

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 6 de abril de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 26 de enero de 2018, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de Modificación Puntual de elementos del PGOU de Estepona, relativo a la creación y modificación de varias parcelas dotacionales.*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 26 de enero de 2018 en la que se acuerda aprobar definitivamente, conforme a lo establecido en el artículo 33 párrafo 2.º, letra a) de la LOUA, la Modificación Puntual de de elementos del PGOU de Estepona, relativo a la creación y modificación de varias parcelas dotacionales, una vez ha sido inscrito en en registro autonómico de instrumentos de planeamiento y en registro local de instrumentos de planeamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de CTOTU de 26.1.2018, de Modificación Puntual de elementos del PGOU de Estepona, relativo a la creación y modificación de varias parcelas dotacionales (Expediente EM-ES-238) (Anexo I).
- Normas Urbanísticas (Anexo II).

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.01.2018 celebrada el 26 de enero de 2018, adopta el siguiente

#### A C U E R D O

Expediente: EM-ES-238.

Municipio: Estepona (Málaga).

Asunto: Modificación Puntual del PGOU relativa a la creación y modificación de varias parcela dotacionales de Estepona.

#### A N T E C E D E N T E S

Primero. Planeamiento de aplicación.

Normativa urbanística general:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP).

Normativa urbanística municipal:

- Plan General de Ordenación Urbana de Estepona, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la CPOTU de fecha de 27.4.1994.

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Estepona, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 22.12.2010 (publicado BOP núm. 115, de 17.6.2011).

En materia de ordenación del territorio:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006 (POTA).

Segundo. Objeto.

El expediente en trámite tiene como objeto la modificación puntual del PGOU de Estepona, para la creación de una dotación pública consistente en un sistema general destinado al uso socio-cultural y comercial en el entorno del faro de Estepona. Asimismo, se modifica la calificación de otras cuatro parcelas dotacionales y de una de uso residencial, todas ellas ubicadas en suelo urbano. Dichas modificaciones se resumen a continuación como se extrae del informe técnico del Servicio de Urbanismo de 16.10.2017:

1. Parcela hotelera junto al puerto:

Se trata de una parcela de 2.125 m<sup>2</sup> colindante al DPMT, y sobre la que el planeamiento vigente permite el uso hotelero con una ocupación del 100% y una altura máxima de PB+5+ático. Dichos parámetros urbanísticos de aplicación suponen un gran impacto y una barrera visual desde el entorno del puerto, por lo que se propone su recalificación a un uso público socio-cultural y comercial (sistema general), estableciendo la obligación de que la edificación se desarrolle bajo la rasante de la Avenida de España, con lo que se eliminaría completamente el impacto visual y se crearía además un gran mirador público sobre su cubierta.

2. Parcela de sistema general en Parque Central:

Se trata de una parcela de suelo urbano de 600 m<sup>2</sup> de superficie, y calificada por el planeamiento vigente como sistema general Gasolinera. Dado que no se estima que el uso de gasolinera en dicha ubicación sea necesario ni conveniente, se prevé el cambio de uso de la parcela a comercial, manteniendo su uso público (sistema local). Dicha nueva parcela dotacional quedaría integrada en una mayor parcela de equipamiento público colindante.

3. Parcela de equipamiento público en Casasola:

Se trata de una parcela de suelo urbano de 372 m<sup>2</sup> de superficie ubicada en una zona residencial, y que se encuentra calificada como sistema local de equipamiento Depósito de Agua. Sobre la misma existe un antiguo depósito de agua en desuso, abasteciéndose la urbanización en la actualidad desde la red general, y no estimándose por el Ayuntamiento necesaria la existencia de dicho depósito, por lo que se propone su recalificación a uso residencial (unifamiliar).

4. Parcela de equipamiento público en urbanización Buenas Noches 1.ª fase:

Se trata de una parcela de suelo urbano de 608 m<sup>2</sup> de superficie que se encuentra parcialmente afectada por la servidumbre de protección de costas. Dicha parcela se encuentra calificada en la actualidad como equipamiento público de Instalaciones y Servicios, estando reservada para la implantación de un depósito de agua que nunca llegó a construirse y que ahora se considera innecesario por el Ayuntamiento, por lo que se plantea su recalificación a sistema local de espacios libres.

5. Dos parcelas en urbanización Buenas Noches 2.ª fase:

La modificación en estas parcelas pretende paliar las incoherencias existentes entre la calificación otorgada por el planeamiento a dichas parcelas y la realidad ejecutada.

- Parcela 5.1:

Parcela de suelo urbano de 640 m<sup>2</sup> de superficie calificada por el planeamiento vigente como residencial, y sobre la que se encuentra edificado un depósito de agua actualmente en uso. Se propone el cambio de calificación de la parcela de uso residencial

a uso de equipamiento público de Instalaciones y Servicios, con objeto de adecuar el planeamiento a la realidad construida.

- Parcela 5.2:

Parcela de suelo urbano de 818 m<sup>2</sup> de superficie calificada por el planeamiento vigente con uso público deportivo, sobre la que existe una vivienda legalmente construida (según se indica en la Memoria) e inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de su propietario. Se plantea el cambio de uso de la parcela de equipamiento público deportivo a residencial, con objeto de adecuar el planeamiento a la realidad ejecutada.

También, y con el objeto de clarificar en las Normas Generales del PGOU este supuesto, se incorpora a la regulación de uso de los sistemas de dotaciones una mención genérica sobre la posibilidad (ya regulada en las Normas Particulares) de obtención y explotación de acuerdo y al amparo de la legislación de carácter superior, autonómica y estatal.

Tercero. Tramitación.

1.º Con fecha 30.6.2016, tuvo entrada en esta Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio oficio que adjuntaba documentación urbanística relativa al expediente reseñado y por el que se solicitaba la emisión de informe, regulado en el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

2.º El 27 de julio de 2016 el Servicio de Urbanismo emite informe e indica la necesidad de requerir al Ayuntamiento a fin de que complete el expediente cumplimentando los extremos recogidos en el informe emitido.

3.º El 29 de julio de 2016, se da traslado del requerimiento al Ayuntamiento.

4.º El 21 de abril de 2017, el Ayuntamiento de Estepona aporta nuevo Documento Técnico con diligencia en la que se hace constar que a sido aprobado provisionalmente por el Pleno Corporativo en sesión celebrada el día 10 de abril de 2017.

5.º Analizado el nuevo Documento se detecta la ausencia de documentación que debe contener la Modificación, por lo que con fecha 16.5.2017, se requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente.

6.º Con fecha 27.9.2017, el municipio presentó la documentación requerida.

7.º Tramitación municipal:

a) Aprobación inicial:

Pleno del Ayuntamiento, sesión ordinaria celebrada el 29.10.2015.

b) Información pública:

- Diario «La Opinión de Málaga» de fecha 18.11.2015, página 6.

- BOP núm. 226, de 24.11.2015.

- Edicto en Tablón de Anuncios del Ayuntamiento desde el día 10.11.2015 al 10.12.2015, ambos inclusive.

- Notificación certificada a los propietarios de las parcelas afectadas.

- Según consta en los certificados expedidos los días 19.1.2016 y 21.3.2016 por el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento, durante el periodo de información pública se ha presentado la alegación formulada por don Jorge Gutiérrez Boronat y don Daniel Raya Urbano, en nombre y representación de Anida Operaciones Singulares, S.A.

- Según certificación municipal de 29.9.2016, como medio de difusión complementario a la información pública, con fecha 31.10.2015 se procedió a la emisión del Pleno en el que se aprobaba inicialmente la Modificación en la Radio Televisión de Estepona.

c) Aprobación provisional:

1.ª Pleno del Ayuntamiento, sesión ordinaria celebrada el 31.3.2016, según consta en certificado expedido por el Secretario General el 1.4.2016.

2.ª Pleno del Ayuntamiento, sesión ordinaria celebrada el 10.4.2017, según consta en certificado expedido por el Secretario Accidental del Ayuntamiento el 11.4.2017.

8.º Previamente a la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, es necesario dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía (artículo 36.2.c).2.ª de la LOUA). Por ello el 27 de octubre de 2017 fue remitida copia del expediente a los Servicios Centrales de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio, a efectos de que se solicitase dicho Dictamen. La solicitud tuvo entrada en Consejo Consultivo de Andalucía el 10 de noviembre de 2017, teniendo entrada el Dictamen núm. 754/2017 en la Consejería el 4 de enero, y en esta Delegación Territorial el 16 de enero de 2018, dictaminándose favorablemente el expediente tramitado (el lapso temporal transcurrido para la emisión del dictamen ha de ser deducido del plazo de cinco meses de aplicación).

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### Primero. Competencia.

El Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre (BOJA núm. 177, de 10.9.2013), en su artículo 7.º, párrafo 1.º, establece: «Corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias en materia de (...) ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente»; en relación con lo dispuesto en el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva de la Modificación propuesta corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación que afecta a determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el artículo 10 de la citada Ley.

##### Segundo. Procedimiento.

La presente modificación de elementos aprobada inicialmente el 29.10.2015 ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la LOUA, debiendo ajustarse a lo establecido en la misma.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

Los artículos 36 y 38 de la LOUA establecen que cualquier innovación de instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicada y publicación y teniendo idénticos efectos. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar, además, en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

##### Tercero. Informes sectoriales.

1.º Informes evacuado tras la aprobación inicial de fecha 25.3.2010:

- Costas ( Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas): 3.2.2016-Condicionado.

2.º Informes evacuados tras la primera aprobación provisional de fecha 29.10.2015:

- Costas (Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas): 3.6.2016.

- Favorable con consideraciones.

- Informe de Incidencia Territorial (DA 2.ª Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía): 19.1.2017-«Sin incidencia territorial».

- Informe ambiental estratégico (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la C.A.A): 30.1.2017-«Sin efectos significativos sobre el medio ambiente».

3.º Informes evacuados tras la segunda aprobación provisional de fecha 10../2017:

- Costas (Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas): 3.8.2017-Favorable.
- Agencia Pública de Puertos de Andalucía (Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico de los Puertos de Andalucía): 20.7.2017: Sin pronunciamiento.
- Informe Ambiental Estratégico (verificación): 16.8.2017 - Favorable

Cuarto. Análisis técnico emitido por el servicio de urbanismo.

Tras el estudio de la documentación técnica presentada, y de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa urbanística vigente, en informe técnico de Servicio de Urbanismo emitido el 16 de octubre de 2017 se indica:

- En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.1.ª de la LOUA, en el expediente se justifican como mejoras que supone para el bienestar de la población la nueva ordenación la creación de un nuevo sistema general donde actualmente se alberga un uso lucrativo privado, eliminando además el impacto visual que supondría la construcción en primera línea de costa de la edificación hotelera permitida por el planeamiento. Asimismo, se mejora la ordenación al calificar el resto de las parcelas afectadas por la innovación con nuevos usos, bien con objeto de permitir usos más acordes con las necesidades actuales del municipio o bien con objeto de adaptar el planeamiento a la realidad ejecutada. En general, la innovación supone un importante incremento tanto de la superficie como del techo dotacional público previsto por el planeamiento vigente, en detrimento de otros usos lucrativos (hotelero y residencial), lo que redundará en una clara mejora para el bienestar de la población.

- La innovación no supone un incremento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos, así como tampoco desafecta el suelo de un destino público ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, por lo que no es necesario contemplar las medidas compensatorias exigidas en el art. 36.2.a.2.ª de la LOUA para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. Tampoco resulta necesaria la implementación de los sistemas generales preceptuada en el art. 36.2.a.5.ª de la LOUA, al no suponer un cambio de uso de los terrenos para su destino a uso residencial.

Al contrario, la innovación supone una considerable disminución del aprovechamiento lucrativo, pasando este de 4.885 m<sup>2</sup>tp (techo ponderado) en el estado actual a 398 m<sup>2</sup>/tp en el estado modificado, a la vez se incrementa el techo dotacional de 2.398 m<sup>2</sup>/t a 9.427 m<sup>2</sup>/t, por lo que se mejora considerablemente la proporción existente de dotaciones respecto al aprovechamiento.

- En relación a las observaciones que se ponían de manifiesto en el informe de Incidencia Territorial emitido por esta Delegación Territorial con fecha de 23.1.2017, y relativas a la necesidad de replantearse por el Ayuntamiento el cambio de calificación de la parcela núm. 4 de Instalaciones y Servicios a Residencial, en base a lo establecido en el art. 47 (D) del POTA y en el art. 17.7 de la LOUA, se comprueba que en la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento se ha desistido de la calificación de dicha parcela como Residencial, calificándola ahora como Espacio Libre Público, por lo que puede entenderse subsanado dicho aspecto.

- Dado que la modificación tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, será necesario recabar dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, en base a lo dispuesto en el art. 36.2.c.2.ª de la LOUA.

En base a lo anterior, se emite informe técnico favorable a la Modificación Puntual del PGOU de Estepona relativa a la creación y modificación de varias parcelas dotacionales. Dado que la modificación tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de

espacios libres, dotaciones o equipamientos, será necesario recabar dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía para su aprobación, en base a lo dispuesto en el art. 36.2.c.2.<sup>a</sup> de la LOUA.

Visto el Dictamen núm. 754/2017 del Consejo Consultivo de Andalucía, vinculante y favorable; de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme a lo establecido en el artículo 33.2.a) de la LOUA, la Modificación Puntual del PGOU, relativa a varias parcelas dotacionales de Estepona (Expediente EM-ES-238), de conformidad con el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

2.º Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Estepona, así como comunicarlo al Consejo Consultivo de Andalucía.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3.º de la CTOTU. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

#### ANEXO II

##### Normas Urbanísticas

##### 1. Memoria expositiva.

##### 1.1. Objeto de la modificación.

El objeto prioritario del presente documento de innovación (Modificación Puntual de Elementos en adelante MPE) del Plan General de Estepona (en adelante PGOU) es el de establecer las condiciones urbanísticas precisas para la creación de una dotación pública consistente en un Sistema General destinado a uso Socio- cultural y Comercial en el entorno del faro de Estepona y adaptar dichas condiciones a su entorno, puerto, faro y Barriada de los Pescadores, que supone un enclave de estructura urbanística y social muy tradicional, todo ello en cumplimiento del escrito de la Sra. Concejala-Delegada de Fomento Infraestructuras y Turismo de fecha 5 de octubre de 2015 que da lugar y consta en el expediente.

Simultáneamente a la creación del nuevo Sistema General, se modifica la calificación de otras cuatro parcelas de dotaciones públicas y una de uso residencial, todas ellas en Suelo Urbano, de manera justificada y coherente.

También, y únicamente al objeto de clarificar en las Normas Generales del PGOU este supuesto, se incorpora a la regulación de uso de los sistemas de dotaciones una mención genérica sobre la posibilidad (ya regulada en las normas Particulares) de obtención y explotación de acuerdo y al amparo de la legislación de carácter superior, autonómica y estatal.

### 1.3. Justificación, conveniencia y oportunidad de la MPE.

La figura de planeamiento que se propone adoptar para la necesaria alteración de las determinaciones del PGOU de Estepona es la de «Innovación con carácter de Modificación parcial» con sujeción a lo regulado por la LOUA en la sección Quinta, artículos 35 y siguientes y a la jurisprudencia, sin perjuicio de la vigencia indefinida de los planes.

La intervención propuesta no supone alteración integral de la ordenación establecida por el Plan, ni tan siquiera una alteración parcial sustantiva. Se trata de cambios aislados que en modo alguno suponen la adopción de nuevos criterios de ordenación y, ni mucho menos de un nuevo modelo urbano; sino la continuidad del mismo. La propuesta no altera, por tanto, la ordenación estructural del municipio ni se puede considerar adaptación parcial del mismo.

De hecho, el Informe de Incidencia Territorial emitido (recibido el 9 de febrero de 2017) por la Delegación territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, que indica que «... ninguna de estas propuestas tiene incidencia territorial...»

La propuesta no pretende aumento del aprovechamiento, sino que reduce éste al variar el uso lucrativo privado de una parcela de gran edificabilidad para crear un Sistema General Público de mucha menor edificabilidad. Los posibles incrementos (de mucha menor entidad) que pudieran resultar del ajuste del resto de equipamientos es compensado sobradamente por lo anterior. Todo ello se justifica suficientemente en la MPE. Por tanto no es preciso adoptar medidas compensatorias que establece el art. 36 apartado 2.a)2.º de la LOUA.

Por último, la propuesta, sin alterar sustancialmente la ordenación estructural general del municipio, afianza el modelo y las soluciones de ordenación establecidos por el Plan, asegurando además las condiciones establecidas en el Artículo 9 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

En conclusión, con todo lo expuesto está suficientemente justificado el alcance de la propuesta, proponiendo para ello una la realización de una innovación con carácter de Modificación Parcial del PGOU, que afecta a las siguientes parcelas:

#### 1. Parcela hotelera junto al puerto.

La parcela de uso Hotelero se encuentra ubicada lindando con el DPMT en una zona de final de la Playa de la Rada (Sistema Costero principal del municipio), descolgada y sin continuidad con otras edificaciones y frente a la Barriada de los Pescadores compuesta por las viviendas de este colectivo, cercanas al puerto, que supone un enclave de estructura urbanística y social muy tradicional, y por tanto susceptible de ser protegido.

La actual ordenanza de volumen de la parcela (MC-00) permite una altura máxima de edificación de 22 metros (PB+5+ático) sobre la Avenida España además de tres plantas bajo su rasante, con una ocupación del 100% de la parcela, como ya se ha indicado, sin continuidad con otras edificaciones y prácticamente sobre la línea del DPMT. Ello supone un gran impacto y barrera visual desde el entorno del puerto, para los vecinos de la Barriada de Pescadores y para los usuarios de la costa y el mar y la Avenida de España (eje principal del Paseo Marítimo que discurre junto a la playa).

Sobre la parcela se concedió Licencia de Obras y se ejecutaron las mismas a nivel de estructura, generando el volumen problemas por la invasión del DPMT así como con los ciudadanos cuando constataron la magnitud del mismo. Tras la demolición de lo construido por la SOPDE, la parcela no ha vuelto a tener solicitudes urbanísticas, incumpliendo los plazos de obligación de edificación establecidos en el PGOU y ha sido transmitida su titularidad por orden judicial, siendo la actual dependiente de una entidad bancaria que no ha expresado ni se ha constatado intención de desarrollo. El solar por tanto se encuentra en un encuadre clave para el municipio, en desuso y estado de abandono, con el impacto visual y medioambiental que ello supone en un entorno tan sensible junto al mar.

En conclusión, la conveniencia y justificación de la MPE se explica por sí misma desde el punto de vista del interés general, al convertir un solar abandonado (del que no se conoce intención de promover) de titularidad privada con una ordenanza de volumen absolutamente inapropiada para su entorno en un Sistema General al servicio del municipio y con unas condiciones de edificación que obligarán a que se desarrolle bajo la rasante de la Avenida de España eliminando completamente el impacto visual tanto desde la playa y el mar como desde el interior, creando además un gran mirador público. La oportunidad de la actuación se justifica en las actuales condiciones explicadas.

#### 2. Parcela sistema general en Parque Central:

Existe un Sistema General destinado a Gasolinera en la Avenida Juan Carlos I y condiciones descritas en los antecedentes establecida desde 1994 por el PGOU, que se encuentra a menos de 100 metros de un colegio, el CEIP Víctor de la Serna, a menos de 30 metros de bloques de viviendas y lindando con una zona de Equipamientos Públicos, por tanto en una zona urbana consolidada. Desde el consistorio se entiende que la ubicación de la futura gasolinera no cumple con los estándares modernos de la planificación urbanística.

Dado que existen varias gasolineras de gran dimensión y rendimiento en el casco, una recientemente inaugurada a menos de 700 metros, otra a escasos 750 metros en la misma Avenida Juan Carlos I y otras tres a uno y medio, dos y dos y medio kilómetros, el Ayuntamiento entiende la dotación de suministro de carburantes en la zona del casco suficientemente atendida.

Todo lo expuesto justifica la conveniencia por interés general de la sustitución del Sistema General destinado a Gasolinera en una ubicación no adecuada a ese fin. La oportunidad que brinda la tramitación de la presente MPE con la creación de un nuevo sistema General de mucho mayor interés ciudadano, posibilita la consecución del fin descrito.

La parcela se mantiene destinada a dotaciones en este caso incorporándose al conjunto de Equipamientos Públicos en el que se encuentra, ampliándolo.

#### 3. Parcela de equipamiento público en Casasola:

La parcela de la que se pretende cambiar la calificación se ubica en una zona residencial, estando construido sobre ella un antiguo depósito regulador de la Urbanización Casasola que tuvo sentido infraestructural en su momento para el suministro de la que entonces era una urbanización aislada. Hoy día la urbanización se abastece desde la moderna red general que garantiza la continuidad y presión del suministro. Los propietarios de la parcela costearon en su día la tubería de conexión a la red general, por lo que el depósito existente se encuentra sin uso, obsoleto como infraestructura y sin previsión alguna de que pudiera volver a ser necesario.

Sin embargo la parcela ha mantenido su calificación para el destino descrito aún cuando dicha calificación también se ha quedado obsoleta. Ello ha originado que la parcela no pueda ser desarrollada y origina su degradación y por ende de toda la zona, con el impacto visual y ambiental negativo correspondiente.

Por tanto la conveniencia de su incorporación a la presente MPE se justifica para adaptar el planeamiento a las condiciones reales de la zona una vez desaparecida la necesidad de una dotación de tan concreto destino. El pequeño tamaño (372 m<sup>2</sup>) y la ubicación en un fondo de saco de una zona residencial hace a la parcela poco apropiada para alojar otro uso público o privado excepto el residencial en tipología de vivienda unifamiliar, ampliando el existente.

#### 4. Parcela de equipamiento público en urbanización Buenas Noches 1.ª Fase:

Es un caso análogo al anterior, con la diferencia de que en esta parcela aún siendo reservada para la instalación de un depósito de agua de servicio a la urbanización (aislada

en aquel momento), éste nunca llegó a construirse. Hoy día la urbanización se abastece desde la moderna red general que garantiza la continuidad y presión del suministro.

Siguiendo las recomendaciones del Informe de Incidencia Territorial emitido (recibido el 9 de febrero de 2017) por la Delegación territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, la parcela se destinará íntegramente a Espacios Libres Públicos, dado su escaso tamaño (608 m<sup>2</sup>) y la afección en aproximadamente el 50% de su superficie por la zona de servidumbre de Costas.

#### 5. 2 parcelas en urbanización Buenas Noches 2.ª Fase:

Existe una falta de coherencia entre el planeamiento aprobado para la zona de dotaciones de la Urbanización Buenas Noches 2.ª Fase destinada a instalaciones de abastecimiento de agua y la zona deportiva, y su uso real consolidado. Parte de la parcela (5.1) donde actualmente se encuentran ubicadas las instalaciones de depósito y bombeo de agua, en uso, se encuentra calificada como residencial en tipología de unifamiliar exenta. Por otro lado existe una vivienda legalmente construida sobre una parcela (5.2) calificada como Equipamiento Privado de uso Deportivo.

Por tanto la conveniencia de su incorporación a la presente MPE se justifica para adaptar el planeamiento a las condiciones reales y consolidadas de uso de las parcelas una vez ejecutadas las dotaciones con su concreto destino. La existencia de licencias anteriores, la inscripción de las parcelas a favor de sus propietarios actuales y la coherencia de los usos con el entorno residencial lleva a la calificación de cada una de las parcelas en su uso real, compensado las actuaciones, en beneficio de la comunidad.

#### 6. Modificación normativa.

La legislación, tanto autonómica y estatal, relativa a la obtención, contratación y gestión de patrimonio público ha evolucionado considerablemente en los últimos años. Tanto la reciente legislación como el propio PGOU en sus Normas Particulares (art. 4.5 Sistemas y Titularidad Jurídica del Suelo: La titularidad y afectación pública no excluye la concesión en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en este Plan General de Ordenación Urbanística), permiten y regulan el posible uso de carácter privativo de las dotaciones a través de concesiones u otros.

Al amparo de la legislación de carácter superior y únicamente al objeto de clarificar en las Normas Generales del PGOU este supuesto, se incorpora a su regulación una mención genérica a esta posibilidad.

#### 2. Memoria informativa.

##### 2.1. Ámbito de la modificación.

Las parcelas cuya calificación se modifica a través del presente documento son:

- Parcela hotelera junto al puerto:

Se modifica la calificación de una parcela de 2.125 m<sup>2</sup> de superficie situada en la Avenida España frente a la Barriada de Pescadores para la creación un Sistema General destinado a uso Socio-Cultural y Comercial.

- Parcela sistema general en Parque Central:

Se modifica la calificación de una parcela de 600,00 m<sup>2</sup> de superficie resultante del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado denominada A-UEN-R57 «Parque Central» destinada al uso de Gasolinera a uso de Equipamiento Público Comercial.

- Parcela de equipamiento público en Casasola:

Se modifica la calificación de una parcela de 372 m<sup>2</sup> de superficie resultante del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado denominada A-UEN-E11 «Casasola» destinada al uso de Equipamiento Público de Instalaciones y Servicios según el PGOU a uso Residencial en tipología de unifamiliar exenta.

00133684

- Parcela de equipamiento público en urbanización Buenas Noches 1.ª Fase:

Se modifica la calificación de una parcela de 608 m<sup>2</sup> de superficie resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado denominada A-UPP-O1 «Buenas Noches 1.ª Fase» destinada al uso de Equipamiento Público de Instalaciones y Servicios según el PGOU a uso Espacios Libres (Zona Verde Pública).

- 2 Parcelas en urbanización Buenas Noches 2.ª fase:

Se modifica la calificación de una parcela de 640 m<sup>2</sup> de superficie resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado denominada A-UEN-O11 «Buenas Noches 2.ª Fase» destinada a uso Residencial según el PGOU a uso de Equipamiento Público de Instalaciones y Servicios.

Se modifica la calificación de una parcela de 818 m<sup>2</sup> de superficie resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado denominada A-UPP-O1 «Buenas Noches 1.ª Fase» destinada al uso Deportivo según el PGOU a uso Residencial en tipología de unifamiliar exenta.

También se incluye una pequeña modificación en la regulación de los Sistemas existente en las Normas Generales del PGOU para adaptarla a la legislación autonómica y estatal vigente, clarificando las posibles formas de obtención y explotación.

2.2. Antecedentes. situación urbanística actual.

Parcela hotelera junto al Puerto:

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Estepona, aprobado definitivamente en junio de 1994, con expediente de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado el 22 de diciembre de 2010, clasifica la parcela como Suelo Urbano Consolidado y la califica como H3/MC-00 de uso Hotelero según las condiciones de ordenanza Residencial MC-00.

- El 14 de mayo de 1997 se aprobó definitivamente una MPE para el «Cambio de Uso de las parcelas núm. 88 y núm. 49 de la Avda. de España y la Rectificación del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto SU-R4» que afecta a la parcela.

- El 21 de junio de 1999 se concede Licencia de Obras para la construcción de un complejo Hotelero. Durante la ejecución de dichas obras se detectaron diversos incumplimientos, entre otros, la invasión del Dominio Público Marítimo Terrestre, lo que originó su paralización y posterior demolición.

- Actualmente la titularidad de la parcela es privada.

Parcela sistema general en Parque Central:

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Estepona, aprobado definitivamente en Junio de 1994, con expediente de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado el 22 de diciembre de 2010, clasifica como Suelo Urbano los terrenos objeto de la actuación y los incluye en la Unidad de Ejecución denominada A-UEN-R57 «Parque Central» (UEN- R57 «Parque Central» antes de la adaptación del PGOU).

- El estudio de detalle que desarrolla la unidad fue aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2002, el Proyecto de Urbanización el 30 de abril de 2004 (su modificado el 10 de mayo de 2005) y el Proyecto de Reparcelación el 17 de enero de 2003.

- Tras su desarrollo la parcela afectada por la MPE queda definida e inscrita con los siguientes parámetros:

Parcela SG-R3.

Uso característico: Sistema General.

Destino: Gasolinera.

Ordenanza: SG.

Superficie parcela: 600,00 m.<sup>2</sup>

Titular: Ayuntamiento de Estepona.

Inventario municipal: Parcela núm. 637 del IMB.

- Actualmente la titularidad de la parcela es pública.

Parcela de equipamiento público en Casasola:

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Estepona, aprobado definitivamente en Junio de 1994, con expediente de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado el 22 de diciembre de 2010, clasifica como Suelo Urbano No Consolidado incluidos en Unidad de Ejecución los terrenos comprendidos en la A-UEN-E11 «Casasola» (antes UEN- E11 «Casasola»).

- El Estudio de detalle que desarrolla la unidad se aprobó definitivamente el 31 de julio de 1998. En él queda definida la parcela 129 con los siguientes parámetros urbanísticos básicos:

Uso característico: Equipamiento.

Destino: Depósito de agua regulador

Ordenanza: EQ.

Superficie parcela: 469,00 m<sup>2</sup> (372,00 m<sup>2</sup> en medición real).

- Existe un Proyecto de Urbanización presentado el 14 de mayo de 1997 sin tramitar, a pesar de que las condiciones de ejecución del PGOU especificaban únicamente la necesidad de reurbanizar con Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización. Existe un informe del Ingeniero Municipal don José Miguel García Rodríguez de fecha 29 de agosto de 2003 en el que se detalla la existencia de una Entidad Urbanística de conservación que tramitó el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización y ejecutó las obras (aunque no en su totalidad) explicando su grado de ejecución, así como la existencia de avales y otras circunstancias.

- La urbanización se encuentra consolidada, con gran cantidad de viviendas edificadas y ocupadas.

- Sobre la parcela se encuentra construido (en estado de abandono) un antiguo depósito de agua de la urbanización, en desuso.

- Actualmente la titularidad de la parcela es privada.

Parcela de equipamiento público en urbanización Buenas Noches 1.ª Fase:

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Estepona, aprobado definitivamente en junio de 1994, con expediente de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado el 22 de diciembre de 2010, clasifica como Suelo Urbano No Consolidado incluidos en Unidad de Ejecución con Estudio Previo los terrenos comprendidos en la A-PP-O1 «Buenas Noches 1.ª Fase» (antes UPP-O1 «Buenas Noches 1.ª Fase»).

- El 19 de mayo de 2008 se aprobó el Proyecto de Urbanización de la Unidad.

- El 10 de mayo de 2012 la Junta de Gobierno Local acuerda la innecesariedad de la Reparcelación.

- No consta la aprobación de otros instrumentos de planeamiento o gestión.

- La urbanización se encuentra consolidada, con gran cantidad de viviendas edificadas y ocupadas.

- Los parámetros básicos de aplicación de la parcela afectada son:

Parcela equipamiento Público

Uso característico: Equipamiento.

destino: Instalaciones y servicios.

Ordenanza: EQ.

- Actualmente la titularidad de la parcela es privada.

- La ordenación previa al PGOU (aprobada a el 10 de junio de 1976) calificaba la parcela 58 de la urbanización como residencial y sobre ella se concedió licencia de Obras para la construcción de una vivienda unifamiliar con fecha 3 de noviembre de 1989 (expediente municipal 727/89). Sobre dicha Licencia no se ha efectuado procedimiento de caducidad alguno.

2 Parcelas en urbanización Buenas Noches 2.ª Fase:

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Estepona, aprobado definitivamente en junio de 1994, con expediente de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado el 22 de diciembre de 2010, clasifica como Suelo Urbano No Consolidado incluidos en Unidad de Ejecución Nueva los terrenos comprendidos en la A-UEN-O11 «Buenas Noches 2.ª Fase» (antes UEN- O11 «Buenas Noches 2.ª Fase»).

- El 10 de octubre de 2003 se aprueba una modificación Puntual de elementos del PGOU que afecta a la Unidad, delimitando, calificando y dotando de ordenanza a la parcela.

- El 25 de mayo de 2010 se aprobó el Proyecto de Urbanización de la Unidad.

- El 10 de mayo de 2012 la Junta de Gobierno Local acuerda la innecesariedad de la Reparcelación.

- No consta la aprobación de otros instrumentos de planeamiento o gestión.

- La urbanización se encuentra consolidada, con gran cantidad de viviendas edificadas y ocupadas.

- Los parámetros básicos de aplicación de las parcelas afectadas son:

- 5.1. Parcela residencial

Uso característico: Residencial

Tipología: Unifamiliar exenta.

Ordenanza: UE-2.

Actualmente la titularidad de la parcela es privada.

Sobre esta parcela se encuentra construido y en uso un depósito de agua de la urbanización.

- 5.2. Parcela equipamiento público.

Uso característico: equipamiento.

Destino: Deportivo.

Ordenanza: EQ.

Actualmente la titularidad de la parcela es privada.

Sobre esta parcela se encuentra construida y en uso una vivienda unifamiliar, que la ocupa parcialmente.

2.3. Infraestructuras y redes de servicio existentes.

- Parcela hotelera junto al Puerto:

La parcela se encuentra ubicada sobre suelo Urbano Consolidado, en la Avenida España, una de las vías principales del municipio. A través de dicha avenida se garantiza el acceso a las infraestructuras y redes de servicio adecuadas, más si cabe teniendo en cuenta que la MPE reduce significativamente la edificabilidad y el aprovechamiento de la parcela, modificando además su uso de Hotelero a Sistema General Socio-Cultural y Comercial, de, a priori, menor requerimiento de servicios.

- Parcela sistema general en Parque Central:

La parcela se encuentra ubicada sobre suelo Urbano Consolidado, en la Avenida Juan Carlos I, una de las vías principales del municipio de gran densidad edificatoria en uso. A través de dicha avenida se garantiza el acceso a las infraestructuras y redes de servicio adecuadas. La parcela continúa siendo sistema de dotaciones (local en vez de general), por lo que no varía significativamente sus condiciones de edificación futuras en cuanto a requerimiento de servicios.

- Parcela de equipamiento público en Casasola:

La parcela se encuentra ubicada sobre suelo Urbano No Consolidado, en una urbanización que se encuentra consolidada, con gran cantidad de viviendas edificadas y ocupadas. La escasa entidad de la MPE en este punto y el pequeño tamaño de la parcela a recalificar hacen despreciable el impacto sobre la infraestructura general de la urbanización.

Existe un Proyecto de Urbanización presentado el 14 de mayo de 1997 sin tramitar, a pesar de que las condiciones de ejecución del PGOU especificaban únicamente la necesidad de reurbanizar con Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización. Existe un informe del Ingeniero Municipal don José Miguel García Rodríguez de fecha 29 de agosto de 2003 en el que se detalla la existencia de una Entidad Urbanística de conservación que tramitó el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización y ejecutó las obras (aunque

no en su totalidad) explicando su grado de ejecución, así como la existencia de avales y otras circunstancias.

- Parcela de equipamiento público en urbanización Buenas Noches 1.ª Fase:

La parcela se encuentra ubicada sobre suelo Urbano No Consolidado, en una urbanización que se encuentra consolidada, con gran cantidad de viviendas edificadas y ocupadas. La escasa entidad de la MPE en este punto y el pequeño tamaño de la parcela a recalificar hacen desprezable el impacto sobre la infraestructura general de la urbanización.

Además la parcela cuenta con una antigua Licencia de Obras en vigor, en la que se debió garantizar los servicios.

- 2 Parcelas en urbanización Buenas Noches 2.ª Fase:

Las parcelas se encuentra ubicada sobre suelo Urbano No Consolidado, en una urbanización que se encuentra consolidada, con gran cantidad de viviendas edificadas y ocupadas, y ya destinadas de manera efectiva a los usos propuestos, ya que la MPE, en este caso, únicamente adapta el planeamiento a la realidad existente. Por tanto las infraestructuras no sólo están garantizados sino que ya se encuentran en servicio.

#### 2.4. Afecciones.

La parcela 4 de uso Equipamiento Público en la Urbanización Buenas Noches 1.ª Fase (A- UEP- O1 «Buenas Noches 1.ª Fase») se encuentra afectada por la Servidumbre de Costas.

Será de aplicación en todo lo afectado por ella la Ley 22/1988, de 28 de julio de costas y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, o legislación que los sustituya, que imponen las siguientes limitaciones:

- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

- La servidumbre de tránsito, según el artículo 27 de la Ley de Costas, recaerá sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del Mar, que deberá mantenerse permanentemente expedita.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Tras la Aprobación Inicial de la MPE, se solicitó el preceptivo Informe Sectorial del Organismo Gestor de Dominio Público afectado.

El 13 de junio de 2016 se recibe por RGE municipal informe de carácter favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente, siempre que sean tenidas en cuenta las consideraciones que expresa. Dichas consideraciones han sido tenidas en consideración en el presente documento.

El 8 de febrero de 2017 se recibe por RGE el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, en el que se indica que la MPE «... no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente...», condicionando la aprobación definitiva de la MPE a la incorporación de las siguientes consideraciones en materia de Costas, que se observan en la presente actuación:

- Prever las reservas de suelo aparcamiento de suelo suficiente fuera de la Servidumbre de Tránsito.

- Evitar la formación de pantallas arquitectónicas.

A raíz del anterior, la Lda. en Ciencias Medioambientales municipal emite informe de fecha 13 de febrero de 2017, concluyendo: «Seguidas las indicaciones del apartado anterior, se da por superado el trámite de prevención ambiental, por lo que el expediente debe continuar con su tramitación urbanística.» en referencia a lo indicado en el

párrafo anterior para la parcela 1 a que «Cualquier actuación que se promueva en la misma deberá obtener previamente la correspondiente Autorización de Uso en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, a tramitar en la Delegación Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, según lo citado en el art. 49 del RGC. Se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas en los art. 46, 47 y 52 del RGC respecto a las servidumbres de Protección y Tránsito.» para la parcela 4.

El 9 de febrero de 2017 se recibe por RGE el Informe de Incidencia Territorial emitido por la Delegación territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, que indica que «... ninguna de estas propuestas tiene incidencia territorial...» aunque también señala que el cambio de calificación propuesto para la parcela 4 no es coherente con el artículo 47 del POTA y 17.7 de la LOUA, que indica que los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que no se encuentren en curso de ejecución deben destinarse a Espacios Libres.

Tras lo indicado en el Informe de Incidencia Territorial, se modifica la presente MPE en lo referente al cambio de calificación de la parcela 4, que será destinada íntegramente a Espacios Libres (y no a Residencial como se proponía en el documento anterior) dado su pequeño tamaño (608 m<sup>2</sup>) y afectación en aproximadamente el 50% por la Servidumbre de Costas. Por tanto en este sentido, se entienden cumplidas las consideraciones expresadas en el informe de 13 de junio de 2016 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente a incluir en la MPE respecto de la parcela 4, al dejar de destinarse ésta a uso residencial y pasar a calificarse como Espacios Libres públicos, sin derecho de edificabilidad y garantizando el tránsito expedito y acceso público a la playa su futura titularidad municipal.

### 3. Memoria justificativa.

#### 3.1. Objetivos de la propuesta.

El objeto prioritario del presente documento de innovación (Modificación Puntual de Elementos en adelante MPE) del Plan General de Estepona (en adelante PGOU) es el de establecer las condiciones urbanísticas precisas para la creación de una dotación pública consistente en un Sistema General destinado a uso Socio-Cultural y Comercial en el entorno del faro de Estepona. De esta manera se complementará la intervención en esta zona del municipio, recientemente puesta en valor, de gran interés ciudadano por su relación con el mar, el puerto y la barriada de pescadores pero además cercana al casco y por tanto situada en una zona de gran demanda dotacional. Por otro lado se adaptarán dichas condiciones a su entorno, puerto y faro, protegiendo la actual Barriada de los Pescadores, que supone un enclave de estructura urbanística y social muy tradicional.

Igualmente en dicho escrito se insta a la supresión del Sistema General en Suelo Urbano para Gasolinera SG- R3-SU y a la modificación de calificación del resto de parcelas afectadas por la MPE.

Para cumplir ambos objetivos prioritarios se traslada el Sistema General SG-R3-SU a una parcela Hotelera en desuso junto al Puerto de Estepona, y su destino al más adecuado y demandado Socio-Cultural y Comercial. También se limita en las Condiciones de Ejecución de la Ficha Urbanística su volumen de edificación obligando a que éste se desarrolle bajo la rasante de la Avenida España, eliminando de este modo el impacto visual tanto desde el interior (Barriada de Pescadores) como desde el mar y la playa (desde donde actualmente se encuentra un enorme muro de contención sin acabados). La cubierta deberá destinarse a mirador público a nivel de la avenida.

Simultáneamente a la modificación del Sistema General, se modifica la calificación de otras cuatro parcelas de dotaciones públicas y una de uso residencial, todas ellas en Suelo Urbano, de manera justificada y coherente, para adaptarlas a la realidad de sus urbanizaciones, ya consolidadas, eliminando incongruencias de titularidades, uso y planeamiento.

También, y únicamente al objeto de clarificar en las Normas Generales del PGOU este supuesto, se incorpora a la regulación de uso de los sistemas de dotaciones una mención genérica sobre las formas de obtención y la posibilidad (ya regulada en las normas Particulares) de explotación mediante concesión administrativa de acuerdo y al amparo de la legislación de carácter superior, autonómica y estatal.

### 3.2. Justificación del cumplimiento del artículo 36.2.a)1.ª de la LOUA.

Las mejoras para el interés común de la población a través de la actividad pública urbanística se justifican por sí mismas en la creación de un nuevo Sistema General donde actualmente se alberga un uso lucrativo privado, y se encuentra ampliamente argumentado en los apartados correspondientes del presente documento.

### 3.3. Justificación del cumplimiento de los artículos 36.2.a)2.ª y 36.2.a)5.ª de la LOUA.

La innovación elimina la edificabilidad y el aprovechamiento lucrativo de la parcela principal objeto de la MPE, continuando la parcela del actual Sistema General SG-R3 siendo no lucrativa tras la modificación, lo que supone una clara disminución de aprovechamiento en el conjunto de la MPE.

El resto de parcelas no se encuentran actualmente afectadas al uso público dado que no se encuentran obtenidas, y el único objetivo de la MPE es adaptar el planeamiento a su realidad consolidada, que justifica la innecesariedad de su destino previsto. Dado su pequeño tamaño y su ubicación en urbanizaciones residenciales, no procede otro uso que el de residencial en tipología unifamiliar exenta para la parcela 3, sin que quepa la viabilidad de dedicarlas a usos de vivienda protegida, siendo más productivo para el patrimonio público de suelo su compensación por la creación del nuevo sistema General. La parcela 4 se destina a Espacios Libres Públicos en atención a lo indicado en el Informe de Incidencia Territorial, lo que aumenta la superficie del municipio en este uso.

En cuanto al aprovechamiento lucrativo, la reducción global resultante también es notoria. Las parcelas en las que se reduce el aprovechamiento global son la parcela hotelera en Suelo Urbano Consolidado y la parcela 5.1 situada en la A-UEN-O11 que pasa de residencial a uso de Equipamiento Público. Las parcelas en las que se aumenta el aprovechamiento lucrativo son las ubicadas en la A-UEN-E11 y la 5.2 situada en la A-UEN-O11. El cálculo pormenorizado es el que sigue:

Aprovechamiento actual de la parcela hotelera en SUC junto al Puerto:

La edificabilidad de la parcela de acuerdo con su ordenanza es:

$$2.125 \text{ m}^2 + (2.125 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 5 \text{ ptas}) + 1.691 \text{ m}^2 = 13.378 \text{ m}^2$$

Aplicando el Coeficiente de Ponderación entre usos pormenorizados del PGOU (2,87 entre el uso hotelero y el residencial UE según Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de 2010), el aprovechamiento en uso residencial unifamiliar exento es:

$$13.378 \text{ m}^2 / 2,87 = 4.661 \text{ m}^2 \text{tp (UE)}$$

Dado que a través de la presente modificación se impedirá la edificación del nuevo Sistema General por encima de la rasante de la Avenida España y las especiales condiciones de ubicación y topografía de la parcela, sólo será en la práctica posible la construcción de tres plantas sobre la rasante del paseo marítimo (DPMT) y bajo rasante respecto de la Avenida España. Por tanto su edificabilidad (bajo rasante y no lucrativa) será como máximo:

$$2.729 \text{ m}^2 \times 3 \text{ ptas} = 8.187 \text{ m}^2$$

Aprovechamiento actual de la parcela residencial 5.1 A-UEN-O11:

La edificabilidad de la parcela de acuerdo con su ordenanza, que en este caso coincide con su aprovechamiento en su uso, es:

$$640 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 224 \text{ mm}^2\text{t}$$

Aprovechamiento de la nueva parcela residencial A-UEN-E11:

La edificabilidad de la parcela de acuerdo con su ordenanza, que en este caso coincide con su aprovechamiento en su uso, es:

$$372 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 112 \text{ m}^2\text{t}$$

Aprovechamiento de la nueva parcela residencial 5.2 A-UEN-O11:

La edificabilidad de la parcela de acuerdo con su ordenanza, que en este caso coincide con su aprovechamiento en su uso, es:

$$818 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 286 \text{ m}^2\text{t}$$

En el cuadro siguiente se realiza un comparativo por aprovechamiento ( $\text{m}^2\text{tp}$  (UE)) afectado entre la situación actual y la resultante de la MPE:

		ESTADO ACTUAL			ESTADO MODIFICADO		
		USO	LUCRATIVO	DOTACIONES	USO	LUCRATIVO	DOTACIONES
1	SUC	HOTEL	4.661		SOCIO- CULT		8.187
2	A- UEN- R57	GASOLINERA		600	COMERCIAL		600
3	A-UEN-E11	INSTALACIÓN		372	RESIDENCIAL	112	
4	A- UPP- O1	INSTALACIÓN		608	ESP. LIBRES		0
5.1	A-UEN-O11	RESIDENCIAL	224		INSTALACIÓN		640
5.2	A-UEN-O11	DEPORTIVO		818	RESIDENCIAL	286	
			4.885	2.398		398	9.427

Por tanto la reducción global del aprovechamiento lucrativo tras la MPE será de:

$$4.885 \text{ m}^2\text{tp} (\text{UE}) - 398 \text{ m}^2\text{tp} (\text{UE}) = 4.487 \text{ mm}^2\text{tp} (\text{UE})$$

Y la reducción global de la edificabilidad lucrativa tras la MPE será de:

$$13.378 \text{ m}^2\text{t} - 398 \text{ m}^2\text{t} = 12.980 \text{ m}^2\text{t}$$

3.4. Justificación del cumplimiento del artículo 10 de la LOUA.

Se cumple en todos sus aspectos. No se modifica la ordenación estructural del municipio.

3.5. Justificación del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA.

El contenido de la MPE es acorde con el modelo territorial y el modelo de ciudad, rebaja el aprovechamiento y aumenta las dotaciones del municipio. No descompensa ninguna de las Unidades de Ejecución afectadas, todas ellas ya consolidadas.

3.6. Justificación del cumplimiento del artículo 45 del POTA.

La presente MPE no afecta ni por tanto incrementa la superficie de Suelo Urbanizable ni Urbano No Consolidado. Tampoco supone incremento de población, ya que las nuevas parcelas se compensan entre sí, cuentan con licencias de Obras anteriores para este uso o no alteran la densidad de sus Unidades de ejecución por su pequeño tamaño.

3.7. Justificación del cumplimiento de la D.T. 4.<sup>a</sup> del RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

La MPE planteada no supone incremento de población ni por tanto implica, junto con las innovaciones aprobadas en los dos últimos años, un crecimiento superior al 20% de la población o de la superficie de Suelo Urbanizado del municipio, por lo que cumple la D.T. 4.ª del RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### 3.8. Información pública y notificaciones. información catastral y registral.

La correcta difusión pública de la MPE está garantizada ya que las distintas aprobaciones de las innovaciones de planeamiento son resueltas y discutidas por el Ayuntamiento Pleno, y este acto a su vez retransmitido íntegramente por la Radio Televisión Estepona (municipal). También es reseñado en la prensa local y en la página web del Ayuntamiento.

No obstante, y dado el ámbito y la naturaleza de la innovación, que afecta a unos pocos ámbitos reducidos, se realizarán las notificaciones individuales a los ciudadanos o entidades directamente afectadas, de acuerdo con la relación que se acompaña, obtenida a través de datos registrales y catastrales.

Para el cumplimiento de lo establecido en la D.A. 9.ª del RDL 2/2008. Texto Refundido de la Ley del Suelo, se acompañan como anexo las Notas Simples Registrales actualizadas de las que se deduce que los propietarios de las parcelas 2, 4, 5.1 y 5.2 no han variado en los últimos cinco años.

En el caso de la parcela 1 Hotelera junto al puerto, ésta ha pasado a manos de una mercantil dependiente de una entidad bancaria, por orden del Juzgado de 1.ª Instancia núm. 6 de Córdoba, por mandamiento judicial de fecha 25 de febrero de 2013 (1.30.2010). Se notifica a ambos propietarios.

La parcela 3 situada en Casasola, también ha variado su titularidad a una mercantil dependiente del mismo grupo de empresas (se notifica a ambas mercantiles y se adjunta Nota Simple de 2013 que justifica la inexistencia de otros cambios de titularidad).

En el caso de las parcelas 5.1 y 5.2, al haberse llevado a ejecución e inscripción una parcelación diferente de la aprobada en el Estudio Previo de 1975, no coincide dicho documento con la información Catastral y la Registral, lo que unido a la falta de inscripción registral de las parcelas de equipamiento deportivo y de instalaciones, hace difícil saber cuales son los propietarios y los números de parcela y su coincidencia exacta.

Se adjunta también la Escritura de Aceptación por parte del Ayuntamiento de las cesiones de la Urbanización Buenas Noches 2.ª Fase, efectuadas por Málaga Sol, S.L. Aún cuando dichas parcelas son por tanto de titularidad municipal, se notifica a la mercantil y la Comunidad de Propietarios de la Urbanización por figurar éstas como titulares catastrales.

Es por ello por lo que, en aras del principio de seguridad jurídica, se notifica a todos los propietarios que pudieran verse afectados, es decir, a los que aparecen como titulares catastrales de las parcelas de Equipamiento Público y Privado así como a los propietarios privados de las parcelas residenciales que quedan entre los anteriores, aunque probablemente uno de ellos no esté directamente afectado por la MPE.

\* En virtud de la cesión unilateral de los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas correspondientes al Plan Parcial de Ordenación «Buenas Noches 2.ª Fase» efectuada por Málaga Sol, S.L., según escritura de segregación y cesión unilateral número 1853 de fecha 6 de octubre de 2000, aceptadas según escritura de aceptación de fecha 4 de abril de 2001, que se adjunta.

#### 4. Ficha de sistema general que se modifica

##### FICHA ACTUAL DEL SISTEMA GENERAL SG-R3-SU

IDENT.	DENOMINACIÓN	SUPERF. M <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO	CONDICIONES DE EJECUCIÓN
SG- R3 SU	ESTACIÓN DE SERVICIO PARQUE CENTRAL	600	Gasolinera	Suelo para Estaciones de Servicio a obtener por expropiación, y explotación por concesión administrativa

00133684

## FICHA MODIFICADA DEL SISTEMA GENERAL SG-R3-SU

IDENT	DENOMINACIÓN	SUPERF. M <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO	CONDICIONES DE EJECUCIÓN
SG- R3 SU	CENTRO SOCIO CULTURAL DEL FARO	2.729	Socio-Cultural Comercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelo para Sistema Socio-Cultural y Comercial Público.</li> <li>- La edificación deberá desarrollarse bajo la rasante de la Avenida de España con una variación máxima de cota de <math>\pm 1</math> metro de la misma, excepto casetones de acceso.</li> <li>- La superficie de cubierta deberá destinarse a mirador público.</li> <li>- La edificación queda exenta del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en la parcela por desarrollarse a nivel inferior a la vía rodada con acceso principal por zona peatonal.</li> <li>- Posible explotación por concesión administrativa.</li> </ul>

## 5. Artículo que se modifica.

Se modifica el artículo 8.44 «Ejecución de los sistemas» de la Sección 1. Disposiciones Generales del Capítulo décimo Regulación de los sistemas para adaptarlo a las Normas Particulares del PGOU y a la legislación vigente.

## Redacción actual del art. 8.44. Ejecución de sistemas:

1. En el suelo urbano, la ejecución de los sistemas, todos locales, se llevará a cabo por su integración en unidades de ejecución.
2. En el suelo urbanizable programado, la ejecución de los sistemas generales se llevarán a cabo mediante la aprobación de un Plan Especial, y los locales por agregación a su sector correspondiente.
3. Los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable programado, serán los definidos en concreto por los planos.
4. En suelo urbanizable transitorio no hay sistemas generales. Para los locales se seguirá el mismo criterio que en el SUP.
5. En el caso de realización de los sistemas generales por Planes Especiales exclusivamente, el sistema de actuación será el de expropiación.
6. En el caso de los sistemas integrados con los sectores de suelo urbanizable programado serán de cesión gratuita, al entrar dentro del proceso reparcelatorio.
7. En suelo urbanizable no programado, los Programas de Actuación Urbanística (PAU), las bases de estos determinarán la forma y sistema de ejecución.

## Redacción modificada del art. 8.44. Ejecución de sistemas:

1. En el Suelo Urbano la ejecución de los Sistemas Locales se llevará a cabo por su integración en unidades de ejecución.
2. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, la ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo mediante la aprobación de un Plan Especial, y los locales por agregación a su sector correspondiente.
3. Los Sistemas Generales incluidos en Suelo Urbanizable Sectorizado, serán los definidos en concreto por los planos.

4. En Suelo Urbanizable Transitorio no hay Sistemas Generales predeterminados. Para los locales se seguirá el mismo criterio que en el SUP.

5. En el caso de realización de los Sistemas Generales por Planes Especiales exclusivamente, el sistema de actuación será el de Expropiación.

6. En el caso de los sistemas integrados con los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado serán de cesión gratuita, al entrar dentro del proceso reparcelatorio.

En suelo Suelo Urbanizable No Sectorizado, los Planes de Sectorización determinarán la forma y sistema de ejecución.

Los Sistemas Generales podrán obtenerse por cualquiera de las formas establecidas por la legislación vigente incluyendo su adscripción a Sectores o Unidades de Ejecución. La titularidad y afectación pública de los sistemas no excluye su explotación mediante concesión administrativa de uso privativo en cualquiera de las formas establecidas por la legislación autonómica y estatal vigente.

Málaga, 6 de abril de 2018.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.