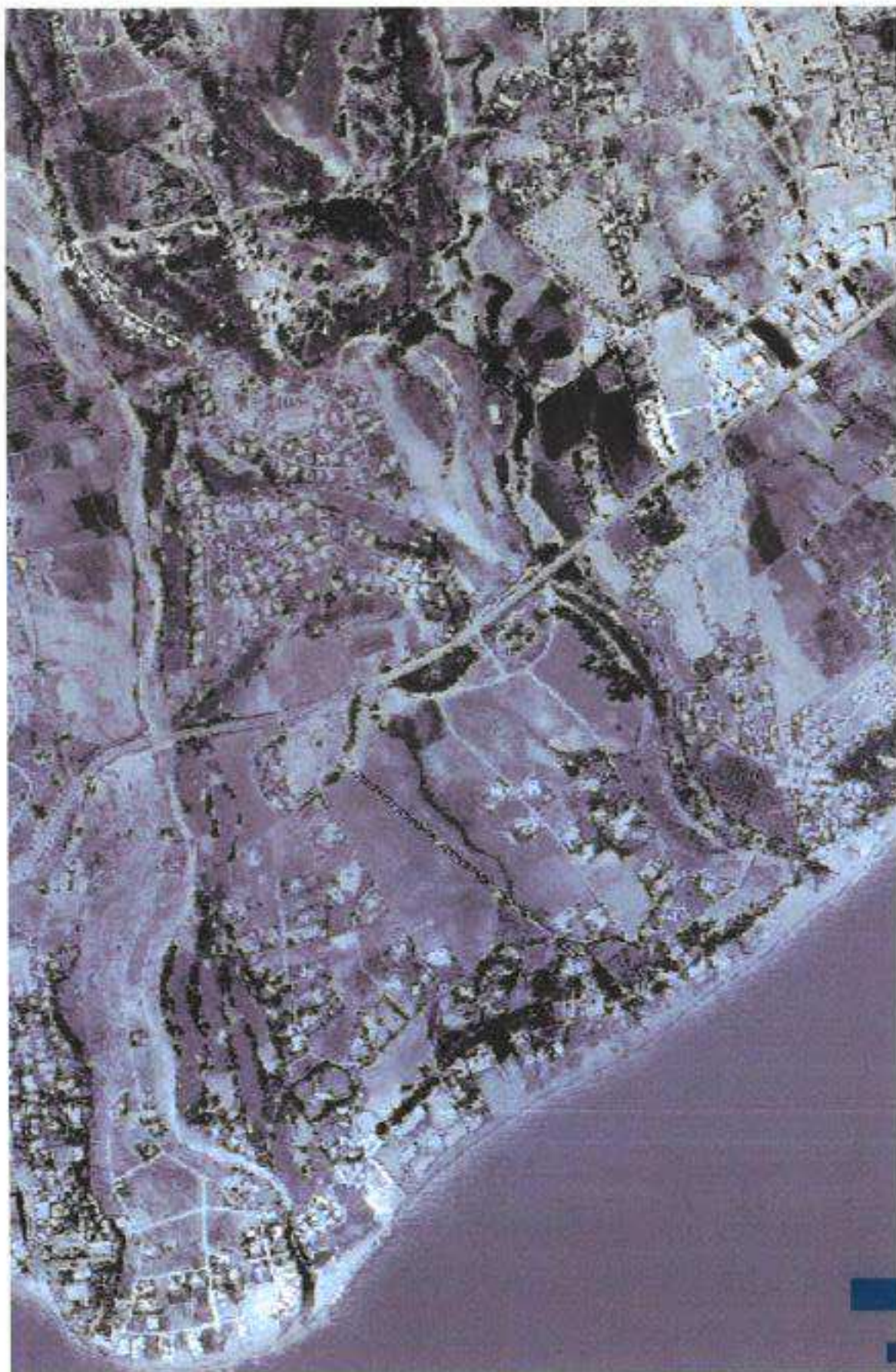
- ANTIGUA ESCUELA DE CADDIES DE GUADALMINA GOLF NORTE 29670 MARBELLA (MÁLAGA). Referencia Catastral 0394108UF2309S00018D (parcial).
- URBANIZACIÓN GUADALMINA ALTA PARKING GUADALMINA 29670 MARBELLA (MÁLAGA). Referencia Catastral 0492201UF2309S0001SD.

Ambas parcelas son propiedad del Real Club de Golf Guadalmina, si bien en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella la primera está calificada como equipamiento educativo y la segunda, parcialmente, como vial público.

La necesidad de clarificación de la situación urbanística de ambas parcelas proviene de la compleja adaptación de los Planes Parciales originales de la Urbanización Guadalmina Baja y Alta al Plan General de Ordenación Municipal de 1986, así como a la difícil situación urbanística del Ayuntamiento de Marbella tras lo ocurrido en la década de los 90 del pasado siglo e inicios del presente siglo, así como a la posterior declaración de nulidad del Plan General de Ordenación Urbanística de 2010.

Además, es intención del Real Club de Golf Guadalmina plantear las actuaciones necesarias durante la formulación del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, para clarificar definitivamente el uso y dominio de ambas parcelas.

ORTOFOTO DE LA URBANIZACIÓN DE GUADALMINA EN 1977.



2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

2.1. Antecedentes anteriores al Plan General de Ordenación Municipal de 1986.

La urbanización Guadalmina se inicia en la segunda mitad de la década de los 50, al sur de la CN-340, con la construcción del campo de golf sur, un hotel y algunas villas.

El 20 de diciembre de 1966, la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga aprobó el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de la Hacienda Guadalmina¹. Dicho Plan Parcial preveía dos fases:

- Primera fase, Guadalmina Baja (al sur de la CN-340), con una superficie de 182 hectáreas, que incluía el pantano y sus márgenes situados al norte de la CN-340. La edificabilidad global aprobada fue de 1,125 M3/M2, siendo el uso mayoritario el residencial.
- Segunda fase, Guadalmina Alta (al norte de la CN-340), con una superficie de 118 hectáreas.

El 7 de mayo de 1974, la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga aprobó el Plan Parcial de Guadalmina Alta, con una superficie de 118 hectáreas y una edificabilidad de 1,125 M3/M2, siendo igualmente el uso mayoritario el residencial.

Ambos Planes Parciales se aprobaron bajo la vigencia de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.956 (en adelante LS 1956), vigente hasta finales 1975. Es necesario recordar que en dicha Ley los únicos suelos de cesión eran los destinados a viales y espacios libres, no los suelos destinados a equipamientos, que tenían el carácter de reservas, es decir, que debían ser previstos por el planeamiento, pero quedaban de propiedad de los promotores de la actuación. Del mismo modo, en la LS 1956 no se preveía ningún instrumento urbanístico para la cesión de los suelos de sistemas generales, que debían ser expropiados por la Administración, ni procedía la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico al municipio.

2.2. El Plan General de Ordenación Municipal de 1986.

El Plan General de Ordenación Municipal de Marbella se redactó y aprobó bajo la vigencia del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 (en adelante TR 1976).

La aprobación del Plan General de Ordenación Municipal de 1986 se produjo mediante Resolución del Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía de 3 de junio de 1986, siendo publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de 28 de noviembre de 2000.

¹ Información extraída del Expediente de Adaptación al Plan General de Ordenación Municipal de 1986, facilitado por el Ayuntamiento de Marbella a través de D. José Ignacio Fernández de Jódar, del que sólo se ha tenido acceso a la documentación escrita, no a la documentación gráfica.

ACTUACIÓN:	Guadalupe	PA-SP-3
A DESARROLLAR POR:	POU	
SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m ² s):	2.811.510,00	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE:	COMPENSACIÓN	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación se atenderá a lo indicado en el plano "E" de calificación y en el "H" de alineaciones, incluyendo la modificación de los accesos a la urbanización, los accesos públicos a playa con sus correspondientes aparcamientos públicos, la conexión viaria con "Linda Vista Playa" y la cesión del suelo ocupado por la variante de la C.N. 340 y la C^a a Estepona.

Protección integral del arbolado, de los cauces públicos, de los embalses, y de los yacimientos arqueológicos y zonas de influencia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² /m ² s):	0,330
DENSIDAD MÁXIMA (n ^o viv./Ha.):	20,00
N ^o MÁXIMO DE VIVIENDAS:	5.600
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	(1)

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES

ÁREAS LIBRES (m ² s):	330.670,00
EQUIPAMIENTO (m ² s):	10.825,00
RED VIARIA (m ² s):	214.000,00 (2)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Completar las obras de urbanización y ejecución de las modificaciones viarias señaladas más arriba (excepto las referidas a la variante y a la C^a de Estepona) con arreglo a las determinaciones de este P.G.O. y cumplimiento de las restantes obligaciones derivadas del P.P.O. y P.U. en relación con la Ley del Suelo y sus Reglamentos en cuanto no se opongan a este P.G.O.

OBSERVACIONES

- {1} Las señaladas en el plano "E" de calificación.
 {2} Incluye las conexiones viarias y la reserva para la variante y la Carretera de Estepona. En la ordenación de este polígono se han considerado las propuestas contenidas en el Expediente de Adaptación (E.A.) presentado.

Este Plan General clasificó los suelos tanto de Guadalmina Baja como de Guadalmina Alta, como Suelo Urbano, incluyendo la totalidad de ellos en el Polígono de Actuación San Pedro 3, PA-SP-3, Guadalmina, con las determinaciones específicas de la ficha que se incluye en la página anterior.

Con independencia de entrar posteriormente en las determinaciones concretas, es necesario tener presente algunas cuestiones:

- El Texto Refundido de 1976 no incluía explícitamente el concepto de Suelo Urbano no Consolidado, sino el de suelo urbano objeto de reforma, ordenación, reordenación, urbanización o reurbanización.
- El concepto Polígono de Actuación implicaba la delimitación de un ámbito espacial en suelo urbano o urbanizable para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización o sólo de algunos de ellos cuando el resto era innecesario. Es el antecedente de la Unidad de Actuación, posteriormente denominada en Andalucía Unidad de Ejecución.

En definitiva, la inclusión de un suelo urbano en un Polígono de Actuación en el Texto Refundido de 1976 sería el equivalente actual a una clasificación de Suelo Urbano no Consolidado.

El Plan General de Marbella de 1986, reguló los Polígonos de Actuación en el capítulo 1, normas generales del suelo urbano, del Título VI, normas del suelo urbano, de las Normas Urbanísticas:

Art. 209.- Desarrollo y ejecución del suelo urbano.

El desarrollo y ejecución del Plan General en suelo urbano requiere la previa formulación de los instrumentos de planeamiento y de las operaciones de equitativa distribución de cargas y beneficios en los ámbitos comprendidos en los Polígonos de Actuación y, asimismo, la formulación en algunos supuestos de documento de ejecución de obras y la obtención del suelo en los ámbitos denominados Actuaciones Aisladas.

Excepto en los supuestos antes referidos el Ayuntamiento podrá conceder licencias de conformidad con las determinaciones del Plan General sin perjuicio de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

Art. 214.- Regulación de los Polígonos de Actuación (P.A.)

1.- En suelo urbano y allí donde es posible la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, a través de las operaciones de compensación o reparcelación, económica o material, según los casos, el Plan General delimita los Polígonos de Actuación (en anagrama P.A.) con objeto de dar cumplimiento a algunas de las siguientes finalidades:

a) Completar la ordenación, urbanización y edificación de bolsas de suelo vacante.

b) Dotar a las áreas consolidadas de edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes de los necesarios elementos de infraestructura adecuados a la población o actividad que soportan.

c) Exigir la cesión de los suelos para reservas a favor del Ayuntamiento, cuya transferencia forzosa y gratuita en favor de la Administración no se ha producido viniendo obligado a ello por el planeamiento que habilita la edificación.

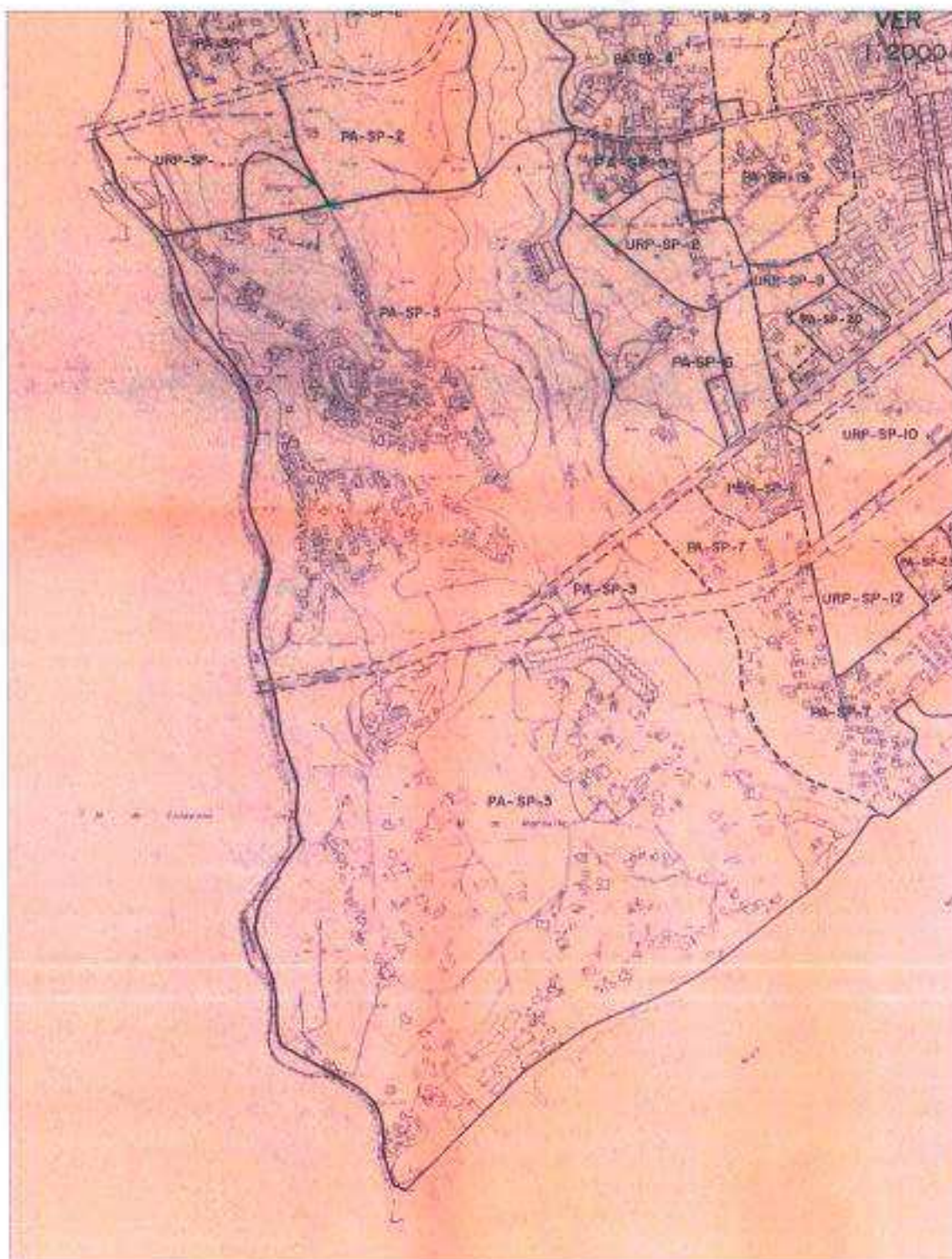
2.- Los polígonos de Actuación previstos en este Plan son los delimitados en los planos C y D "Gestión" y en el plano A "Clasificación del Suelo y Sistemas".

3.- La ejecución material de las determinaciones del Plan sobre los Polígonos de Actuación habrán de llevarse a efecto de conformidad con el Programa de Actuación, en el primer cuatrienio de vigencia del Plan, compartando su incumplimiento las consecuencias previstas en la legislación vigente.

Art. 215.- Desarrollo de los Polígonos de Actuación.

La multiplicidad de objetivos perseguidos con la inclusión de terrenos en Polígonos de Actuación determina que su desarrollo y efectos propios se diferencien en función del fin pretendido.

FRAGMENTO DE LA HOJA 2 DEL PLANO C, GESTIÓN, DEL PLAN GENERAL DE 1986 CON LA DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN-SAN PEDRO-3, PA-SP-3.



De este modo, los P.A. que se encuentren en la situación "a" del artículo anterior necesitarán formular Plan Especial o Estudio de Detalle para desarrollar y completar la ordenación establecida por el Plan. Igualmente requerirán Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de tal carácter. En último término, sufragarán los costes de la actuación, distribuirán el aprovechamiento resultante y harán entrega de los suelos para uso y dominio público mediante la instrumentación de alguno de los sistemas de actuación establecidos en la ley que en este caso será normalmente el de compensación.

Los P.A. señalados con la letra "b" del artículo precedente deberán formalizar Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras de Urbanización si la obra a realizar fuera de escasa entidad, así como instrumentación de sistema de actuación que según los casos particulares será compensación o reparcelación. Excepcionalmente y para ajustar alineaciones o rasantes de las vías previstas en el Plan, podrá exigirse la formulación de Estudio de Detalle cuando el Proyecto de Urbanización se juzgue insuficiente a tales efectos. Los P.A. que se encuentren en la situación "c" no precisan, en principio, formulación de instrumento de planeamiento alguno, bastando la simple cesión de los suelos afectados a uso y dominio público. Si como consecuencia de la cesión se produjera lesión o carga a algún particular se procederá a su equitativa distribución vía sistema de compensación o reparcelación, ya sea esta material o económica.

La ficha de características que este Plan contiene para cada Polígono de Actuación pormenoriza en cada supuesto particular las circunstancias exigibles a dichos ámbitos territoriales. La Ficha tendrá carácter indicativo en lo que se refiere al instrumento que define las obras de urbanización necesarias. En ese sentido, el Proyecto de Urbanización sólo será exigible cuando sea necesaria la urbanización integral del ámbito. En caso contrario, y con independencia de lo que indique la Ficha, será suficiente con la formulación de un Proyecto de Obras de Urbanización que contemple las obras necesarias para finalizar la urbanización del Polígono o parte del mismo.

Art. 216.- Efectos de la inclusión en Polígonos de Actuación.

1.- Los suelos sujetos a Polígonos de Actuación comprendidos en el supuesto "a" del artículo 214 de estas Normas Urbanísticas, no serán edificables en tanto no formulen los instrumentos de planeamiento que procedan de conformidad con las determinaciones a tal efecto contenidas en la ficha de características correspondientes, ejecuten las obras de urbanización requeridas y cedan al Ayuntamiento los suelos para reservas, previa las operaciones de equitativa distribución de beneficios y cargas en los casos en que así procedan.

2.- Los terrenos comprendidos en Polígonos de Actuación de la situación "c" del artículo 214 de las presentes Normas vendrán obligados a efectuar las cesiones de suelo indicadas en la ficha de características y grafadas en los planos ya señalados en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del Plan General. Se decreta la suspensión de la ejecución de actos de edificación y uso del suelo hasta tanto no se de efectivo cumplimiento a las obligaciones exigidas por este Plan General y las del Planeamiento Parcial de la que traen causa.

3.- En último término, los Polígonos de Actuación incursos en la actuación "b" del artículo 214 quedarán sujetos al siguiente régimen. Cuando a juicio del Ayuntamiento las obras de urbanización requeridas fuesen de escasa entidad de tal modo que puedan ejecutarse simultáneamente a la edificación tal como preceptúa el artículo 211 de estas Normas y 39 y 40 del Reglamento de Gestión, los suelos sometidos a Polígonos de Actuación en esta situación serán edificables. Por contra cuando a criterio municipal dichas obras sean de considerable magnitud, constituyan elementos básicos de la ordenación interna de dichos Polígonos y en todo caso de lugar a la tramitación de expedientes de compensación o reparcelación para la distribución de las cargas resultantes de la ordenación establecida, quedan sujetos al régimen previsto en el número 1 de este artículo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanístico.

Art. 217.- Determinaciones del Plan sobre Polígonos de Actuación.

1.- El Plan General regula el desarrollo de los polígonos de Actuación mediante las disposiciones de carácter general contempladas en este capítulo y las particulares contenidas en las fichas de características.

2.- Las determinaciones que se regulan en estas Normas para los Polígonos de Actuación que se encuentren en el supuesto "a" del artículo 214 son las que a continuación se expresan. Los polígonos comprendidos en los otros dos supuestos del mismo artículo sólo contendrán de los siguientes, las que fuesen adecuadas a los fines perseguidos:

a) Delimitación de los propios Polígonos de Actuación.

b) Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad.

c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación al Polígono de Actuación de sus correspondientes Ordenanzas.

d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.

e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada polígono.

f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Marbella.

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN GUADALMINA ALTA EN 1984, DONDE PUEDE COMPROBARSE EL AVANZADO ESTADO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.



Art. 218.- Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1.- Estas Normas Urbanísticas regulan específicamente cada Polígono de Actuación incorporando una ficha de características relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación cuyas determinaciones tienen carácter normativo. De este modo, los Polígonos de Actuación, a través de la formulación del documento urbanístico que proceda, regulará su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en la citada ficha de características.

2.- Cuando un Polígono de Actuación, cuyo desarrollo se ha remitido a un P.E. en la ficha correspondiente, aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación por permitírsele expresamente este Plan, habrá de establecer dentro del mismo una zonificación de cada ordenanza y, dentro de la misma, de las diferentes subzonas. A su vez podrán aplicar toda la variedad de subzonas más restrictivas, esto es, aquellas cuyas parámetros de altura, ocupación y edificabilidad sean conjuntamente iguales o inferiores a los de la zona y subzona propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la ordenanza (zona y subzona) que definitivamente se elija, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la normativa de la indicada ordenanza (zona y subzona) contenidas en este Título.

Art. 219.- Edificabilidad y usos.

Las fichas reguladoras de los Polígonos de Actuación ponen de manifiesto el aprovechamiento de dichos ámbitos al expresar la edificabilidad bruta y la superficie de los mismos, así como la densidad máxima del suelo. El dato así obtenido expresa el aprovechamiento del suelo que podrá destinarse a los usos dominantes y compatibles en el polígono, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquel otro en la magnitud que con carácter general regula el artículo 90 de estas Normas.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el ámbito territorial del Polígono de Actuación, al contrario que el equipamiento público, consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible dicho polígono.

Art. 220.- Vialidad y aparcamientos.

Corresponde al Polígono de Actuación la definición exacta de las características técnicas del viario local de conformidad con las condiciones de trazado, diseño y pavimentación reguladas en las "Normas Técnicas de Urbanización".

De igual modo en los Polígonos de Actuación deberá preverse al número de plazas de aparcamiento y con las condiciones de diseño que se establecen en los artículos 197 y siguientes de estas Normas.

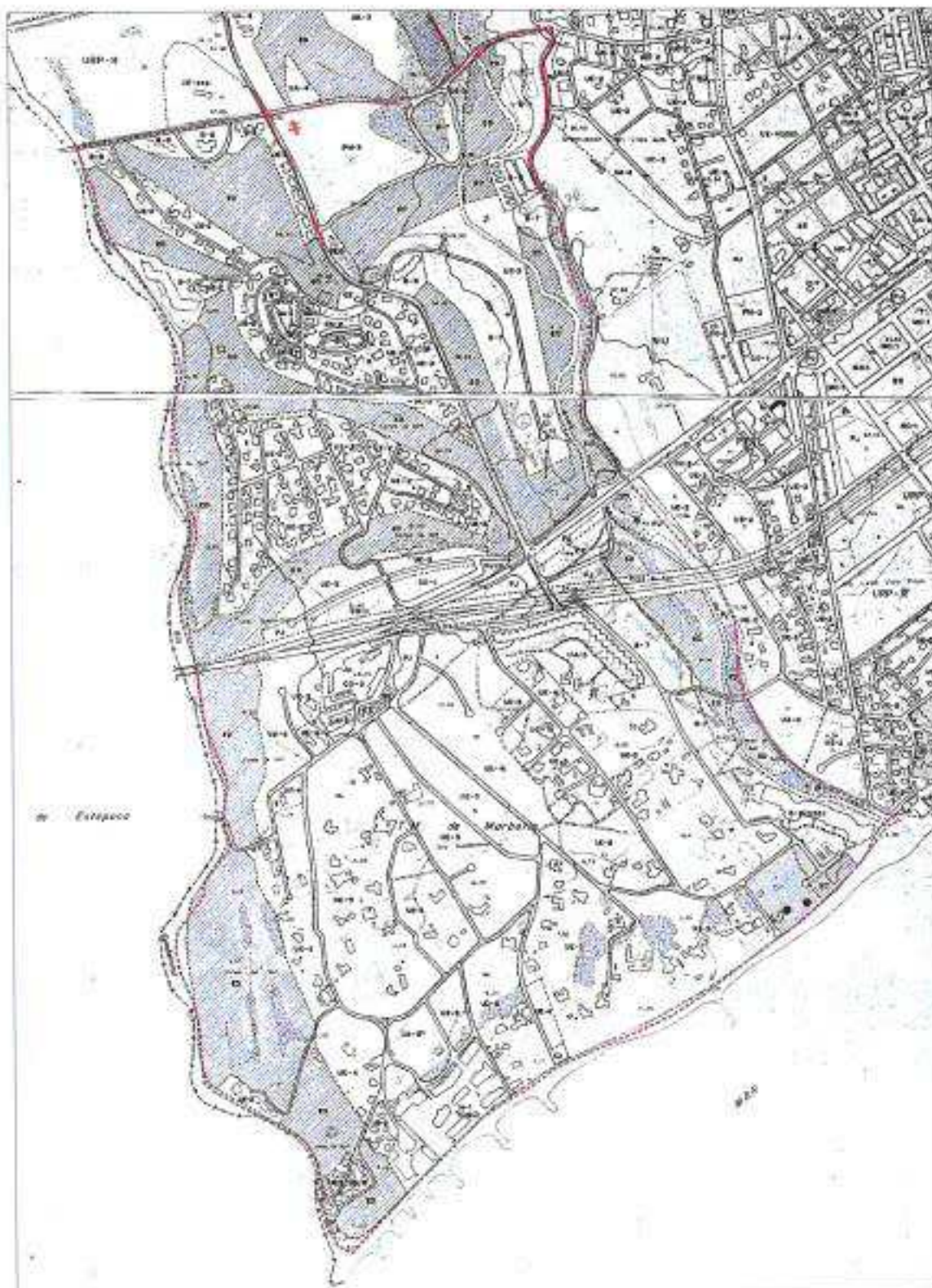
El Plan General de 1986 incluyó la práctica totalidad de las urbanizaciones de uso turístico en desarrollo dentro de Polígonos de Actuación, a fin de concluir sus procesos de ordenación, equidistribución y urbanización.

De la lectura de los artículos anteriores es inmediatamente deducible que la delimitación de los Polígonos de Actuación tenía finalidades de muy diferente calado, según el ámbito estuviera en alguna de las tres situaciones definidas en el artículo 214 de las Normas Urbanísticas.

Pese a lo indicado en el articulado transcrito, el Plan General no estableció, o el autor del presente informe no ha logrado descubrirlo en la documentación consultada, la situación a la que se adscribía la urbanización Guadalmina, PA-SP-3. Sin perjuicio de ello, por las actuaciones posteriormente realizadas, las finalidades perseguidas por el Plan General de 1986 eran básicamente: la ejecución de determinados viales, para lo que se exige un Proyecto de Obras de Urbanización (POU), 214 b) y la cesión de algunos suelos con destino de espacios libres públicos, equipamiento público y viales asimismo públicos, 214 c), especialmente el inicio de la variante de la CN-340 diseñada por el propio Plan General.

Como puede observarse en la ortofoto de 1984 incluida en la página anterior, en el momento de la elaboración del Plan General de 1986, Guadalmina Alta presentaba un avanzado estado de consolidación de la urbanización y la edificación, así como tenía aprobada la ordenación pormenorizada desde el año 1974, con independencia de los ajustes que hiciera el Plan General de 1986.

FRAGMENTO DE LAS HOJAS 3 Y 4 DEL PLANO E, CALIFICACIÓN, DEL PLAN GENERAL DE 1986.



2.3. Del proceso de adaptación de los Planes Parciales de Guadalmina al Plan General de Ordenación Municipal de 1986.

2.3.1. El Expediente de Adaptación de la urbanización Guadalmina Baja y Alta.

Paralelamente a la elaboración del Plan General de Ordenación Municipal de 1986, los hermanos Goizueta, promotores de las urbanizaciones de Guadalmina Baja y Alta, presentaron al Ayuntamiento de Marbella la "Propuesta de expediente de adaptación de urbanización Guadalmina Baja y Alta", redactado por el arquitecto D. Manuel Bellod Batanero, fechada en febrero de 1.984.

El citado expediente de adaptación, cuya procedencia para este documento como ya se ha indicado anteriormente es del propio Ayuntamiento de Marbella, no tiene registro de entrada en el Ayuntamiento ni está suscrito por la propiedad, hermanos Goizueta. Su contenido es bastante confuso, pues recoge desde una justificación de que los espacios libres de las urbanizaciones alcanzan el 10% de la superficie total, hasta una solicitud de modificación de la ordenación vigente, así como una propuesta de ordenanzas de edificación, cuya virtualidad es nula, ya que las aplicables serían las contenidas en el texto del Plan General aprobado, al estar el suelo directamente ordenado por este.

A este Expediente de Adaptación parece hacer referencia tanto la ficha de determinaciones del PA-SP-3, antes vista, como el Anexo XI de la Memoria del Plan General, relación de Expedientes de Adaptación presentados (E.A.).

El mayor interés del Expediente de Adaptación de Guadalmina Baja y Alta reside en la solicitud de modificación de la ordenación vigente, cuyo contenido es el siguiente:

"Estimamos que ahora es la ocasión de corregir los distintos errores habidos, y siguiendo las indicaciones del Arquitecto Coordinador de la REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MARBELLA, se presenta una PROPUESTA DE EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN GUADALMINA BAJA Y ALTA, con arreglo a las siguientes directrices de carácter general:

1. *Establecer como superficie real de toda la finca 308 Has. (en vez de las 300 Has. que figuran en la ficha original) ya que esta es la verdadera superficie obtenida sobre los planos después de numerosas comprobaciones.*
2. *Reflejar en un único cuadro general todas las índices y superficies reales de toda la finca, teniendo en cuenta todas las edificaciones realizadas hasta la fecha. (El documento incluye una tabla con las edificaciones realizadas, fecha de licencia y número de expediente).*
3. *Mantener una edificabilidad total por debajo del 1,125 M3/M2 aprobado en su día para toda la finca, aun cuando se aplique esta edificabilidad sobre la superficie de 300 Has. en vez de las 308 Has. reales.*

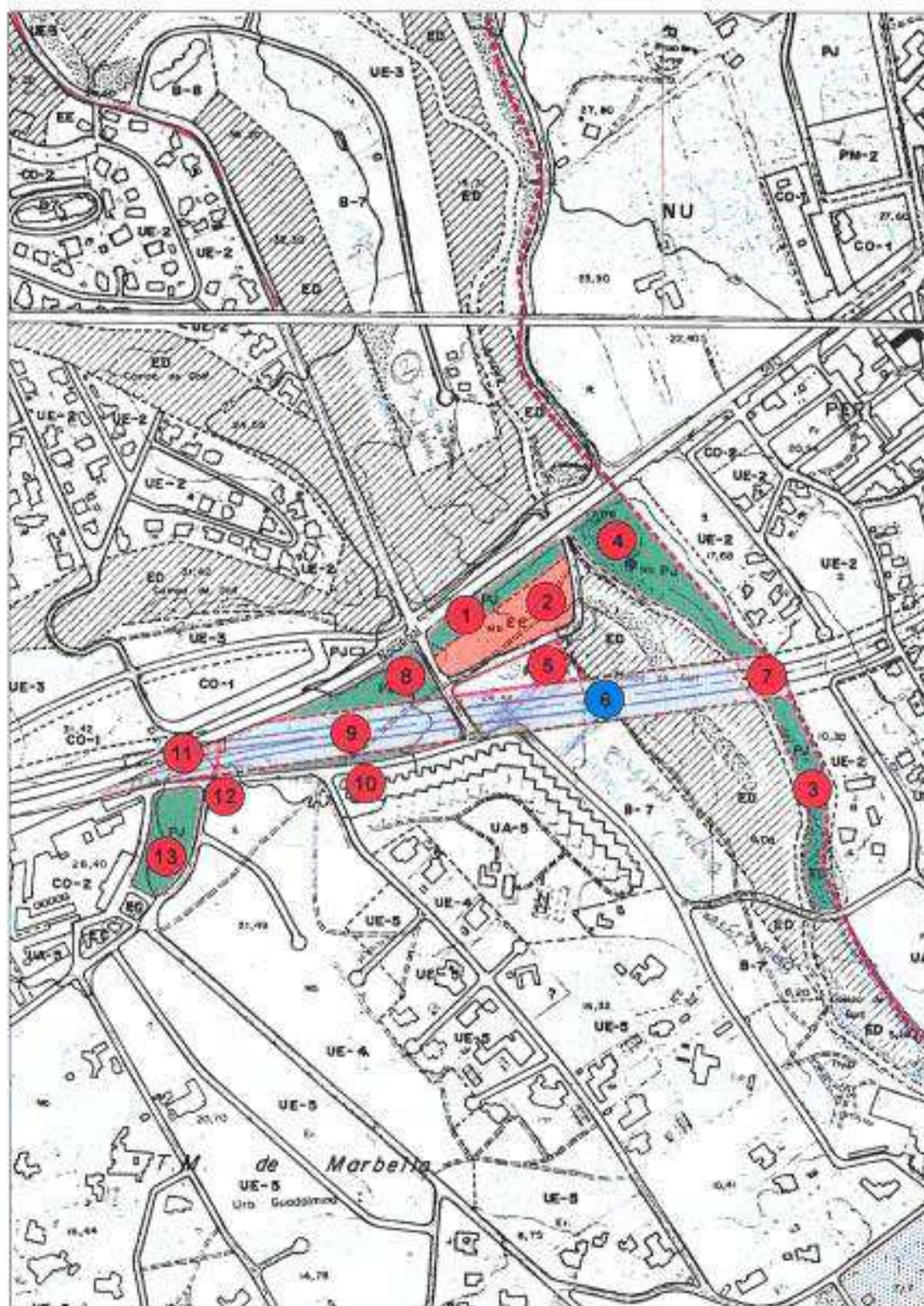
En el cuadro presentado se ha aplicado directamente sobre las superficies reales el 0,375 M2/M2 equivalentes al 1,125 M3/M2 ($1,125 \text{ M3/M2} / 3 \text{ M} = 0,375 \text{ M2/M2}$).

4. *Respetar la superficie de la ZONA VERDE PÚBLICA aprobada en su día, proponiéndose el cambio de emplazamiento de algunas de las zonas, con el objeto de tratar de paliar en lo posible el gravísimo daño que ocasionaría al Campo de Golf el trazado de la variante de San Pedro.*

Con este cambio de emplazamiento, se ofrece incluso la posibilidad de lo que podría llegar a ser el primer Campo de Golf Municipal de 9 hoyos cortos, que sería cedido al Ayuntamiento totalmente terminado.

5. *Permutar la ZONA DEPORTIVA GOLF (GOLF) que el P.G.O. propone sobre las parcelas nº 13 y 34 por otra zona de mayor superficie situada al este, paralela al Arroyo del Chopo (calles nº 12-13-14 y 15 de Golf totalmente terminadas).*

PARCELAS CEDIDAS POR GUADALMINA AL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA EN JUNIO DE 1987



6. Solicitar la calificación de POBLADO MEDITERRÁNEO sobre parte de la sobre parte de la parcela nº 13 y las parcelas 33 y 34 con objeto de regularizar la anómala situación de la ZONA HOTELERA existente, explicada en el apartado (A) contenido en la RELACIÓN DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS EN LA URBANIZACIÓN GUADALMINA ALTA Y BAJA que se adjunta.
7. Solicitar la calificación de POBLADO MEDITERRÁNEO sobre unas parcelas anteriormente calificadas como VIVIENDAS UNIFAMILIARES de 79.349 M2 con objeto de conseguir un mayor aprovechamiento.
8. Solicitar para la parcela nº 7 el cambio de uso a VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UA2) para compensar los 1.000 M2 aproximadamente que cede el propietario para el APARCAMIENTO PÚBLICO que se indica en el P.G.O."

Aun cuando la Ficha de Determinaciones haga mención de que "en la ordenación de este polígono se han considerado las propuestas contenidas en el Expediente de Adaptación (E.A.) presentado", ello es sólo relativamente cierto, pues:

- La superficie del polígono se reduce a 281,1 hectáreas, frente a las 308 hectáreas solicitadas.
- La edificabilidad global se reduce del 0,375 M2t/M2s solicitado al 0,330 M2t/M2s.
- Las áreas libres se incrementan de los 282.140 M2s que justifica el Expediente a Adaptación a los 330.670 M2s que exige la Ficha de Determinaciones.

En definitiva, con la información disponible en este momento, no es posible valorar hasta que punto el Plan General recogió la propuesta del Expediente de Adaptación y, por tanto, el grado de vinculación del mismo. En todo caso, las determinaciones de aplicación son las establecidas en el Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente.

2.3.2. La escritura de cesión de parcelas de 1987.

Con fecha de 22 de junio de 1987 la familia Goizueta y la sociedad PAQUE DEL SOL GUADALMINA, S.A. ceden gratuitamente al Ayuntamiento de Marbella una serie de trece parcelas destinadas a espacios libres, equipamiento y la variante de la CN-340 propuesta por el Plan General.

Se trata de un conjunto de parcelas con una superficie total de 86.144 M2s, según el siguiente desglose (ver plano de la página anterior):

PARCELA	USO PREVISTO PGO	SUPERFICIE (M2s)
PARCELA 1	Espacios libres	4.696
PARCELA 2	Equipamiento escolar	8.602
PARCELA 3	Espacios libres	5.192
PARCELA 4	Espacios libres	17.227
PARCELA 5	Espacios libres	4.591

ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS CEDIDAS POR GUADALMINA AL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA EN JUNIO DE 1987



PARCELA	USO PREVISTO PGO	SUPERFICIE (M2s)
PARCELA 6 ²	Autovía	15.598
PARCELA 7	Autovía	1.966
PARCELA 8	Espacios libres	5.418
PARCELA 9	Autovía	11.257
PARCELA 10	Espacios libres	1.291
PARCELA 11	Autovía	3.394
PARCELA 12	No establecido el uso	230
PARCELA 13	No establecido el uso	6.682
TOTAL	--	86.144

La cesión de estas parcelas fue aceptada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Marbella en sesión celebrada el 16 de julio de 1987 y en escritura pública de 30 de diciembre de 1987 suscrita por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento.

2.3.3. El PERI iniciado en 1991.

A través del documento de Memoria de la Adaptación Parcial del Plan General de 1986 a la LOUA, se ha tenido conocimiento de que bajo el número de expediente 453/1991, con fecha 29 de abril de 1991 fue aprobado inicialmente un Plan Especial de Reforma Interior para el PA-SP-3, Guadalmina, que no llegó a alcanzar la aprobación provisional.

Se desconoce la finalidad y el ámbito de dicho Plan Especial.

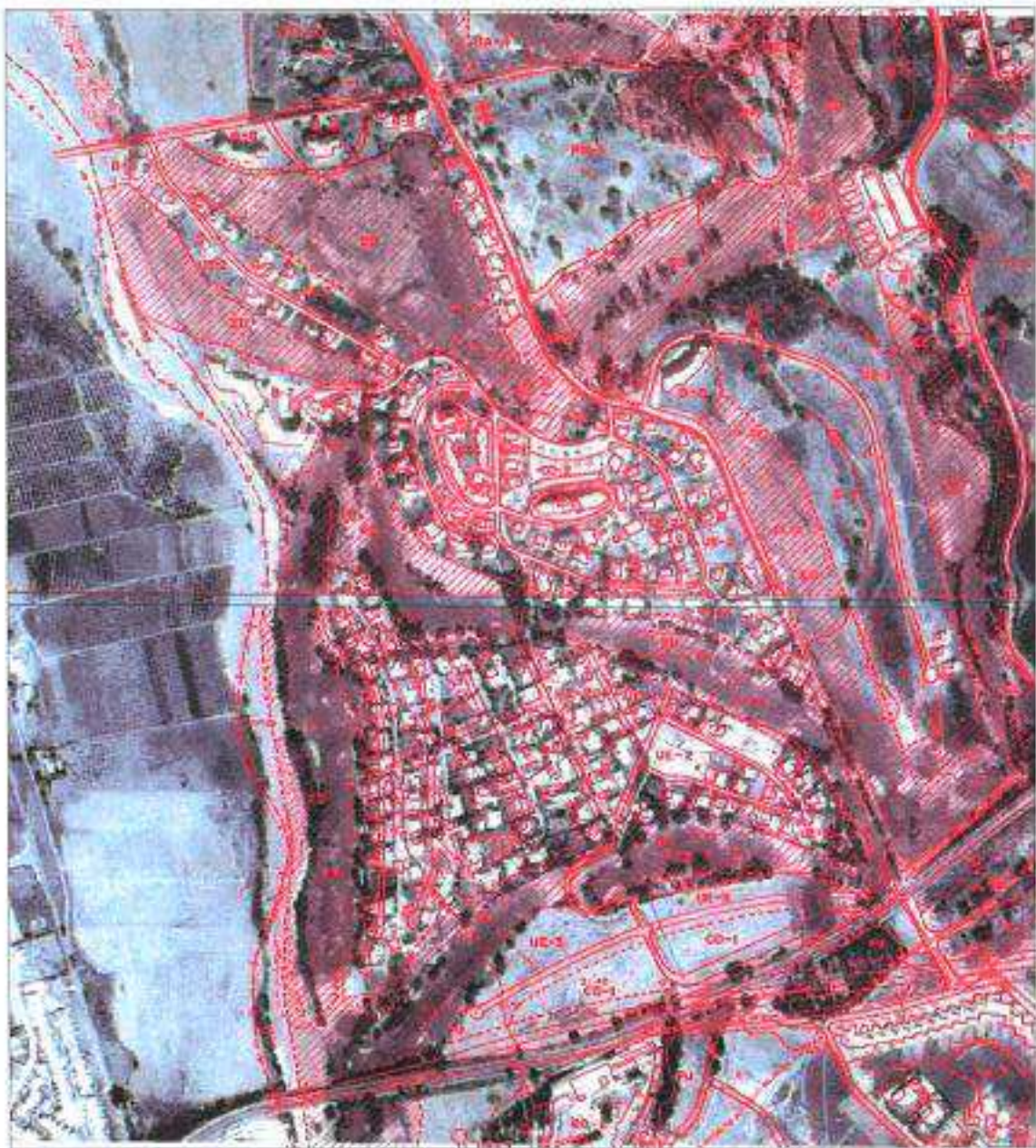
2.3.4. La escritura de cesión de los viales de 1994.

Con fecha de 24 de noviembre de 1994 la familia Goizueta cede gratuitamente al Ayuntamiento de Marbella una serie de restos de fincas, que según figuran en la escritura se corresponden con los viales de la urbanización y con otros suelos que no han sido segregados y vendidos. La superficie total del suelo cedido es de 150.457 M2s. Dichos restos eran los siguientes:

FINCA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE (M2s)
2.516	Viales e infraestructuras	83.057
4.299	Viales e infraestructuras	21.144

² La superficie de esta parcela es errónea en la escritura, ya que en lugar de los 15.598 M2s de superficie real de la parcela, indica sólo 1.598 M2s.

SUPERPOSICIÓN DEL PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986 CON LA ORTOFOTO DE 1984.



FINCA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE (M2s)
4.346	Viales e infraestructuras	29.243
4.347	Viales e infraestructuras	17.013
TOTAL	--	150.457

La cesión fue aceptada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Marbella en sesión celebrada el 14 de diciembre de 1994.

2.3.5. Otras actuaciones de adaptación al Plan General de Ordenación de 1986.

Según indica la Memoria General del documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a la LOUA, en el Polígono de Actuación PA-SP-3, Guadalmina se produjeron en total los siguientes expedientes de cesión:

ÁMBITO	INSTRUMENTO	Nº Expte.	F. Aprobación	F. Acuerdo	F. Escritura	BOP/BOJA
PA-SP-3	Expte. Cesión	1145/1987		16/07/1987	30/12/1987	
	Expte. Cesión	879/1989		15/05/1989		
	Expte. Cesión	221/1994		14/12/1994		
	Expte. Cesión			27/02/1998		

Se desconoce el contenido del expediente 879/1989 y del acuerdo de febrero de 1998, aun cuando es de suponer que serían de cesión de nuevos suelos de la urbanización Guadalmina o sus promotores al Ayuntamiento de Marbella.

2.3.6. La declaración de Inecesariadad de la Reparcelación de 2006.

El Pleno de la Comisión Gestora de fecha de 30 de noviembre de 2006 declaró la Inecesariadad de la reparcelación en diversos Polígonos de Actuación, entre ellos el PA-SP-3, Guadalmina (BOPMA de 31 de marzo de 2015).

El acuerdo adoptado ha sido transcrito en la Memoria de la Adaptación Parcial del Plan General de 1986 a la LOUA, teniendo la siguiente redacción:

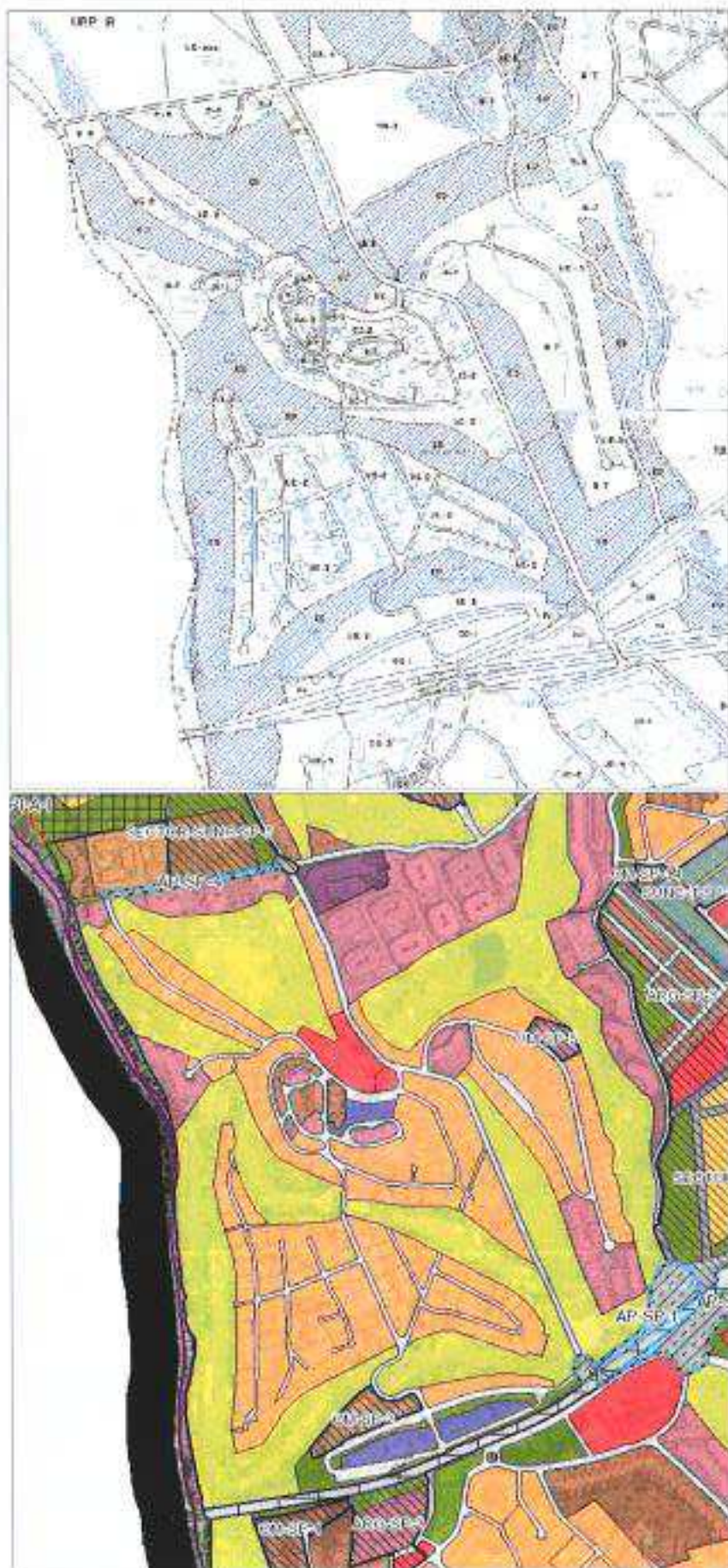
1º De conformidad con lo establecido en la letra c) del artículo 73 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, y desde el entendimiento de que de hecho no concurre ninguna causa que justifique tal operación, se declara formalmente la innecesariadad de reparcelación en una serie de polígonos de actuación de suelo urbano y de sectores de suelo urbanizable del P.G.O.U. de Marbella.

2º De conformidad con lo dispuesto en el artículo 188.2 del citado Reglamento de Gestión, en los supuestos en los que fuere detectada inexecución parcial de la obra urbanizadora, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios afectados en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

3º Simultáneamente, y en aquellos supuestos en que la realidad así lo demande, se iniciará el expediente para la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de esta Administración procediéndose, entonces y en tales casos, a la notificación a los titulares registrales [...].

4º Declarar la inadecuación a las finalidades del Patrimonio Municipal del suelo de aquellas terrenos que habrían de ser objeto de cesión a esta Administración en dichos polígonos de actuación de suelo urbano y de sectores de suelo urbanizable, procediéndose con ocasión de las solicitudes de licencias de edificación a transmitir directamente y por precio a satisfacer en metálico tales terrenos a los solicitantes de licencia. Todo ello de conformidad a lo establecido en el artículo 64.1 de la LOUA.

LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO EN LOS PLANES GENERALES DE 1986 Y 2010



5ª Ordenar que por el Servicio Técnico de Urbanismo del Ayuntamiento se proceda a elaborar un cuadro indicativo de los criterios de valoración que según las disposiciones legales resultaría de aplicación a los terrenos de cesión en cada uno de los suelos indicados.

6ª Delegar en la Comisión Permanente la facultad para, en lo sucesivo, adoptar acuerdo en el mismo sentido respecto de todas aquellas otras urbanizaciones en que pudiera detectarse situación semejante a la concurrente en las que son objeto del presente”.

Este acuerdo es básico para el fondo de la problemática que se analiza en este documento.

El artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, vigente en Andalucía en el momento de la adopción del acuerdo y en la actualidad, establece:

“Artículo 73

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de compensación³ o de expropiación.
- c) Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo precedente de este Reglamento.
- d) Cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.
- e) Cuando los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y, tratándose de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística la Administración actuante acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.”

De acuerdo con el contenido del artículo transcrito, la justificación de la innecesariedad debería estar motivada por el apartado c) o por el apartado d), es decir, por la no concurrencia de ninguna de las causas enumeradas en el artículo 72 o por entenderse reparcelado el polígono al ser de propietario único y en ejecución real. El texto del artículo 72 es el siguiente:

“Artículo 72

1. La reparcelación tiene por objeto:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.
- d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística.

2. Cualquiera de estas finalidades justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurren las otras.

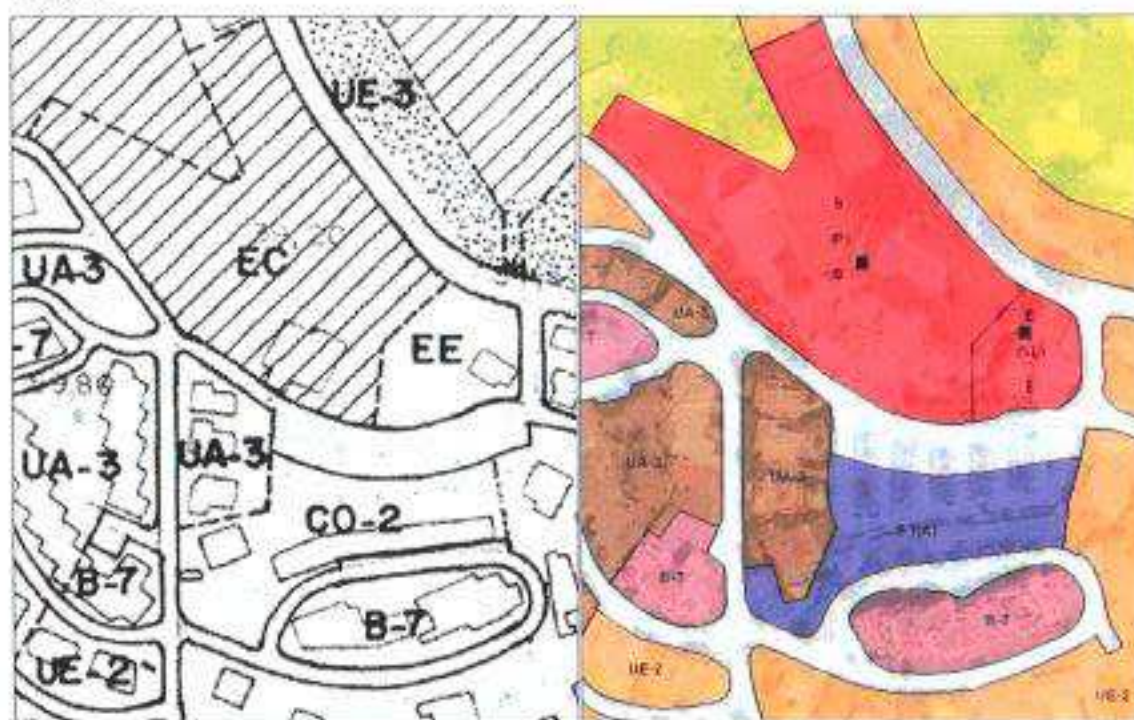
3. La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.”

Es de suponer que previa o durante la ejecución de los Planes Parciales ya se había procedido a:

- Distribuir los beneficios y las cargas, ya que ambos correspondían al mismo propietario.
- Regularizar las fincas, de acuerdo con el planeamiento parcial aprobado.
- Concentrar el aprovechamiento sobre las parcelas lucrativas, dejando a las no lucrativas sin él.

³ Hasta la probación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en las actuaciones por el sistema de compensación se utilizaba el Proyecto de Compensación y no el de Reparcelación.

LA CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DE ESTUDIO EN LOS PLANES GENERALES DE 1986 Y 2010.



Curiosamente el artículo no cita uno de los objetivos básicos de la reparcelación como es la cesión a la Administración actuante de los suelos destinados a viales, equipamientos y espacios libres públicos, debiendo suponerse que en el momento de declarar la innecesiedad de la reparcelación, dicha cesión ya se habría producido.

Por su parte, el artículo 188 del Reglamento de Gestión Urbanística establece:

Artículo 188

1. Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2. Cuando la reparcelación sea innecesaria, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

3. En el supuesto del número anterior, el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecha al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.

b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación."

La referencia del acuerdo es al apartado 2 del artículo, es decir, a la distribución de los costes de urbanización que quedaran pendientes al declararse la innecesiedad de la reparcelación, pero no al apartado 3, cuyas consecuencias serían dos:

- a) Que antes o conjuntamente a la declaración de innecesiedad se debería haber producido la cesión de todos los suelos que tengan carácter público.
- b) El establecimiento de la carga real sobre las fincas, como garantía del pago de los gastos, cuestión de la que no se tiene constancia.

El apartado 3 del acuerdo establece un protocolo para la ocupación por el Ayuntamiento de aquellos suelos de cesión obligatoria y gratuita, que aún no le hubieran sido transmitidos, vinculando dicha ocupación a que haya una demanda real de los mismos, se sobreentiende que dicha demanda es para su destino efectivo al uso público.

Como se ha visto anteriormente, la familia Goizueta realizó distintas escrituras y expedientes de cesión a favor del Ayuntamiento de Marbella, sin que, al parecer con la documentación disponible, en dichas escrituras se incluyeran las parcelas objeto del presente documento.

2.4. El anulado Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 2010.

Con fecha de 25 de febrero de 2010, el Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella. Una vez subsanadas las deficiencias señaladas en la Orden de Aprobación Definitiva, las Normas Urbanísticas se publicaron en el BOJA de 20 de mayo de 2010.

Este Plan fue anulado por diversas Sentencias del Tribunal Supremo de octubre de 2015, volviendo a estar vigente el Plan General de Ordenación de 1986.

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA.



El Plan General de 2010 clasificó muy mayoritariamente los suelos de Guadalmina Baja y Alta como Suelo Urbano Consolidado, incluyendo las parcelas objeto de este documento, y a excepción de algunas áreas puntuales de regularización y de ordenación de mantenimiento.

Por su parte, la calificación pormenorizada del suelo del Plan General de 2010 es prácticamente la misma que la establecida en el Plan General de 1986, como puede comprobarse en los esquemas de la página 22, excepto determinados viales que se verán más adelante.

Para las parcelas objeto del presente documento se puede afirmar que no hay variaciones en la ordenación entre ambos planes, como puede verse en el esquema de la página 24.

2.5. La Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Municipal de 1986 a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tras la anulación en 2015 del Plan General de Ordenación Urbanística de 2010, el Ayuntamiento de Marbella ha formulado la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Municipal de 1986 a la LOUA, siendo aprobada definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 27 de julio de 2018, con publicación de su normativa en el BOPMA de 11 de octubre de 2018.

Respecto a las Adaptaciones Parciales hay que indicar:

- Que no son instrumentos de planeamiento, sino meros expedientes administrativos, por lo que no pueden adoptar determinaciones urbanísticas.
- Que no afectan a la ordenación pormenorizada, sino exclusivamente a la ordenación estructural.
- Que, en relación con la clasificación del suelo, deben limitarse a actualizarla en función al desarrollo que hayan tenido los suelos.

La Adaptación Parcial diferencia la clasificación del suelo entre Guadalmina Baja y Guadalmina Alta, ya que clasifica la primera como Suelo Urbano Consolidado, mientras que a la segunda la clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, bajo la denominación PA-SP-3.1, SUNC A.

La Memoria de la Adaptación Parcial explica los criterios de clasificación del suelo de la siguiente forma:

"SUNC-A. Terrenos incluidos en Polígonos de Actuación, regulados en el artículo 214 de las Normas Urbanísticas, o sujetos a Planes Especiales de Reforma Interior, que presentan algún déficit o carencia en su grado de urbanización y/o ejecución.

Son ámbitos que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, (u ordenación pormenorizada directamente establecida por el PGOU), contando con instrumento de equidistribución aprobado (o donde ha sido declarada formalmente la innecesariedad de reparcelación), o han realizado las cesiones correspondientes de dotaciones y que, en su conjunto, la mayor parte de las parcelas cuentan con las obras de urbanización ejecutadas, (aun en el caso de que no se haya aprobado el correspondiente instrumento de ejecución exigido por su ficha urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1a) del artículo 4 del decreto 11/2008), y donde concurren alguna/s de las siguientes situaciones:

SUPERPOSICIÓN DE LA ORTOFOTO DE ESTADO ACTUAL, EL PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL DE 1986 Y LOS VIALES NO EJECUTADOS, DE ACUERDO CON LA ADAPTACIÓN PARCIAL MARCADOS A TRAZOS COLOR CIAN.



a) Ámbitos donde ha sido declarada la Inecesidad de reparcelación, de conformidad con lo establecido en la letra c) del artículo 73 del RGU'78, pero no se han realizado las cesiones de aprovechamiento a que vienen obligadas las titulares de los terrenos. [...]

b) Ámbitos donde se detecta inejecución parcial de la obra urbanizadora, al no haber ejecutado alguno de los viales estructurantes o de conexión (entre viales del ámbito o con ámbitos colindantes) previstos en el planeamiento las parcelas cuentan con los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico en baja tensión, así como de todas las infraestructuras necesarias para servir a las edificaciones permitidas por el Plan, tanto las existentes como las previstas.

En este caso los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios del ámbito en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

c) Suelos pertenecientes a un ámbito de gestión del PGOU que no están urbanizados o bien la urbanización es deficiente por no contar con alguno de los servicios de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico en baja tensión.

Son suelos que afectan a solo una parte del ámbito de gestión original establecido por el Plan. Su ejecución se llevará a cabo bien mediante obras públicas ordinarias como Actuaciones Urbanizadoras no Integradas, siguiendo lo establecido en el artículo 143 de la LOUA, bien mediante proyectos de obras ordinarias, según lo establecido en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Estos suelos identificados en las epígrafes a), b) y c) se identifican como actuaciones asistemáticas, ya que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación. El régimen urbanístico de los suelos incluidos en estas ámbitos será el establecido en el artículo 55.2 de la LOUA. El aprovechamiento subjetivo a que cada propietario tiene derecho coincide con el objetivo que tiene atribuido, ya que salva en el supuesto a), ya han cumplido la carga urbanística de cesión de aprovechamiento desde el desarrollo del ámbito al que pertenecieron.

En los supuestos a) y b), se mantendrá la delimitación y denominación establecida en el planeamiento vigente, seguida de las siglas "SUNC-A".

Ejemplo:

PA-AL-1

SUNC-A

En el supuesto c), se delimitará un ámbito nuevo, que mantendrá la denominación del planeamiento vigente al que se añade al número de la denominación original, un 1, 2 ..., y también ira identificado con las siglas "SUNC-A".

Ejemplo:

PA-AL-1.1

SUNC-A"

El anexo 2.2.4, estado de ejecución de las obras de urbanización, de la Memoria de la Adaptación Parcial del Plan General, indica lo siguiente sobre el PA-SP-3:

ÁMBITO	ESTADO EJECUCIÓN	
PA-SP-3	S: Urbanizado/N: Urb. con deficiencias puntuales	<p>Los terrenos del ámbito están urbanizados, se han ejecutado las obras de infraestructuras, disponiendo como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana pavimentada, abastecimiento de agua potable, suministro eléctrico y evacuación de aguas residuales a la red pública, necesarios para servir a las edificaciones -tanto a las existentes como a las previstas- permitidas por el Plan. Además, estos terrenos tienen señaladas alineaciones y rasantes.</p> <p>Con fecha 09/11/94 se recepcionan las obras de urbanización de los terrenos situados el sur de la carretera A-7.</p> <p>En la parte situada al norte de la carretera A-7 se detecta la inejecución parcial de la obra urbanizadora, ya que faltan por ejecutar los siguientes viales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prolongación de la calle Cortes hasta el límite con el sector por el oeste. - Vial que rodea la manzana de B-8 teniendo como principio y como final la calle Cortes. - Conexión entre la calle 18 y la calle Cortes, así como un vial que rodea una manzana de B-7.

Debido a las obras que faltan por ejecutar, la Adaptación Parcial clasifica como Suelo Urbano no Consolidado la urbanización Guadalmina Alta y el Ayuntamiento no puede proceder a la recepción de la urbanización.

Sin embargo, como se ve en la superposición de la página 28, dichos viales, además de innecesarios, son imposibles de ejecutar racionalmente en el momento actual.

El Anexo 4.1.1, descripción de los déficits o carencias en su grado de urbanización y/o ejecución de los ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado SUNC-A, de la Memoria de la Adaptación Parcial establece para el nuevo ámbito PA-SP-3.1 lo siguiente:

ÁMBITO	EPÍGRAFE	Descripción de los deberes urbanísticos pendientes.
PA-SP-3.1	b)	Faltan por ejecutar los siguientes viales: <ul style="list-style-type: none"> - Prolongación de la calle Cortes hasta el límite con el sector por el oeste. - Vial que rodea la manzana de B-8 teniendo como principio y como final la calle Cortes. - Conexión entre la calle 18 y la calle Cortes, así como un vial que rodea una manzana de B-7.

El artículo 8 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de 1986 a la LOUA, reitera con carácter normativo lo indicado en la Memoria:

***Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo. (OE)**

1.- El presente documento de adaptación parcial, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, así como el grado de desarrollo alcanzado por los distintos suelos en cumplimiento de las determinaciones del Plan, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, adscribe todos los terrenos del Término Municipal a las distintas clases y categorías establecidas por la legislación vigente, determinando con ello los regímenes específicos de derechos y deberes. Se delimita en los planos de clasificación del suelo (p.02) las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo. Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las adaptaciones en su caso realizadas por este documento, recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación a su desarrollo.

2.- La clasificación del suelo, con distinción entre clases y categorías, constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística.

3.- Se han adaptado las distintas definiciones de las clasificaciones y categorías del suelo, siguiendo los criterios recogidos en la Memoria, del siguiente modo:

A. Suelo Urbano: delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (artículo 45 de la LOUA y artículo 4.1. del Decreto 11/2008) e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

• El suelo urbano consolidado (SUC), que engloba los suelos que están completamente desarrollados y urbanizados y/o cumplen los requisitos del artículo 45.2.A) de la LOUA.

(...)

• El suelo urbano no consolidado (SUNC), que comprende el resto del suelo urbano, determinado por aquellos suelos que, estando clasificados como urbanos por el Plan General, no cumplan las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los ámbitos que en su virtud resultan adscritos a esta categoría se relacionan en el apartado 4.1.1.2 de la Memoria General.

Dada la disparidad de causas y grados de inadecuación de estos suelos a lo establecido en el art. 45.2.A) de la LOUA que motivan la adscripción de los distintos terrenos a esta categoría de Suelo Urbano No Consolidado, se diferencian en esta Adaptación las siguientes situaciones diferenciadas a las que hace corresponder, a efectos de su ejecución urbanística, un estatuto específico:

1. Áreas de Suelo Urbano No Consolidado Asistemáticas. El régimen urbanístico de los suelos incluidos en estos ámbitos será el establecido en el artículo 55.2 de la LOUA. Se adscriben a esta subcategoría:

(...)

- SUNC-A. Terrenos incluidos en Polígonos de Actuación, regulados en el artículo 214 de las Normas Urbanísticas del Plan General, o sujetos a Planes Especiales de Reforma Interior, que presentan algún déficit o carencia en su grado de urbanización y/o ejecución.

Son ámbitos que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, (u ordenación pormenorizada directamente establecida por el PGOU), contando con instrumento de equidistribución aprobado (o donde ha sido declarada formalmente la innecesariedad de reparcelación), o han realizado las cesiones correspondientes de dotaciones y que, en su conjunto, cuentan con las obras de urbanización ejecutadas (aún en el caso de que no se haya aprobado el correspondiente instrumento de ejecución exigido por su ficha urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1a) del artículo 4 del decreto 11/2008), y donde concurren alguna/s de las siguientes situaciones:

a. Ámbitos donde ha sido declarada la innecesariedad de reparcelación, de conformidad con lo establecido en la letra c) del artículo 73 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU'78), pero no se han realizado las cesiones de aprovechamiento a que vienen obligados los titulares de los terrenos.

Por tanto, seguirán siendo de aplicación las determinaciones de aquella declaración de innecesariedad de reparcelación (transcrita en el apartado 2.2. de la Memoria General de esta Adaptación), donde en el punto 4º se acuerda la "inadecuación a las finalidades del Patrimonio Municipal del suelo de aquellos terrenos que habrían de ser objeto de cesión a esta administración [...], procediéndose con ocasión de las solicitudes de licencias de edificación a transmitir directamente y por precio a satisfacer en metálico tales terrenos a los solicitantes de licencia. Todo ello de conformidad con el 64.1. de la LOUA". También se incluye dentro de estos supuestos un ámbito de gestión que, aunque realizó las cesiones dotacionales exigidas, tiene pendiente el deber de ceder el 10 % del aprovechamiento urbanístico que corresponde a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, por lo que sigue con dicha carga urbanística pendiente.

La cesión del 10% no será exigible en aquellas parcelas en las que el aprovechamiento se encuentre ya patrimonializado.

b. Ámbitos donde se detecta inejecución parcial de la obra urbanizadora, al no haber sido ejecutado alguno de los viales estructurantes o de conexión (entre viales del ámbito o con ámbitos colindantes) previstos en el planeamiento, aunque todas las demás parcelas cuentan con los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico en baja tensión así como de todas las infraestructuras necesarias para servir a las edificaciones permitidas por el Plan, tanto las existentes como las previstas. En este caso los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios del ámbito en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

c. Suelos pertenecientes a un ámbito de gestión del PGDU que no están urbanizados o bien la urbanización es deficiente por no contar con alguno de los servicios de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico en baja tensión.

Son suelos que afectan a sólo una parte del ámbito de gestión original establecido por el Plan. Su ejecución se llevará a cabo bien mediante obras públicas ordinarias como Actuaciones Urbanizadoras no Integradas, siguiendo lo establecido en el Art. 143 de la LOUA, bien mediante proyectos de obras ordinarias, según lo establecido en el Art. 67.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (RPU).

Estos suelos identificados en los epígrafes a), b) y c) se identifican como actuaciones asistemáticas, ya que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación. El régimen urbanístico de los suelos incluidos en estos ámbitos será el establecido en el artículo 55.2 de la LOUA. El aprovechamiento subjetivo a que cada propietario tiene derecho coincide con el objetivo que tiene atribuido, ya que salvo en el supuesto a), ya han cumplido la carga urbanística de cesión de aprovechamiento desde el desarrollo del ámbito al que pertenecieron.

En los supuestos a) y b), se mantendrá la delimitación y denominación establecida en el planeamiento vigente, seguida de las siglas "SUNC-A".

Ejemplo: PA-AL-1

SUNC-A

En el supuesto c), se delimitará un ámbito nuevo, que mantendrá la denominación del planeamiento vigente al que se añade al número de la denominación original, un 1, 2 ..., y también irá identificado con las siglas "SUNC-A".

Ejemplo: PA-AL-1.1

SUNC-A

En las tablas anexas a la Memoria General de esta Adaptación se relacionan por zonas todos los ámbitos clasificados y categorizados dentro de este grupo como SUNC-A.

[...]"

En definitiva, la Adaptación Parcial establece las siguientes determinaciones para los suelos de la urbanización Guadalmina:

- a. La denominada urbanización Guadalmina Baja, al sur de la A-7, la clasifica como Suelo Urbano Consolidado, por haber cumplido todos sus deberes de equidistribución, cesión y urbanización, así como por haber sido recibida la urbanización por el Ayuntamiento.
- b. La denominada urbanización Guadalmina Alta, al norte de la A-7, mantiene la clasificación como Suelo Urbano no Consolidado, por no estar ejecutados determinados viales previstos en el Plan General de 1986.
- c. Como consecuencia de las determinaciones adoptadas en los apartados a) y b) anteriores, redelimita el Polígono de Actuación denominado PA-SP-3 a la urbanización Guadalmina Alta, pasando a denominarlo PA-SP-3.1, SUNC A.
- d. La Adaptación Parcial reconoce y mantiene para el nuevo ámbito la declaración de Innecesariedad de la Reparcelación realizada por el Ayuntamiento de Marbella, por lo que debe entenderse que el propietario único del suelo o la comunidad reparcelatoria ha cumplido los deberes de equidistribución y cesión, aun cuando puedan faltar algunos elementos de la urbanización.
- e. La Adaptación parcial adscribe el ámbito PA-SP-3.1 al apartado b) del artículo 8 del Anexo a las Normas Urbanísticas, como consecuencia de la inejecución de determinados viales, que señala de manera explícita, determinando que el abono de los costes de urbanización deberá distribuirse entre todos los propietarios afectados, en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponda.
- f. Sin perjuicio de que pueda haberse producido algún incumplimiento urbanístico, lo cierto es que las calles indicadas como no ejecutadas por la Adaptación Parcial, además de innecesarias, resultan inejecutables por afectar a edificaciones existentes, como reconoció el anulado Plan General de Ordenación Urbanística de 2010 al suprimir todas ellas (véase de nuevo el esquema de la página 22).
- g. La situación urbanística de las concretas parcelas objeto del presente documento, no se ve afectada, por cuanto sus determinaciones tienen el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva y no de ordenación estructural.

2.6. Recapitulación de la situación urbanística de las parcelas objeto del documento.

1. La urbanización Guadalmina se desarrolló urbanísticamente en dos fases, en las décadas de los 60 y 70 del pasado siglo, mediante 2 planes parciales, con una superficie aproximada entre ambos de entre 300 y 308 hectáreas.
2. La aprobación de los planes parciales y de los proyectos de urbanización se hizo bajo la vigencia de la Ley de 1956. Esta Ley preveía un sistema de actuación, después suprimido, denominado de "cesión de viales", que no exigía la formación de Junta de Compensación ni proceso reparcelatorio y

que era el que se aplicaba normalmente en caso de propietario único de los suelos. Del mismo modo, bajo la vigencia de la Ley de 1956 eran de cesión obligatoria y gratuita los viales y los espacios libres públicos, estos últimos en una cantidad mínima del 10% de la superficie ordenada. Los equipamientos tenían el carácter de reserva, debiendo calificarse por el planeamiento, pero no eran de cesión, sino que debían obtenerse de manera onerosa por la Administración responsable, en función de su finalidad.

3. Ambos Planes Parciales se encontraban en ejecución material en el momento de la aprobación de la Reforma de la Ley del Suelo de 1.975, por lo que les sería de aplicación la transitoria tercera que establecía: *Los Planes Parciales que estuvieren en curso de ejecución a la entrada en vigor de la Ley número diecinueve/mil novecientos setenta y cinco, de dos de mayo, continuarán ejecutándose con arreglo a los preceptos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.*
4. Durante la redacción del Plan General de Ordenación Municipal de Marbella de 1986 se debió realizar un proceso de negociación entre los propietarios de Guadalmina y el Ayuntamiento de Marbella, que dio lugar a una cierta reordenación, cuya totalidad no se ha podido conocer, pero que suponía aceptar por los propietarios determinadas cargas complementarias, especialmente el trazado previsto para la variante de la CN-340 por el sur de San Pedro, que afectaba gravemente al campo de golf sur, a cambio de ciertas mejoras en el aprovechamiento urbanístico y la legalización de algunas actuaciones realizadas no ajustadas al planeamiento aprobado.
5. El Plan de 1986 estableció la ordenación completa de la urbanización Guadalmina mediante el señalamiento de las alineaciones, la calificación pormenorizada del suelo y la asignación de las ordenanzas y subordenanzas de aplicación.
6. La ordenación pormenorizada establecida por el Plan de 1986 previó la localización de un equipamiento educativo sobre la Escuela de Caddies y el carácter de viario público de parte del aparcamiento privado existente en la calle 19 E.
7. Del mismo modo, el Plan General de 1986 incluyó la totalidad de los suelos de Guadalmina, excepto los ocupados por la nueva variante de San Pedro, en el denominado Polígono de Actuación San Pedro 3, PA-SP-3, Guadalmina, lo que de hecho significaba darle una clasificación similar a la actual de Suelo Urbano no Consolidado, estableciendo una nueva Ficha de Determinaciones para su ordenación.
8. Con posterioridad a la aprobación del Plan General de 1986 los propietarios del suelo de Guadalmina realizaron diversas escrituras de cesión gratuita al Ayuntamiento de Marbella de suelos destinados por el Plan General a espacios libres, equipamiento, viales e infraestructuras y la nueva variante de la CN-340.
9. En abril de 1991, antes de los mandatos del GIL se aprueba inicialmente un Plan Especial de Reforma Interior denominado, Guadalmina,

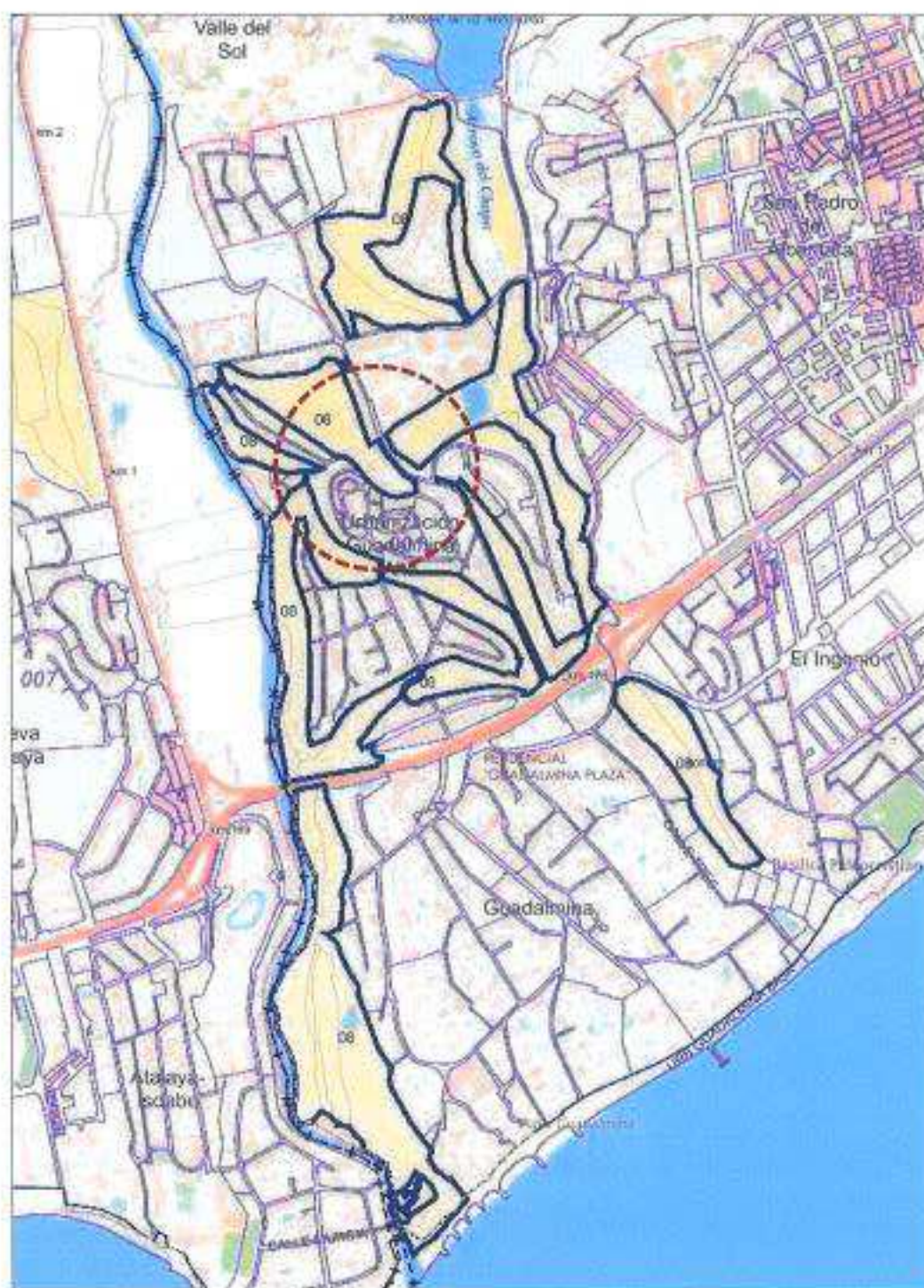
desconociéndose el ámbito y finalidad del mismo. La tramitación de dicho Plan Especial quedó en la aprobación inicial no llegando a aprobarse provisionalmente.

10. En el año 2006 el Ayuntamiento de Marbella declara la Innecesariedad de la Reparcelación en la totalidad del ámbito del PA-SP-3. La ambigüedad del Plan General para el PA-SP-3 y del Acuerdo municipal impiden una valoración certera y unívoca de sus efectos. Sin embargo, si permite pensar que el Ayuntamiento consideró que se habían cumplido las obligaciones de cesión de suelo, pudiendo quedar pendientes algunas obligaciones de urbanización. Lo que sí puede afirmarse es que dejó de existir cualquier obligación de nuevas cesiones gratuitas de suelo en el ámbito por parte de los propietarios iniciales del suelo.
11. El anulado Plan General de Ordenación Urbanística de 2010 clasificó la casi totalidad de la urbanización Guadalmina como Suelo Urbano Consolidado, suprimiendo el PA-SP-3. Respecto a la calificación pormenorizada del suelo, mantuvo la misma del Plan General de 1986 para las parcelas objeto de este documento, pero suprimió 3 viales que, tras su anulación, volverían a ser problemáticos para Guadalmina Alta.
12. Tras la anulación en 2015 del Plan General de Ordenación Urbanística de 2010, vuelven a estar vigentes las determinaciones del Plan General de 1986, sin perjuicio de la validez de la declaración de Innecesariedad de la Reparcelación acordada por el Ayuntamiento de Marbella en 2006.
13. La Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de 1986, aprobada en 2018 por el Ayuntamiento de Marbella, clasifica la urbanización Guadalmina Alta como Suelo Urbano no Consolidado con base en que faltan por urbanizar 3 viales, los mismos suprimidos por el Plan General de 2010, y la urbanización ejecutada no está recibida por el Ayuntamiento. La Adaptación Parcial mantiene la validez del Acuerdo de Innecesariedad de la Reparcelación y establece como ámbito para la repercusión de los costes de la urbanización no ejecutada el PA-SP-3.1, coincidente con Guadalmina Alta.
14. La Adaptación Parcial no modifica la situación urbanística de las dos parcelas objeto de este documento, por cuanto sus determinaciones no afectan a la ordenación pormenorizada.

3. SITUACIÓN DOMINICAL DE LOS SUELOS OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

3.1. Antigua Escuela de Caddies.

Incluida en la parcela catastral **0394108UF2309S0001BD**, correspondiente a los Campos de Golf de Guadalmina como puede verse en la imagen que se incluye a continuación.



Se incluye certificación catastral en la que se identifica a Guadalmina Golf S.A. como propietaria de la misma.



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0394108UF2309S0001BD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AR GUADALMINA GOLF 29670 MARBELLA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 724.420 m² Año construcción: 2011

Valor catastral [2021]: 12.226.567,99 €

Valor catastral suelo: 4.481.966,58 €

Valor catastral construcción: 7.744.601,41 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

GUADALMINA GOLF SA

NIF/NIE

A29404274

Derecho

100,00% de propiedad

Domicilio fiscal

UR GUADALMINA ALTA-CLUB GOLF NUEVA ANDALUCIA 29680 MARBELLA [MÁLAGA]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	DEPORTIVO	250	1/00/02	OCIO HOSTEL	240
1/00/03	DEPORTIVO	30	1/00/04	ALMACEN	66
1/01/01	DEPORTIVO	20	1/01/02	OFICINA	39
1/01/03	RECREATIVO	40	1/01/04	OCIO HOSTEL	250

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 820.873 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: A29404274 GUADALMINA GOLF SA

Finalidad: Consulta

Fecha de emisión: 20/01/2021



PARCELAS DE LA ANTIGUA ESCUELA DE CADDIES Y DEL APARCAMIENTO SOBRE RASANTE DE LA PARCELA COMERCIAL EN EL PLAN GENERAL DE 1986 Y EN ORTOFOTO ACTUAL.



4. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE 1986.

4.1. Antigua Escuela de Caddies.

La antigua Escuela de Caddies se encuentra dentro de la parcela catastral 0394108UF2309S0001BD, correspondiente al campo de golf norte, en un recinto delimitado físicamente, con una superficie aproximada de 1.150 M2s, ocupado por el edificio de la antigua escuela y por diversas construcciones más, con morfología de edificaciones auxiliares y secundarias.

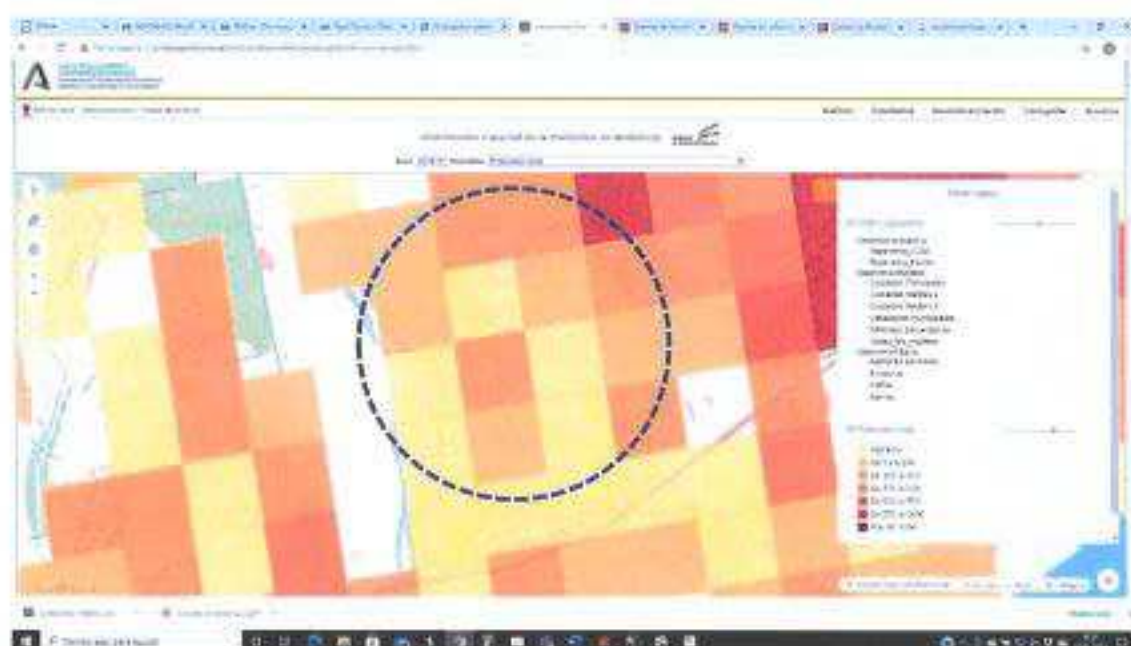
El Plan General de 1986 incluyó el recinto anterior, más parte de los jardines de la casa club, como equipamiento escolar, con una superficie aproximada de unos 2.325 M2s.

Dos son las cuestiones que se deben analizar sobre dicha calificación.

- a) La necesidad de una parcela para uso escolar en la urbanización Guadalmina Alta.
- b) La idoneidad de la parcela para el uso escolar.

A. La necesidad de una parcela para uso escolar en la urbanización Guadalmina Alta. Demanda potencial.

En un entorno aproximado de 1.000 metros desde la parcela de la antigua Escuela de Caddies, la población residente es de 2.415 habitantes, según la información georeferenciada de Distribución Espacial de la Población de Andalucía, con la cuadrícula de 250 * 250 metros, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) que puede observarse en la imagen que se muestra a continuación.



Suponiendo una distribución por edades de la población residente similar a la del municipio de Marbella, hipótesis en principio más favorable para una mayor cantidad de población joven en edad escolar, se obtendría la siguiente distribución aproximada por ciclos formativos:

- Primer ciclo (0 a 3 años): 85 alumnos potenciales.
- Infantil y Primaria (3 a 12 años): 250 alumnos potenciales.
- Secundaria ESO y ESNO (12 a 18 años): 150 alumnos potenciales.

La media en Andalucía de niños de 0 a 3 años escolarizados es del 44%, por lo que lo normal sería que la demanda real se redujera de 85 alumnos potenciales a 37 alumnos reales.

Como se sabe, el ciclo de infantil y primaria es obligatorio íntegramente, lo que supondría 250 alumnos potenciales, mientras el de secundaria sólo son de enseñanza obligatoria cuatro de los seis años, aun cuando la tasa de escolarización de la no obligatoria en Andalucía es del 75%, lo que supondría que los alumnos de secundaria serían aproximadamente entre 135 y 140 de los 150 potenciales.

B. La idoneidad de la parcela para el uso escolar.

Descartando posibles usos escolares, es evidente que ni la población escolar en edad de enseñanza secundaria ni la superficie de la parcela o su localización permiten la implantación de un instituto. Del mismo modo una población escolar de 250 alumnos en infantil y primaria, es aproximadamente la oferta de plazas de un CEIP de una línea, es decir, un 3+6, sin embargo, la superficie mínima para la implantación de este tipo de centro es de 5.000 M², más del doble de la superficie de la parcela calificada.

Respecto a los centros de primer ciclo de educación infantil, su regulación fue establecida en el Decreto 149/2009, de 12 de mayo, por el que se regulan los centros que imparten el primer ciclo de educación infantil.

El artículo 12 de dicho Decreto establece que el número de unidades mínimo para cada uno de los tramos de edad es de 3, regulación que unida a la del artículo 14 del mismo Decreto implica que la capacidad mínima de los centros debe ser de 123 alumnos, es decir más del triple de la demanda máxima previsible de proximidad.

La Guía para proyectar y construir escuelas infantiles del Ministerio de Educación y la Federación Española de Municipios y Provincias de 2011, indica lo siguiente sobre la localización de las escuelas infantiles de primer ciclo:

"En el planeamiento urbano los municipios han de procurar reservar y garantizar el suelo necesario para equipamientos educativos para niños de 0 a 3 años, en unas buenas condiciones de ubicación y de relación con la proximidad de los usuarios futuros, basándose en la planificación de servicios educativos.

También se deberían situar favoreciendo, en la medida de lo posible, la conciliación familiar, de manera que las nuevas escuelas infantiles estén cerca del centro de educación de primaria y secundaria de su zona consiguiendo que los padres que tengan hijos en la escuela infantil y en otro centro reduzcan

tiempo y distancia en los recorridos. Otra posibilidad es que esté integrado en el propio centro de infantil y primaria. Incluso, si se pudiera, sería muy adecuado que el centro de día de tercera edad de cada zona estuviera también próximo a la escuela infantil, así, se podrían hacer actividades compartidas de niños y ancianos. También resulta interesante que estén próximas a centros culturales."

Por otra parte, según la página de recursos educativos de la Junta de Andalucía (<https://www.juntadeandalucia.es/educacion/vscripts/centros/index.asp>), Marbella cuenta en la actualidad con 27 centros de educación infantil de primer ciclo, de los cuales 10 de ellos se encuentran en San Pedro de Alcántara.

C. Conclusiones.

Tras el análisis realizado se puede concluir lo siguiente:

- La demanda potencial de plazas escolares de Guadalmina Alta es muy reducida, especialmente para educación infantil de primer ciclo, no alcanzando la tercera parte del número de plazas mínimas establecidas por la normativa.
- La superficie de la parcela actualmente calificada como escolar, sólo podría ser útil por superficie para un centro de educación infantil de primer ciclo, causando un grave daño a la Casa Club, al invadir parte de sus instalaciones.
- La localización de la parcela para la construcción de un centro de educación infantil de primer ciclo es contraria a las recomendaciones conjuntas del Ministerio de Educación y de la Federación Española de Municipios y Provincias.

4.2. Aparcamiento sobre rasante en parcela comercial.

El aparcamiento sobre rasante en parcela comercial situado en la calle 19 E de Guadalmina Alta, constituye la parcela catastral 0492201UF2309S0001SD, con una superficie según catastro de 3.141 M²s.

El Plan General de 1986 dividió la parcela en dos zonas, una calificada de vial público con una superficie algo inferior a 1.500 M²s y otra calificada de CO-2, con el resto de la superficie, es decir, unos 1.640 M²s.

Sin perjuicio de estas determinaciones, la parcela completa, desde su urbanización en 1970, ha venido manteniendo hasta la actualidad el uso inicial de aparcamiento, con un número de plazas en el entorno de las 100.

Incluidos en la misma calificación de CO-2 existen 10 locales comerciales con una superficie de 916 M²s y una superficie construida de 784 M²c, todo ello según catastro.

El Plan General de 1986 ordena la subzona CO-2 con los siguientes parámetros:

- Edificabilidad: 0,50 M²t/M²s
- Ocupación: 50%
- Número de plantas: Planta Baja.

SUPERPOSICIÓN DE LA ORTOFOTO DE ESTADO ACTUAL, EL PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL DE 1986 Y LOS VIALES NO EJECUTADOS, DE ACUERDO CON LA ADAPTACIÓN PARCIAL MARCADOS A TRAZOS COLOR CIAN.



La zona calificada de CO-2, aunque dividida en distintas parcelas catastrales, tiene una superficie total aproximada de 2.556 M2s y, por tanto, una edificabilidad de 1.278 M2t, de la que ya está consumida la cantidad de 784 M2t, restando sin consumir una edificabilidad de 494 M2t.

Esta calificación conlleva una reducción del número de aparcamientos de los 100 actuales de propiedad privada, pero de uso abierto, a unas 60 plazas de carácter público.

El incremento de 494 M2t a los 784 M2c existentes no mejorará el limitado éxito de la zona comercial, suponiendo, sin embargo, la pérdida de 40 plazas de aparcamiento.

El adecuado funcionamiento de la Casa de Club exige el mantenimiento de todas las plazas de aparcamiento existentes, por lo que se considera que la ordenación establecida en el Plan General para la parcela no beneficia los intereses públicos ni la mejor funcionalidad urbana, por lo que debería mantenerse la situación real actual.

4.3. Viales no ejecutados.

Como se ha visto anteriormente, la causa por la que la Adaptación Parcial del Plan General de 1986 a la LOUA mantiene para Guadalmina Alta la clasificación de Suelo Urbano no Consolidado y la delimitación del Polígono de Actuación es la no ejecución de tres viales, descritos así en la Adaptación Parcial:

- Prolongación de la calle Cortes hasta el límite con el sector por el oeste.
- Vial que rodea la manzana de B-8 teniendo como principio y como final la calle Cortes.
- Conexión entre la calle 18 y la calle Cortes, así como un vial que rodea una manzana de B-7.

Sin embargo, estos viales son innecesarios para el adecuado funcionamiento de la urbanización y la edificación, además de ser de imposible ejecución en la actualidad.

A continuación, se analiza cada uno de ellos.

4.3.1. PROLONGACIÓN DE LA CALLE CORTES HASTA EL LÍMITE CON EL SECTOR POR EL OESTE.

Según el grafismo empleado por el Plan General de 1986, el objetivo del vial parece ser prolongar la calle Cortes, mediante un puente sobre el río Guadalmina, para conectar con el municipio de Estepona y la carretera A-7175. Sin embargo, esta propuesta no parece viable ni recomendable en la actualidad:

- En primer lugar, el Plan General de Ordenación Urbanística de Estepona no contempla dicha actuación.

ESTADO ACTUAL DE LA ZONA AFECTADA POR EL VIAL CON ENTRADA Y SALIDA DESDE LA CALLE CORTES.



ESTADO ACTUAL DE LA ZONA AFECTADA POR EL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE 18 Y LA CALLE CORTES, ASÍ COMO UN VIAL QUE RODEA UNA MANZANA DE B-7.



- En segundo lugar, el suelo de la margen izquierda del río Guadalmina está clasificado por la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Estepona como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Agrícola.
- Y, en tercer lugar, la calle Cortes no tiene una sección suficiente para soportar el tráfico intermunicipal que la propuesta le incorporaría.

En consecuencia, sería racionalmente recomendable que el nuevo Plan General de Marbella no continuara con esta actuación.

4.3.2. VIAL QUE RODEA LA MANZANA DE B-8 TENIENDO COMO PRINCIPIO Y FINAL LA CALLE CORTES.

El vial propuesto en el Plan General de 1986 con entrada y salida desde la calle Cortes fragmentaba una posible manzana unitaria en tres manzanas, las tres calificadas de B-8, suponiendo además el estrangulamiento de una de las calles del Campo de Golf.

Las tres manzanas previstas ya estaban edificadas durante la redacción del Plan General de 1986 y tenían su acceso desde la calle Cortes, por lo que la actuación, además de no incorporar mejoras a la situación existente, suponía afectar a las parcelas consolidadas.

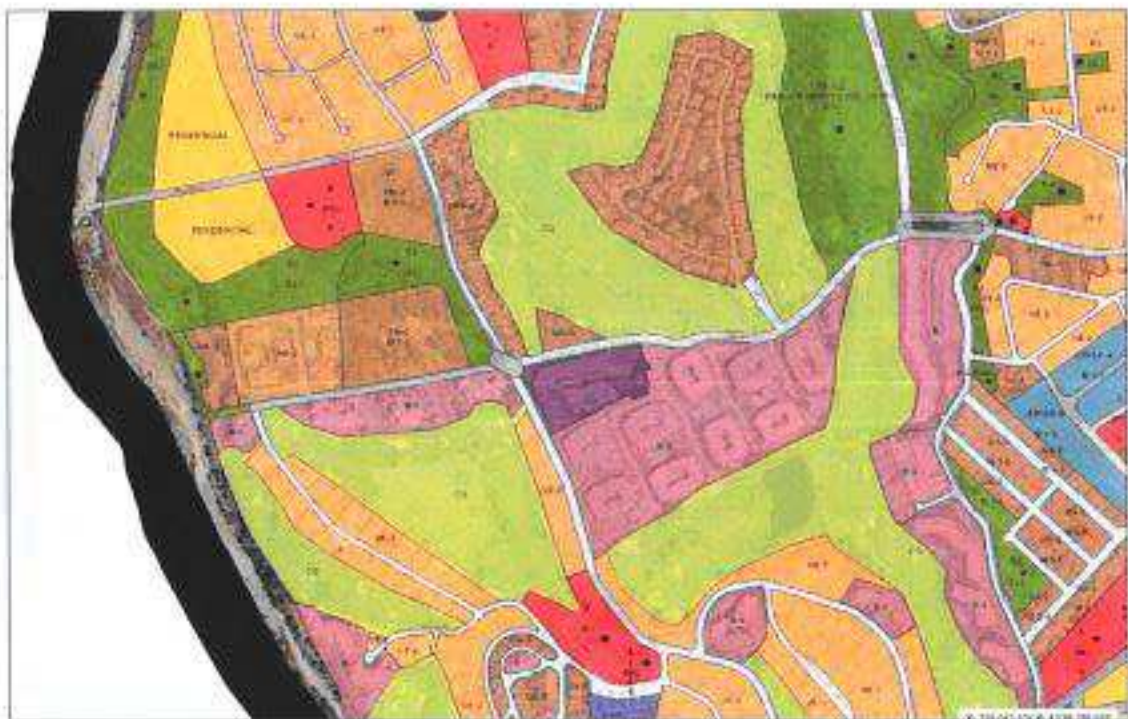
Como puede verse en la ortofoto superior de la página anterior, la situación urbana consolidada no plantea ningún problema ni mejoraría con la introducción del vial previsto en el Plan General de 1986, sino todo lo contrario, siendo recomendable que el nuevo Plan General no contemple la actuación viaria.

4.3.3. VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE 18 Y LA CALLE CORTES, ASÍ COMO UN VIAL QUE RODEA UNA MANZANA DE B-7.

En este caso la alteración de la ordenación prevista por el Plan General de Ordenación de Marbella es de mayor importancia, como puede observarse en la imagen que se incluye a continuación, donde se resalta en color cian el viario previsto y no ejecutado.



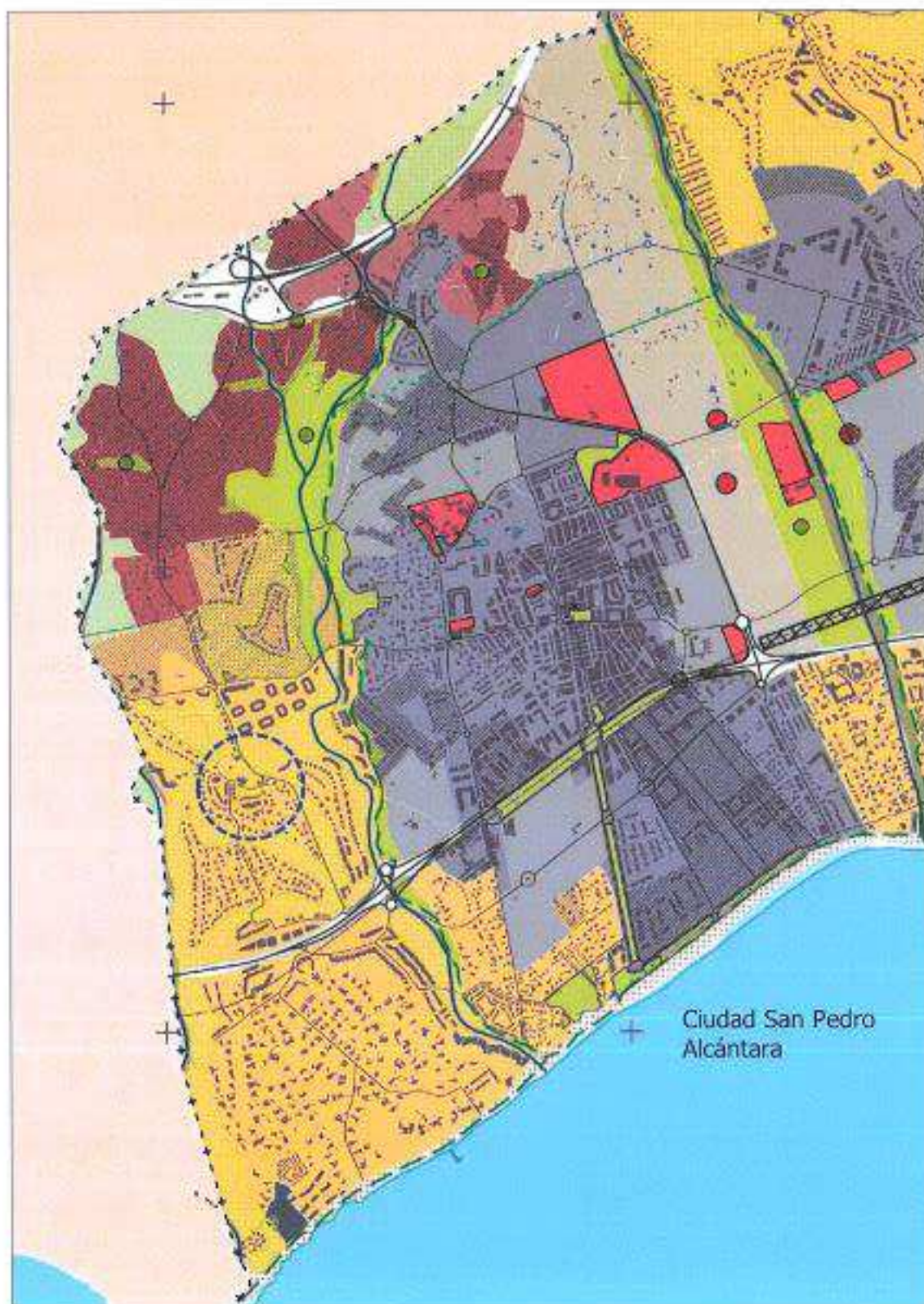
CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE 2010.



En el momento actual, la ejecución de este viario conlleva unos perjuicios no justificables por la potencial mejora de la ordenación, cuando el área afectada funciona sin problemas apoyada en la calle Cortes y con el viario privado perpendicular a ella, por lo que se considera que se sirve mejor al interés público ajustando en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella el viario local al realmente ejecutado.

Por otra parte, y como se ha visto anteriormente, el Plan General de Ordenación Urbanística de 2010 ya suprimió los tres viales, por considerarlos inviables e innecesarios, como puede comprobarse en la imagen de la página anterior.

FRAGMENTO DEL PLANO DE PROPUESTA P-03, MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA 2020.



5. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS PRETENDIDOS DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA.

Los objetivos principales para lograr deben ser la **clasificación del suelo como Urbano Consolidado y la adecuación de la ordenación pormenorizada a los usos efectivamente implantados y a la situación dominical existente.**

5.1. La clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

Como se ha visto con anterioridad al analizar la evolución urbanística de Guadalmina Alta, su clasificación como Suelo Urbano no Consolidado en la Adaptación Parcial del Plan General de 1986 a la LOUA, estuvo motivada por la no ejecución de los tres viales estudiados en el apartado anterior y que, como se ha visto, son innecesarios y, racionalmente inejecutables.

Por tanto, la clasificación de Suelo Urbano Consolidado está vinculada a que el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, como ya hizo el de 2010, suprima las tres actuaciones viarias, lo que además permitirá el levantamiento de la situación de fuera de ordenación existente sobre las edificaciones afectadas.

Este objetivo se considera básico y alcanzable.

Básico, por cuanto implica: concluir el proceso de ejecución del planeamiento; liquidar la supuesta comunidad para el pago de las cargas de urbanización y cesión creada por el Plan General con la delimitación del Polígono Actuación, primero PA-SP-3 y después PS-SP-3.1; y promover la recepción municipal de las obras de urbanización.

Y alcanzable, tanto en cuanto ya el Plan General de Ordenación Urbanística de 2010 reconoció su condición de Suelo Urbano Consolidado.

5.2. Adecuación de la ordenación pormenorizada de las parcelas concretas objeto del presente documento a los usos implantados y a la situación dominical real.

5.2.1. ANTIGUA ESCUELA DE CADDIES.

Los objetivos a lograr para esta subparcela del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella serían los siguientes:

- Inclusión de esta en el área de la Casa Club, con las compatibilidades de uso que permite el apartado 18.bis del artículo 183, regulación individualizada de los usos pormenorizados: definición y condiciones particulares, del vigente Plan General de Marbella, cuyo texto es el siguiente:

"18.bis. Club Social. Comprende los espacios o locales destinados al servicio de una urbanización o de sus miembros, estando caracterizado por albergar diversos usos pormenorizados de los enumerados en este artículo, fundamentalmente los referidos a hostelería, recreativa, cultural, asociativo, deportivo y zonas verdes.

Este uso se entiende siempre incluido en las zonas de equipamiento deportivo."

Alternativamente, sin muchas probabilidades de lograrlo, podría solicitarse una calificación comercial equivalente a la actual CO-1 (1,00 M2t/M2s, 60% de ocupación y PB+1) para la implantación de una mediana superficie comercial, basada la petición en la mejora de los servicios colectivos.

- Reconocimiento del carácter privativo de la edificación existente o la que la sustituya, así como de la superficie de suelo a ella vinculada.

La petición se basaría en:

1. Inadecuación de la parcela para el uso de equipamiento educativo.
2. El dominio privado de la misma y su vinculación con el Campo de Golf y la Casa Club.
3. No haberse obtenido la parcela durante los pasados 35 años, ni haberse intentado por parte del Ayuntamiento.
4. No existir previsiones para su gestión, al no ser realmente de interés público.

5.2.2. APARCAMIENTO SOBRE RASANTE EN PARCELA COMERCIAL.

El objetivo para lograr en esta parcela del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella sería su inclusión completa como parte del Campo de Golf y de la Casa Club, con base en que el aparcamiento actual está al servicio de estos, siendo imprescindible para su funcionamiento.

Con ello se reconocería su carácter privativo, se posibilitaría el mantenimiento del aparcamiento y la localización de otros usos complementarios, como se ha visto en el apartado anterior.

Hay que indicar que ambas propuestas son coincidentes con el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística 2020, aprobado con fecha de julio de 2020, que incluye ambas parcelas como parte del Campo de Golf Guadalmina Norte (ver imagen de la página 48). Sin embargo, la todavía muy escasa definición del Avance no garantiza que en su desarrollo no puedan producirse cambios.

6. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN.

Con independencia de que durante la formulación de un Plan General de Ordenación Urbanística existan al menos dos períodos formales de exposición pública, el posterior al Avance y el posterior a la aprobación inicial, está asentada por la jurisprudencia la posibilidad de formular sugerencias, propuestas o alegaciones en cualquier momento durante su elaboración.

El Avance del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en julio de 2020 y expuesto al público, tiene un grado de definición muy escaso, como ha podido verse en la imagen insertada en la página 48 anterior, si bien, puede comprobarse que se consideran las parcelas objeto de este documento como parte del Campo de Golf de Guadalmina Norte.

En la actualidad el Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella se encuentra en un período de presentación de propuestas previas, que ha sido prorrogado por el Ayuntamiento hasta el próximo día 31 de enero.

Se formulan las siguientes propuestas de actuación:

- Presentar ante el Ayuntamiento de Marbella la propuesta previa, que se incluye en las páginas siguientes, formalizado según el modelo establecido para ello.
- Presentar posteriormente ante el Ayuntamiento de Marbella el presente documento, ajustado para tal fin, como ampliación de la propuesta previa formulada.
- Mantener reunión con el equipo redactor del nuevo Plan General para ampliarles información y constatar su receptividad a las modificaciones de ordenación sugeridas.

Sevilla, a fecha de la firma electrónica.

Carlos López Canto, arquitecto.

1. Solicitante ^(*)

Nombre o Razón Social (*): _____

Apellidos (*): _____ NIF/CIF/NIE (*): _____

2. Representante ^(*)

Nombre o Razón Social: _____

Apellidos: _____ NIF/CIF/NIE: _____

Correo electrónico: _____ Teléfono móvil: _____

3. Datos a efectos de notificación ^(*)

3.1. Datos para el envío de los avisos de notificación:

Correo electrónico: _____ Teléfono móvil: _____

3.2. Preferencias de notificación (*) (Debe marcar sólo una opción): Soporte papel Medios electrónicos

3.3. Dirección postal a efectos de notificación (*) (sólo para personas físicas no obligadas a notificación electrónica)

Domicilio Nacional/Extranjero:

Tipo de vía: _____ Nombre de la vía: _____

Punto Km.: _____ Nº de vivienda: _____ Bloque: _____ Portal: _____

Escalera: _____ Planta: _____ Puerta: _____ Código Postal: _____ Apdo. correos: _____

Municipio: _____ Provincia: _____ País: _____

4. Unidad destinataria/Expediente ^(*)

Unidad destinataria (*): L01290691 - AYUNTAMIENTO DE MARBELLA Nº Expediente: _____

5. Descripción de la solicitud

ASUNTO (*):

EXPONE (*):

SOLICITA (*):

6. Documentos aportados

7. Oposición expresa del interesado a la consulta de datos obrantes en la Administración

NO PRESTA SU CONSENTIMIENTO para que la entidad realice consultas de los datos del solicitante/representante a través de la Plataforma de Intermediación de Datos y otros servicios interoperables.

NOTAS INFORMATIVAS:

1. Si Ud. está entre los obligados a relacionarse con la Administración de forma electrónica (Art. 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) la presentación de solicitudes, instancias, documentos y comunicaciones a la Administración se deberá realizar a través de registro electrónico. En caso de que lo presente presencialmente será requerido para que proceda a la subsanación a través de su presentación electrónica. A estos efectos se considerará como fecha de presentación aquella en la que haya sido realizada la subsanación.

2. Si el presente escrito se utiliza para realizar solicitudes, presentar declaraciones responsables o comunicaciones, interponer recursos, desistir de acciones y renunciar a derechos en nombre de otra persona deberá acreditarse la representación, para los actos y gestiones de mero trámite se presumirá la representación (Art. 5.3 de la Ley 39/2015).

3. Todas las notificaciones estarán disponibles para su comparecencia en (seje.málaga.es/marbella) y en la Carpeta Ciudadana del Punto de Acceso General del Ministerio de Hacienda y Función Pública (sede administracion.gob.es/carpeta). En el caso de notificación por medios electrónicos, se aconseja cumplimentar los datos del apartado 3.1.

4. Indicar la Unidad destinataria y el número de expediente si se conoce.

De acuerdo con el Art. 13 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 (Reglamento General de Protección de Datos Personales), se informa que los datos de personales facilitados mediante el siguiente formulario serán tratados por el Ayuntamiento de Marbella con la finalidad de recepción, registro y traslado al órgano competente para su tramitación, constando dicho tratamiento en el Registro de Actividades de Actividades de Tratamiento del Ayuntamiento de Marbella, bajo la denominación REGISTRO DE ENTRADA Y SALIDA DE DOCUMENTOS.

El mencionado tratamiento de datos personales es necesario para el cumplimiento de la obligación legal que se deriva de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Sus datos personales no serán comunicados a terceros, salvo aquellas Administraciones u órganos competentes para su tramitación. Podrá ejercer sus derechos ante el responsable del tratamiento, ante el delegado de protección de datos y tiene derecho a reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos o ante el Consejo Andaluz de Transparencia y Protección de Datos.

Antes de proceder a la firma del presente formulario debe leer la información adicional sobre protección de datos personales (<http://protecciondedatos.marbella.es/item/10-registro-de-entrada-y-salida-de-documentos.html>)

He leído y acepto el aviso legal y las condiciones de uso

En, _____ a de _____ de 20

* Campos obligatorios

Firma del Solicitante

Firma del Representante

Tras la Aprobación del AVANCE de la revisión del PGOU de Marbella, por acuerdo Plenario, y una vez finalizado su periodo de exposición pública para presentación de sugerencias y alternativas el día 25/09/2020, se abre un nuevo periodo, como acto de trámite dentro del proceso de participación ciudadana, para que todos los interesados, personas o entidades, en participar activamente en la elaboración del nuevo Plan General, puedan formular las PROPUESTA/S PREVIAS que estimen convenientes antes de la Aprobación Inicial del citado documento:

Afecta a: (marcar con X la/s casilla/s correspondiente/s):

Clasificación actual: URBANO SUELO URBANIZABLE o SUELO NO URBANIZABLE

Indicar Referencia/s catastrales afectada/s: 0394106UF2309S001ED y 0492201UF2309S001SD

Propone, en calidad de (especificar, por ej.: titular del terreno, concesionario, inquilino, vecino, por interés general, etc...): TITULAR DEL TERRENO

(marcar con X la/s casilla/s correspondiente/s): SUPRIMIR MODIFICAR o AÑADIR

Referida a:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Clasificación | <input checked="" type="checkbox"/> Calificación |
| <input type="checkbox"/> Categorización del suelo | <input type="checkbox"/> Estado obras de urbanización |
| <input type="checkbox"/> Vivienda Protegida | <input type="checkbox"/> Sistemas Generales |
| <input type="checkbox"/> Usos, Densidades y Edificaciones Globales | <input type="checkbox"/> Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio |
| <input type="checkbox"/> Espacios, ámbitos o elementos de especial protección | <input type="checkbox"/> Programación y Gestión |
| <input type="checkbox"/> Red Vial/Tráfico | |
| <input type="checkbox"/> Normativa (especificar artículo/s): _____ | |
| <input type="checkbox"/> Subsanación de errores (especificar cual/es) _____ | |
| <input type="checkbox"/> Otros (especificar cual/es) _____ | |

BREVE descripción de la/s Propuesta/s que se presentan (USAR SOLO EL ESPACIO ACTUAL, sin aumentar el tamaño del texto a escribir):

GUADALMINA GOLF, S.A. es propietaria de las parcelas catastrales indicadas en el encabezado, siendo la primera los Campos de Golf y la segunda el aparcamiento de Guadalmina Golf.

En la primera, el edificio de la antigua Escuela de Caddies, el suelo a ella asociado y parte del suelo de la Casa Club fueron calificados por el PGOU 1986 como equipamiento educativo, pese a no tener condiciones para dicho uso ni estar adecuadamente localizado.

En la segunda, aparcamiento de Guadalmina Golf, el PGOU 1986 calificó una parte como CO.2 y otra como vial público, aparcamientos.

En 2006 el Ayuntamiento de Marbella declaró la Inecesariedad de la Reparcelación para el PA-SP-3, que incluía la totalidad de la urbanización de Guadalmina, debiendo entenderse que se habían cumplido ya todas las obligaciones de cesión de suelo.

Por otra parte, la Adaptación Parcial del PGOU 1986 a la LOUA, ha clasificado la urbanización Guadalmina Alta como Suelo Urbano no Consolidado, incluyéndola en el PA-SP-3.1, por no haberse ejecutado 3 viales que, además de innecesarios, son de imposible ejecución en la actualidad. Dichos viales fueron suprimidos en el anulado PGOU de 2010 y el suelo de la urbanización Guadalmina Alta clasificado como Suelo Urbano Consolidado.

SE SOLICITA:

- La supresión de los 3 viales indicados en la Adaptación Parcial, como ya hizo el PGOU 2010 y la clasificación del suelo como Suelo Urbano Consolidado para la urbanización Guadalmina Alta.
- La supresión del equipamiento escolar previsto sobre la Escuela de Caddies, por ser la parcela de propiedad de GUADALMINA GOLF, S.A. y no ser apta para dicha calificación, así como su integración a todos los efectos en el Campo de Golf y Casa Club.
- La modificación de las alineaciones en el aparcamiento de Guadalmina y la integración de la parcela del aparcamiento existente desde 1970, como parte del Campo del Golf y de la Casa Club, por ser imprescindible para el adecuado funcionamiento de estos.

Justificación más extensa de todo lo anterior se hará llegar a ese Ayuntamiento.

DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA A PRESENTAR (Marque con "x" la documentación que se adjunta):

- Plano de situación de la parcela referido al vigente PGOU.

