

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Orden de 7 de noviembre de 2023, por la que se suspende la aprobación definitiva de la «Modificación de Elementos del PGOU 86 de Marbella del Sector URP-AL-6 «Las Dunas Club»».

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

Primero. El planeamiento general vigente en el municipio de Marbella es el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (en adelante PGOU 1986), aprobado definitivamente mediante Resolución de 3 de junio de 1986 de la Consejería de Política Territorial (BOJA núm. 62, de 26 de junio de 1986). Con fecha de 12 de marzo de 1990 (BOJA núm. 27, de 30 de marzo de 1990), el citado órgano aprobó el expediente de cumplimiento de dicha resolución, publicándose la normativa urbanística del PGOU 1986 en el BOJA núm. 228, de 28 de noviembre de 2000.

La Adaptación Parcial de dicho PGOU a la LOUA ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella en sesión de 27 de julio de 2018, de conformidad con la disposición transitoria 2.ª de la citada ley, y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas; sus normas urbanísticas se publicaron en el BOP núm. 197, de 11 de octubre de 2018.

Segundo. Con fecha de 28 de junio de 2022 tuvo entrada en el registro de la extinta Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación de Elementos del PGOU 86 del Sector URP-AL-6 «Las Dunas Club» del PGOU de Marbella, tras su aprobación provisional por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de junio de 2022, solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Tercero. Analizado el expediente por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de esta Consejería, mediante oficio de 7 de julio de 2022 se requirió al Ayuntamiento la subsanación del expediente. Posteriormente, con fechas de 18, 27 y 28 de julio, 29 de agosto y 16 de septiembre de 2022 y 15 y 16 de marzo y 2 de mayo de 2023 tuvieron entrada en los registros electrónico y postal de esta Consejería, oficios remitidos por el Ayuntamiento de Marbella en respuesta a sendos oficios del Servicio de Planeamiento Urbanístico, de fechas 25 de julio y 8 de agosto de 2022 y 29 de marzo de 2023, remitiendo diversa documentación técnica y administrativa complementaria relativa al expediente de referencia.

Una vez analizada la nueva documentación remitida por parte del Servicio de Planeamiento Urbanístico, mediante oficio de 18 de mayo de 2023 se notificó al Ayuntamiento que con dicha documentación se subsanaban las deficiencias señaladas en los distintos oficios de requerimiento, por lo que con fecha de 2 de mayo de 2023 se considera el expediente completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por la Consejería de la innovación, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. El objeto de la innovación es la reordenación de los ámbitos existentes en el PGOU de Marbella denominados sector URP-AL-6 y de los sistemas generales de

espacios libres SG-AL-21 y de equipamientos SG-E-43 para la creación de un nuevo sector URP-AL-6, excluyendo del mismo los terrenos de dominio público existente; la creación del nuevo sistema general de espacios libres SG-AL-26 sobre unos suelos clasificados en el PGOU como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), en el entorno del Monumento Natural Dunas de Artola; y el establecimiento de la ordenación detallada completa del sector resultante para permitir su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo posterior.

Quinto. Con fecha de 4 de septiembre de 2023, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana emitió informe desfavorable a la aprobación definitiva de la presente modificación, señalando una serie de deficiencias sustanciales contenidas en el documento sometido a aprobación definitiva.

Sexto. Al tener por objeto la modificación una diferente zonificación o uso urbanístico de parcelas destinadas a parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos para viviendas protegidas, se requirió el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía para su aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 36.2.c.2.^a de la LOUA.

Con fecha de 24 de octubre de 2023, el Consejo Consultivo de Andalucía ha emitido Dictamen núm. 843/2023, por el que «se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado (...) no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante», todo ello «sin perjuicio de la corrección del documento elaborado y su remisión a este órgano para la elaboración de un nuevo dictamen».

Los reparos manifestados en el referido dictamen del Consejo consultivo de Andalucía son relativos a:

- La justificación de la exención de reserva de vivienda protegida, reiterando lo señalado sobre este aspecto en el informe, de 4 de septiembre de 2023, del Servicio de Planeamiento Urbanístico y añadiendo la necesidad de justificar la no aptitud de la tipología propuesta para la construcción de este tipo de viviendas.
- La reserva de dotaciones públicas locales, que debe ser del 20% de la superficie total del sector, conforme a lo establecido en el artículo 237 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Marbella.
- La necesidad de reflejar en el apartado del documento técnico correspondiente a las cargas externas (epígrafe viales y servicios técnicos, 2.cargas externas) la obligación del promotor de regenerar las dunas existentes en ella según el plano III-1 de zonificación.

Séptimo. En base al informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico y al Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, con fecha de 31 de octubre de 2023, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana propuso la suspensión de la aprobación definitiva de la modificación, por contener el documento sometido a aprobación definitiva una serie de deficiencias sustanciales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Segundo. La persona titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales

de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3.a) 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, así como el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Tercero. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Al suponer la innovación una diferente zonificación o uso urbanístico de parcelas destinadas a parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos para viviendas protegidas, se requiere el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, en virtud del artículo 36.2.c.2.ª de la LOUA.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) 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, de acuerdo con el Dictamen desfavorable del Consejo Consultivo de Andalucía, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Suspender la aprobación definitiva de la «Modificación del PGOU de Marbella: creación del Sistema General SG-AL-26 y reordenación del sector URP-AL-6 y de los sistemas generales SG-AL-21 y SG-E-43» según los documentos técnicos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella en sesiones de 28 de enero y 24 de junio de 2022 y 27 de enero de 2023, de acuerdo con el artículo 33.2.d) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por contener las siguientes deficiencias sustanciales que deberán ser convenientemente subsanadas:

- Se deberá justificar expresamente la excepcionalidad que permitiría eximir de la correspondiente reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida al sector URP-AL-6, así como que la disponibilidad de suelo para vivienda protegida en el conjunto del PGOU es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de vivienda protegida conforme al PMVS, todo ello conforme a lo exigido en el artículo 10.1.b) de la LOUA o, en caso contrario, prever la correspondiente reserva de vivienda protegida en el sector URP-AL-6 o su compensación en otros ámbitos del municipio, todo ello conforme a lo expresado en el informe, de 4 de septiembre de 2023, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana y el Dictamen núm. 843/2023 del Consejo Consultivo de Andalucía.

- Se deberán justificar expresamente las modificaciones que se realizan sobre cada uno de los suelos señalados en el apartado 3.B.a) del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico, así como establecer la ordenación urbanística de los suelos descritos que queden fuera de los nuevos límites del sector URP-AL-8, en la memoria, en la normativa y en los planos del PGOU y de la Adaptación Parcial, conforme a lo

00292244

expresado en el informe, de 4 de septiembre de 2023, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana.

- Se deberán corregir las tablas de cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto del suelo urbanizable del PGOU del apartado Quinto del documento de Cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 3 de junio de 1986, reflejando las modificaciones introducidas por la propuesta, tanto en lo relativo a la variación de la superficie de sistemas generales adscritos a los sectores de suelo urbanizable, como en lo relativo a los aprovechamientos del nuevo sector URP-AL-6 correspondientes a los propietarios y al Ayuntamiento, así como incorporar la justificación sobre la compensación del déficit de aprovechamientos del sector, conforme a lo expresado en el informe, de 4 de septiembre de 2023, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana.

- Se deberá establecer la cesión con destino a sistema local de áreas libres del 20% de la superficie total del sector conforme a lo establecido en el artículo 237 de las normas urbanísticas del PGOU de Marbella, conforme a lo expresado en el informe, de 4 de septiembre de 2023, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana y el Dictamen núm. 843/2023 del Consejo Consultivo de Andalucía.

- Se deberán realizar las modificaciones de ordenación derivadas de la reordenación de accesos contenida en el «Anteproyecto de trazado de la vía de servicio sur de la autovía A-7 entre el p.k. 188+700 y el enlace de Elviria p.k. 191+500, en Marbella, Málaga» que afectan al límite norte del nuevo sector URP-AL-6, incorporando los ajustes necesarios que afectan tanto a determinaciones de la ordenación estructural como de la pormenorizada, conforme a lo expresado en el informe, de 4 de septiembre de 2023, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana.

- Se deberá reflejar en el apartado del documento técnico correspondiente a las cargas externas (epígrafe viales y servicios técnicos, 2.cargas externas) la obligación del promotor de regenerar las dunas existentes según el plano III-1 de zonificación, conforme a lo expresado en el Dictamen núm. 843/2023 del Consejo Consultivo de Andalucía.

Segundo. Notificar la presente orden al Ayuntamiento de Marbella y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y a su comunicación al Consejo Consultivo de Andalucía.

Contra la presente orden, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, de conformidad con los artículos 112.1, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 20.4 del Decreto 36/2014, o recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme a lo establecido en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

Sevilla, 7 de noviembre de 2023

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio
y Vivienda

00292244