

Ilmos. Sres.: Viceconsejero, Secretario General Técnico, Director General de Urbanismo y Delegado Provincial de la Consejería de Política Territorial en Sevilla.

*RESOLUCION de 3 de junio de 1986, sobre la revisión—adaptación del Plan general de ordenación urbana de Marbella (Málaga).*

Examinado el expediente de Revisión—Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Marbella en sesión de 25 de noviembre y 20 de diciembre de 1985, y elevado a esta Consejería a los efectos de lo previsto en el art. 40 de la Ley del Suelo.

Atendiendo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, los Reglamentos que lo desarrollan y el Decreto 194/1983, de 21 de septiembre, por el que se regula el ejercicio por los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía de las competencias en materia de urbanismo.

Vistos los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, de la Excm. Diputación Provincial de Málaga, de la Comisión de Urbanismo de Andalucía y de la Dirección General de Urbanismo de esta Consejería; y en virtud de las facultades que me vienen atribuidas a tenor de lo previsto en la letra a) del art. 7 del Decreto 194/1983, de 21 de septiembre, en relación con los artículos 35 y 40 de la Ley del Suelo,

HE RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de Revisión

Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (Málaga), en todo aquello relativo a: Clasificación de Suelo, asignación de Usos, Sistemas Generales, y demás determinaciones, a excepción de las deficiencias y modificaciones señaladas en los apartados Segundo y Tercera de esta Resolución, careciendo de ejecutoriedad en lo que se refiere a las mismas, mientras no se subsanen las deficiencias y se introduzcan las modificaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 56 de la Ley del Suelo.

Y ello, por cuanto su tramitación, contenido y determinaciones son, salvo los aspectos señalados, conformes a la Ley del Suelo, constituyendo el Plan formulado un instrumento adecuado para la ordenación urbanística del territorio municipal.

Segundo. Suspender las determinaciones de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (Málaga) que se relacionan en los siguientes párrafos, debiéndose subsanar las deficiencias en el sentido previsto en este apartado. Así el Ayuntamiento de Marbella:

1°. Recogerá la ubicación de aquellas instalaciones portuarias acordes con la estructura general planteada por el Plan General de Ordenación Urbana y ajustada a la propuesta efectuada por el Plan de Ordenación de Playas. Y ello porque el Plan no aborda el sistema portuario dejando que se vaya configurando a través de sucesivas modificaciones del Plan, sin que el mismo los contemple dentro de la estructura general del territorio.

2°. Subsanará las deficiencias señaladas en los Polígonos de Actuación siguientes:

Polígono de Actuación definido en la manzana entre calles Juan Ramón Jiménez, Valentuña y Ricarda Soriano, que se introdujo en la aprobación provisional, definiéndose en el punto 12 de las modificaciones. Y ello porque este Polígono no se presenta una clara delimitación, ni tiene asignado sistema de actuación.

Polígono de Actuación Sector Hotel Rancho-Wellington, por cuanto las determinaciones no son completas al no contener ficha reguladora.

Polígono de Actuación Sector Norte, Camino de las Pescadoras, por la misma razón expuesta.

Polígono de Actuación AN-1. Nueva Andalucía F, por cuanto las condiciones de ejecución que se plantean no son ajustadas al régimen de suelo definido.

3°. Completará las determinaciones de los sectores urbanizables programados VB-11; SP-16 y NG-21, que no contienen ficha reguladora. Y ello por haber quedado sin fijar las condiciones de ordenación y edificación.

4°. Asignará en suelo urbanizable no programado las áreas destinadas a suelo residencial de extensión, distinguiéndolas de las turísticas. Y ello por ser necesario para la propia definición del modelo y estructura global de la ordenación.

5°. Establecerá las condiciones objetivas de programación para el suelo urbanizable no programado. Y ello por cuanto las causas por las que ha de programarse este suelo deben estar definidas por el propio Plan.

6°. Completará la documentación relativa a los Planes Parciales vigentes que se rigen por el régimen de transitoriedad y ello en base a lo establecido en el art. 12, apartado 2.2., párrafo último de la Ley del Suelo.

7°. Subsanará los errores de calificación y clasificación relativos a dos parcelas Municipales situadas en la urbanización Huerta del Prado, al Este del vial perimetral.

8°. Subsanará las deficiencias señaladas en los artículos siguientes de la Normativa Urbanística:

Art. 43, párrafo último. Se precisarán, definiéndose suficientemente, los términos de «abandono y/o evidente deterioro de los edificios protegidos», al ser motivo de expropiación y, en su virtud, comportar la declaración de utilidad pública o interés social.

Art. 81. Dentro de los usos del puerto pesquero de Marbella se contemplarán aquellos otros relacionados con el uso pesquero y explotación de recursos vivos.

Art. 240. Párrafo segundo. Se definirán detalladamente los grados de intervención permitidos, hasta la entrada en vigor del Plan Especial previsto.

Art. 266. Se definirá la normativa aplicable y régimen jurídico en los supuestos de obras de mejora, ampliación, etc., para la zona denominada de ordenación singular.

Art. 281.5. Se sustituirá la expresión «revisión de programa», por «Modificación del Plan General». Y ello por que habrá de datar a los suelos afectados por el incumplimiento, de una nueva Normativa aplicable.

Tercero. Suspender las previsiones de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (Málaga) que

se relacionan a continuación, en el sentido y por las razones que se exponen, debiendo el Ayuntamiento de Marbella:

1°. Ampliar el Sistema General de Áreas Libres, con los sistemas locales que el documento incluye en los Sectores SUP-AL-6 y VB-10. Y ello porque no se justifica el cambio introducido en la aprobación provisional, con respecto al primero, y para conseguir la protección del sistema dunar, que no se posibilita sin su adscripción al dominio público, en el segundo.

2°. Reelaborar el Programa de Actuación, formulando y justificándose los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo, así como estableciéndose una distribución más equitativa en los dos cuatrienios.

3°. Excluir de la Delimitación de Suelo urbano, los Polígonos de Actuación siguientes: PA-SP-10; PA-SP-18; PA-NG-25; PA-NO-2; PA-NO-7; PA-RR-8; PA-VB-4; PA-VB-4 a; PA-VB-4 b; PA-VB-4 c; PA-VB-4 d; PA-VB-6. Y ello porque los polígonos señalados no reúnen las características legalmente establecidas para ser considerados como urbanos.

4°. Suspender las determinaciones relativas a número de plantas y altura máxima de la edificación del Polígono de Actuación CN-2 situado en una zona altamente consolidada, al objeto de conseguir una mayor homogeneización con los edificios colindantes.

5°. Excluir de la clasificación de Suelo Urbanizable el sector SP-VB-1 y gran parte del área de Suelo Urbanizable No Programado al Norte del casco de Marbella. Y ello en base a no ajustarse a los criterios expuestos por el propio Plan, en cuanto al primero, y por su proximidad al cementerio y situación urbanística en las áreas de Suelo Urbanizable No Programado. Debiéndose ampliar la clasificación con los Suelos provenientes de Suelo Urbano y no considerados como tales.

6°. Excluir del régimen transitorio los suelos urbanizables programados siguientes: URP-RR-6; URP-VB-6; URP-NG-18; URP-AN-2; URP-AN-3; URP-VB-2; URP-VB-5; URP-VB-8, al no reunir las condiciones y requisitos estimados suficientes para su inclusión en dicho régimen, o no quedar justificada claramente su inclusión a tenor de la documentación aportada en el expediente.

7°. Modificar el programa de suelo urbanizable en el sentido de:

a) Desprogramar los sectores de Suelo Urbanizable Programado RR-8 y VB-10, por cuanto produciría un crecimiento desordenado del territorio.

b) Rectificar la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable Programado, al objeto de completar la estructura y acupar los intersticios existentes, que la actual propuesta no considera, como son, fundamentalmente, las áreas de Suelo Urbanizable No Programado de San Pedro y las situadas entre las urbanizaciones El Real y Golf Río Real y entre el Marbella Hill Clubs y el URP-NG-2, sin que ello suponga aumento de los parámetros establecidos por el Plan.

c) Reajustar la superficie de Suelo Urbanizable Programado para cada uno de los cuatrienios a fin de adaptarse a las previsiones del Plan.

8°. Reelaborar el cálculo del aprovechamiento medio, debida tanto a la necesidad de corregir los errores técnicos detectados en el Documento aprobado por el Ayuntamiento como por la obligación de considerar para algunos sectores en los que concurren circunstancias específicas por las cuales se ven desfavorecidos, vistas y entorno fundamentalmente, como en el caso del URP-AN-10, la posibilidad de ajustar el coeficiente de homogeneización al objeto de conseguir tal y como establece el art. 31.2 del Reglamento de Planeamiento una más adecuada valoración relativa y con ello un trato más equitativo de las distintas situaciones de éste.

9°. El Suelo No Urbanizable habrá de contemplar una nueva categoría que califique la banda de playas así clasificadas por el propio Plan, ya que este Suelo no queda definido en ninguno de los regímenes de Suelo No Urbanizable que el Plan establece.

Así mismo estas zonas se configurarán como Sistema General de Áreas Libres.

10°. Rectificar los artículos 83, 84 y 85 de la Normativa Urbanística, así como la modificación introducida a los mismos, justificándose las condiciones de edificación, y la tramitación de los nuevos puertos deportivos, ajustándose a los criterios de esta Consejería de Política Territorial.

Cuarto. Introducir las correcciones que se señalan en los números 1, 2, 3, 4 y 5 del presente apartado por cuanto no suponen sino la mera adecuación a la legalidad urbanística de las determinaciones o normas que se señalan, u obedecen a la corrección de errores detectados.

1°. Presentará un nuevo plano de clasificación de suelo, donde se recoja cada uno de los tipos objeto de clasificación incluyendo los Sistemas Generales. Y ello porque el documento aprobado provisio-

nalmente no contiene la clasificación de los sistemas generales, de conformidad con lo dispuesto en el art. 39.2.A) del Reglamento de Planeamiento.

2°. Los perímetros de los Polígonos de Actuación PA-AN-14 y PA-AL-5 deberán rectificarse evitándose cualquier tipo de discordancia entre los planos a distintas escalas que conforman el Plan General.

3°. En el Sector de Suelo Urbanizable Programado, en régimen transitorio, AN-4, se modificará la delimitación del mismo que quedará grafiada suficientemente en plano, de tal suerte que se ajuste totalmente a la superficie ocupada por el Plan Parcial La Judía.

4°. En el Estudio Económico-Financiero se eliminará la asignación a la Junta de Andalucía de la carretera o Estepona, por no encontrarse su ejecución dentro de las previsiones de esta Administración.

5°. En la Normativa Urbanística del Plan provisionalmente aprobado se introducirán correcciones en los siguientes artículos:

Art. 10. Párrafo penúltimo y último, se añadirá el siguiente párrafo: «siempre que este incumplimiento no sea imputable a la Administración».

Art. 17. Se deberá eliminar la palabra «sustancial», ya que el Estudio de Detalle en ningún caso podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni la superficie dedicada a equipamientos según establece el art. 65.3 del Reglamento de Planeamiento.

Deberán eliminarse las contradicciones existentes entre los artículos 42, 43 y el Capítulo VIII bis.

Art. 208. Se adecuará a lo previsto en el art. 78 de la Ley del Suelo.

Art. 216. Deberá especificarse que la Delimitación efectuada por el presente Plan General de los Polígonos de Actuación supone la suspensión de los actos de concesión de licencias municipales de obras, tal como establece el art. 41.a) del Reglamento de Planeamiento.

Art. 225 y 228. Deberá eliminarse la referencia a la sustitución del Estudio de Detalle por anteproyecto, por cuanto el contenido último del derecho de propiedad no puede definir mediante documento sin ningún contenido legal.

Art. 279. Debe suprimirse el párrafo 2°, ya que no es cauce legal de inclusión en el régimen de transitoriedad previsto en el art. 19.3 del Reglamento de Planeamiento, la firma de Convenios urbanísticos con el Ayuntamiento.

Art. 281. Debe suprimirse del punto 6 la referencia a la adaptación de los Planes Parciales al Plan General se podrá realizar mediante Estudio de Detalle, por cuanto las competencias de esta figura están expresamente tasadas.

Así misma debe suprimirse el párrafo último del mismo artículo, por cuanto las modificaciones de los Planes Parciales existentes no pueden incluirse en el Plan General, a menos que reúna toda la información necesaria, se exponga a información pública y se tramite en documento separado, en base a lo establecido en el art. 44 del Reglamento de Planeamiento.

Quinto. El Excmo. Ayuntamiento de Marbella adaptará el Estudio Económico-Financiero a las previsiones que se efectúen en el cumplimiento de esta Resolución.

Sexto. Las determinaciones que el Excmo. Ayuntamiento de Marbella adopte en relación a lo dispuesto en los apartados segundo y tercero deberán seguir el procedimiento previsto en el art. 132.3.b., párrafo 2° del Reglamento de Planeamiento sometiendo a información pública.

En el plazo máximo de seis meses se elevará a esta Consejería para su aprobación definitiva.

Séptimo. Cumplimentado todo ello el Excmo. Ayuntamiento de Marbella redactará el Texto Refundido que elevará a esta Consejería al solo efecto de su diligenciada.

La presente Resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en el de la Provincia a los efectos previstos en el art. 56 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y se notificará al Ayuntamiento de Marbella y a los interesados.

Contra la presente Resolución, definitiva en vía administrativa, cabe Recurso de Reposición ante el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía, en el plazo de un mes contado a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y el Contencioso-Administrativo que deberá interponerse ante la Sala correspondiente de la Excmo. Audiencia Territorial de Sevilla.