

### 3. Otras disposiciones

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

*ORDEN de 27 de junio de 2014, por la que se suspende la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, que afecta a los art. 6.7.2, 6.6.28.4 y 6.5.16.5 de las Normas Urbanísticas.*

#### ANTECEDENTES

1. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella ha sido aprobada definitivamente mediante Orden de 25 de febrero de 2010, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, y publicada su normativa en el BOJA por Orden de 7 de mayo de 2010, de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda, tras la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado primero de la citada Orden de aprobación definitiva.

2. La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, mediante Orden de 21 de diciembre de 2012, resolvió suspender la aprobación definitiva de la modificación del PGOU 2010 que afectaba al artículo 6.7.2 de las Normas Urbanísticas, por contener deficiencias sustanciales a subsanar, de conformidad con el artículo 33.2.d) de la LOUA.

Previamente, con fecha de 2 de octubre de 2012, el Consejo Consultivo de Andalucía había dictaminado desfavorablemente la citada modificación. El dictamen núm. 773/2012 establecía que «no es admisible la constitución genérica de un gran complejo inmobiliario sobre todo el subsuelo de los sistemas generales y locales del municipio, como se pretende con la presente modificación, sino que la legislación reguladora viene a requerir la modificación cualificada con intervención del Consejo Consultivo (...) en cada uno de los expedientes en los que pretenda desafectarse, para su privatización, el subsuelo dotacional, a fin de constatar las razones de interés público en que se sustenta la modificación, evitando así que la enajenación del subsuelo pudiera convertirse en un simple instrumento para la financiación de la Hacienda Municipal en detrimento del interés general de la ciudad».

3. Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno de Marbella, en sesión de 31 de mayo de 2013, ha aprobado provisionalmente la Modificación del PGOU 2010 que afecta a los artículos 6.7.2, 6.6.28.4 y 6.5.16.5 de las Normas Urbanísticas, como documento de cumplimiento de la Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 21 de diciembre de 2012, con las modificaciones introducidas derivadas de las consideraciones del dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, de 2 de octubre de 2012, y del informe de la Dirección General de Urbanismo, de 9 de agosto de 2012, y ha sido sometido el expediente a nueva información pública.

4. Con fecha de 30 de octubre de 2013, tiene entrada en el Registro General de esta Consejería oficio del Ayuntamiento con la documentación técnica y administrativa relativa de la modificación para su aprobación definitiva, completándose aquella el 18 de noviembre. A partir de esa fecha se considera el expediente completo de conformidad con el artículo 32.4 de la LOUA.

Posteriormente, con fecha de 11 de marzo de 2014, tiene entrada oficio del Ayuntamiento de Marbella, mediante el que se da traslado de certificación de la Vicesecretaría del citado Ayuntamiento, sobre inexistencia de alegaciones en el trámite de información pública del documento tras la aprobación provisional de 31 de mayo de 2013.

5. Con fecha de 14 de marzo de 2014, la Dirección General de Urbanismo informó la presente modificación.

6. Una vez completados los trámites del procedimiento, el Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente solicitó dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, por afectar la modificación al uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos.

Con fecha de 22 de abril de 2014, el Consejo Consultivo de Andalucía dictaminó con carácter desfavorable a la presente innovación del PGOU de Marbella, no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el dictamen el carácter de preceptivo y vinculante.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (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 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. La innovación planteada tiene por objeto un diferente uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, por lo que ha requerido dictamen vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía, de conformidad con el artículo 36.2.c.2.ª) de la citada Ley 7/2002.

Tercero. El objeto de la presente innovación es la inclusión de un nuevo apartado (identificado como número 7) en el artículo 6.7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Marbella, relativo a la titularidad y el régimen urbanístico de los sistemas generales y sistemas locales, para regular la desafectación del subsuelo de las parcelas de titularidad municipal así calificadas, para su adscripción como bienes patrimoniales del Ayuntamiento, con destino a aparcamientos privados.

Asimismo, se introduce un nuevo subapartado en el artículo 6.6.28.4 de las citadas Normas, relativo a las «condiciones para la implantación de aparcamientos privados», al objeto de incluir la posibilidad de ubicación de éstos en el subsuelo de parcelas dotacionales.

Con la finalidad de limitar la ocupación de la superficie de las parcelas de espacios libres afectadas, con las instalaciones destinadas al funcionamiento de los aparcamientos subterráneos, se modifica el subapartado 5.c) del artículo 6.5.16 de las Normas Urbanísticas, relativo a «condiciones de diseño de los parques urbanos».

Cuarto. El Consejo Consultivo de Andalucía se muestra contrario a la aprobación definitiva de la modificación propuesta porque entiende que las medidas compensatorias, en los términos propuestos, no pueden ser admitidas. En su dictamen núm. 274/2014 recoge la doctrina ya expresada en anteriores pronunciamientos: «Queremos decir que el criterio de compensación que subyace en el artículo 36.2.a.2.ª) de la LOUA es el de cesión de suelo para dotación, que permita mantener el equilibrio entre la lucratividad y la dotacionalidad ya existente en la ordenación urbanística del núcleo de población. Evidentemente, esta regla genérica ha de modularse cuando se trata de asignar lucro al subsuelo para aparcamiento.

El artículo 17 de la LOUA no resuelve la cuestión, ya que en el mismo se fijan estándares mínimos de reservas para dotaciones atendiendo al uso característico del suelo. Trasladar esa previsión para el caso que nos ocupa, resulta novedoso para la letra de la ley. No obstante, en el dictamen del Consejo 152/2014, de 5 de marzo, se propuso y aceptó una fórmula razonable, al cual nos remitimos. La misma consistió, en síntesis, en hallar un equivalente en la valoración del subsuelo que se patrimonializaba –partiendo de la ponencia de valores catastrales– con referencia al valor del suelo circundante atendiendo al uso característico del mismo, y traduciendo esta proporcionalidad en superficie de metros cuadrados de dotación con la que compensar el incremento lucrativo.

En cualquier caso, la compensación no puede consistir en que el particular que adquiere el aparcamiento mantenga y repare la superficie de la dotación, obligación que es municipal, y que podría –en su caso– trasladarse a aquél mediante convenio u otro mecanismo, pero no sustituyendo la compensación dotacional. Asimismo, la posibilidad de monetarizar dicha compensación, mediante pago de su equivalente en metálico, está ciertamente circunscrita al supuesto del artículo 36.2.a.5.ª) de la LOUA, cuando concurren las circunstancias del artículo 55.3.a del mismo texto normativo. No cabe, por tanto, una cláusula de sustituibilidad general de la compensación por su pago en metálico, sino una propuesta concreta en cada expediente que se tramite, en el que se examinarán los pro y contras a tener en cuenta».

En consecuencia, la modalidad concreta de compensación contenida en el documento técnico presentado por el Ayuntamiento de Marbella no resulta compatible con las medidas compensatorias previstas en el artículo 36.2.a.2.ª) de la LOUA.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, de 22 de abril de 2014,

## D I S P O N G O

Primero. Suspender la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, que afecta a los artículos 6.7.2, 6.6.28.4 y 6.5.16.5 de las Normas Urbanísticas, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 31 de mayo de 2013, por contener deficiencias sustanciales a subsanar, de conformidad con el artículo 33.2.d) de la LOUA.

Segundo. Esta Orden se notificará al Ayuntamiento de Marbella, se comunicará al Consejo Consultivo de Andalucía y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; así como recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 27 de junio de 2014

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ  
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio