

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Orden de 25 de octubre de 2024, por la que se dispone la publicación de la Orden de 3 de septiembre de 2024, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Marbella en los ámbitos PA-NG-10 «Lomas del Marbella Club Sur» y SUC PA-NG-09 «Lomas del Marbella Club».

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

1. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispuso, mediante Orden de 3 de septiembre de 2024, aprobar definitivamente la Modificación del PGOU de Marbella en los ámbitos PA-NG-10 «Lomas del Marbella Club Sur» y SUC PA-NG-09 «Lomas del Marbella Club», según la documentación técnica aprobada provisionalmente en sesión plenaria del Ayuntamiento de 31 de marzo de 2023 y el documento de subsanación aprobado en sesión plenaria de 10 de mayo de 2024.

2. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

3. De conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 8 de octubre de 2024 la Delegación Territorial de esta Consejería en Málaga ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 10.215 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Marbella.

Según el artículo 21 del citado decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la Propuesta de 15 de octubre de 2024 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Orden de 3 de septiembre de 2024 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU de Marbella en los ámbitos PA-NG-10 «Lomas del Marbella Club Sur» y SUC PA-NG-09 «Lomas del Marbella Club», como Anexo I, junto a la normativa urbanística de la modificación como Anexo II.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:
(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>).

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de Marbella y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Málaga.

Sevilla, 25 de octubre de 2024

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

ANEXO I

ORDEN POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA EN LOS ÁMBITOS PA-NG-10 «LOMAS DEL MARBELLA CLUB SUR» Y SUC PA-NG-09 «LOMAS DEL MARBELLA CLUB»

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

Primero. El planeamiento general actualmente 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.

Mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Marbella, en sesión de 27 de julio de 2018, se aprobó el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU 1986, de conformidad con la disposición transitoria segunda 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 de Málaga núm. 197, de 11 de octubre de 2018.

Segundo. Con fecha de 25 de octubre de 2023 tuvo entrada en el registro electrónico de esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación del PGOU de Marbella en los ámbitos PA-NG-10 «Lomas del Marbella Club Sur» y SUC PA-NG-09 «Lomas del Marbella Club», tras su aprobación provisional por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 31 de marzo de 2023, solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Analizado el expediente por parte del Servicio de Planeamiento Urbanístico, mediante Oficio de 16 de noviembre de 2023 se le comunicó al Ayuntamiento de Marbella que con la citada fecha de 25 de octubre de 2023 se consideraba el expediente de innovación completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta 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.

Tercero. En base al informe emitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico con fecha de 6 de marzo de 2024, el Ayuntamiento de Marbella mediante Oficio de 11 de marzo de 2024, solicitó la retirada del expediente de solicitud de aprobación definitiva de la presente modificación al objeto de subsanar las deficiencias señaladas en el mismo, todo ello con carácter previo a la posterior remisión del expediente para la continuación de su tramitación.

Como respuesta a dicha solicitud, mediante Oficio de 13 de marzo de 2024 se procedió a la devolución del citado expediente con vistas a su subsanación y posterior remisión a esta Administración al objeto de su aprobación definitiva, previo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

00310184

Cuarto. El Pleno del Ayuntamiento de Marbella, en sesión de 10 de mayo de 2024, acordó aprobar la documentación técnica de cumplimiento de las subsanaciones requeridas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 6 de marzo de 2024.

Quinto. Con fecha de 15 de mayo de 2024 tuvo entrada en el registro de esta Consejería la documentación técnica y administrativa correspondiente a la tramitación del documento técnico de subsanación de las citadas deficiencias, solicitándose continuar con la tramitación del expediente para su aprobación definitiva.

Sexto. El objeto de la innovación es modificar la ordenación urbanística de un ámbito de suelo urbano, que incluye parte del ámbito de suelo urbano consolidado PA-NG-09 «Lomas del Marbella Club» y la totalidad del ámbito de suelo urbano no consolidado PA-NG-10 «Lomas del Marbella Club Sur», cuya ordenación se remite a un Estudio de Detalle, en ambos casos según el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU 1986.

Dicho objeto precisa una actuación de transformación urbanística, delimitándose un área de reforma interior (ARI) en suelo urbano no consolidado «PA-NG-10N», con una superficie de 189.783 m², en base a que la urbanización existente no cuenta con todos los servicios y dotaciones adecuados a la nueva edificabilidad asignada, que conlleva un incremento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente, estableciéndose para dicha ARI la ordenación detallada.

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 6.1 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 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. Con fecha de 17 de junio de 2024, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana emitió informe favorable relativo a la aprobación definitiva de la presente modificación, según la documentación técnica aprobada provisionalmente en sesión plenaria de 31 de marzo de 2023 y el documento de subsanación aprobado en sesión plenaria de 10 de mayo de 2024.

Quinto. Al suponer la presente innovación una diferente zonificación o uso urbanístico de espacios libres y equipamientos, en virtud del artículo 36.2.c.2.^a de la LOUA se

requirió el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía. Con fecha de 25 de julio de 2024, dicho órgano colegiado ha emitido Dictamen núm. 626/2024 por el que dictamina favorablemente el expediente tramitado.

Sexto. Con fecha de 29 de agosto de 2024, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana ha propuesto la aprobación definitiva de la modificación, según la documentación técnica aprobada provisionalmente en sesión plenaria de 31 de marzo de 2023 y el documento de subsanación aprobado en sesión plenaria de 10 de mayo de 2024.

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, a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana y de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía,

SE DISPONE

Primero. Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA la Modificación del PGOU de Marbella en los ámbitos PA-NG-10 «Lomas del Marbella Club Sur» y SUC PA-NG-09 «Lomas del Marbella Club», según la documentación técnica aprobada provisionalmente en sesión plenaria de 31 de marzo de 2023 y el documento de subsanación aprobado en sesión plenaria de 10 de mayo de 2024.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de Marbella. La publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de esta orden junto a la normativa urbanística del instrumento se realizará una vez resuelto por la persona titular de la Delegación Territorial de esta Consejería en Málaga la correspondiente inscripción en el registro de instrumentos urbanísticos, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto 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.

Rocío Díaz Jiménez, Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

ANEXO II

NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Ficha urbanística nuevo ámbito PA-NG.10 (N).

IDENTIFICACIÓN	FINCA AL RIYADH	PA-NG.10 (N)
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	
SUPERFICIE	189.783 m ²	
USO GLOBAL	Residencial	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Proyecto de reparcelación	

IDENTIFICACIÓN	FINCA AL RIYADH	PA-NG.10 (N)
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - Las establecidas en la ordenación pormenorizada del plano núm. 7 de calificación. - En la zona verde pública se ejecutará un sendero peatonal, conforme a lo señalado en el plano núm. 12. Se conservará la vegetación y arbolado actuales. - En la zona verde privada sólo se permitirá el mantenimiento o mejora de la vegetación existente y pequeñas instalaciones de hostelería temporales, así como la plantación de especies de jardinería que no estén catalogadas como especies exóticas invasoras. - Las calles interiores privadas de circulación mixta (Vial-2 y Vial-3) deberán contar con una sección y firme que permita el acceso de vehículos de emergencia y mantenimiento. 	
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y NIVEL DE DENSIDAD:	<ul style="list-style-type: none"> - Índice de edificabilidad bruta: 0,2120 m²t/m²s - Núm. máximo de viviendas: 80 - Densidad: muy baja (4 viv/ha) - Ordenanzas de aplicación: UE «Palacio Real» y UE-4 	
OTRAS CONDICIONES	<ul style="list-style-type: none"> - Las parcelas calificadas como UE Palacio Real y UE-4, las calles interiores de circulación mixta, el equipamiento privado y la zona verde privada constituirán un complejo inmobiliario, de conformidad con lo previsto en art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Su delimitación será la grafiada en el Plano núm. 9. Se deberá establecer las servidumbres correspondientes al paso de infraestructuras urbanas por el interior del complejo. - En la subzona UE Palacio Real, a los efectos del número máximo de viviendas, se podrá autorizar una vivienda por cada 1.900 m²s o fracción superior al 50%, incluida la principal. 	
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	Las establecidas en la ordenación pormenorizada del plano de calificación (37.636,23 m ² s de áreas libres)	

2. Modificación del artículo 221 de las Normas Urbanísticas:

Art. 221.

Se añade un párrafo al final del artículo con el siguiente contenido:

«Se establece, además, la sub-zona “UE. Palacio Real” para aquellas viviendas unifamiliares que responden a tipologías de Residencias-Palacio que, por su singularidad, presentan unas necesidades funcionales diferenciadas.»

3. Modificación del artículo 222 de las Normas Urbanísticas:

Art. 222.

ap.1. Parcela mínima.

Se añade una nueva fila, al final de la tabla del apartado 1.a) que regula la superficie de parcela mínima (m²) de la subzona UE-P.R., con el siguiente contenido:

UE. Palacio Real	La existente
------------------	--------------

ap.2. Edificabilidad máxima.

Se añade una nueva fila, al final de la tabla del ap.2 que regula la edificabilidad máxima (m²t/m²s) de la subzona UE-P.R., con el siguiente contenido:

UE. Palacio Real	0,30
------------------	------

ap.3. Disposición de la superficie edificable.

Se añade un párrafo al final del apartado 3.a), con el siguiente contenido:

«En la subzona UE. Palacio Real, además de la edificación principal se podrá disponer, en edificación independiente vinculada a la edificación principal y separada un mínimo de 5 m de ésta, otras edificaciones destinadas a invitados, personal, garaje, servicios vinculados a la vivienda y usos compatibles. La altura máxima permitida para estas edificaciones será PB+1 o 7,50 m. La separación entre estos edificios será, como

mínimo, la altura del mayor, pudiendo reducirse hasta 3 m en el caso de edificios que no enfrenten fachadas a las que se abra el estar, comedor o dormitorios.»

Se añade una frase al final del apartado 3.b), con el siguiente contenido:

«En la subzona UE. Palacio Real queda excluida la posibilidad de realizar conjuntos de viviendas unifamiliares, adosadas o plurifamiliar en la edificación principal.»

ap.4. Ocupación máxima.

Se añade una nueva fila, al final de la tabla del ap.4 que regula la ocupación máxima (%) de la subzona UE-P.R., con el siguiente contenido:

UE. Palacio Real	20
------------------	----

ap.5. Altura máxima y número de plantas.

Se añade una frase al final del apartado 5, con el siguiente contenido:

«Para la subzona UE. Palacio Real, la altura máxima permitida será PB+2 o 13 m. La ocupación de la última planta no superará el 30% de la superficie construida en P.B.»

ap.6. Separación a linderos.

Se añade una frase al final del apartado 6.a), con el siguiente contenido:

«UE. Palacio Real: 5 m a linderos públicos / 3 m a linderos privados.»

ap.7. Vallas y muros de contención.

Se añade una frase al final de este apartado, con el siguiente contenido:

«En la subzona UE. Palacio Real, por razones de seguridad, se permite una altura máxima del muro de obra de 1,80 m en linderos públicos y privados. El cerramiento podrá incluir garitas de vigilancia, requiriendo la aprobación de la Administración Urbanística Municipal.»