

**DE: SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO**

**ASUNTO: TRASLADO ACUERDO PLENO**

El Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el pasado día 27 de julio de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

**“PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. ALCALDE DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, IMPACTO EN LA SALUD Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN RELACIÓN AL DOCUMENTO DE AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MARBELLA.**

Seguidamente se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo y Seguridad, de fecha 26 de julio de 2021, del siguiente tenor literal:

**“DICTAMEN EMITIDO POR LA COMISIÓN PLENARARIA DE OBRAS, URBANISMO Y SEGURIDAD, CELEBRADA EL DÍA 23 DE JULIO DE 2021 RELATIVO A**

**2.- MOCIONES DE URGENCIA.**

**2.1.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. ALCALDE DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, IMPACTO EN LA SALUD Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN RELACIÓN AL DOCUMENTO DE AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MARBELLA.**

Seguidamente se da cuenta de la propuesta anterior de fecha 18 de junio de 2021 y de la justificación de la urgencia, con el siguiente tenor literal:

“NOTA INTERIOR.

Ref.; JMMM/fop  
Expte. Help 2020/7594 - Revisión PGOU

A: D. Antonio Ramón Rueda Carmona  
(Secretario General del Pleno)

Hash: a993c37215d866c242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cd9214f2e727ab1ad6b894104b4727ad | PÁG. 1 DE 198

De: Oficina del PGOU

Texto:

JUSTIFICACIÓN DE LA URGENCIA DE INCLUSIÓN EN EL PRÓXIMO ORDEN DEL DÍA 23 DE LOS CORRIENTES DE LA COMISIÓN DE URBANISMO de la PROPUESTA RELATIVA A LA DACIÓN DE CUENTA DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, ASÍ COMO DEL OFICIO/INFORME RESULTADO DE LA CONSULTA PREVIA Y CRIBADO PARA EL PROCEDIMIENTO DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD, Y DEL INFORME MUNICIPAL EN EL QUE SE DETALLAN LAS ACTUACIONES, LLEVADAS A CABO EN EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, TODO ELLO EN RELACIÓN AL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DE MARBELLA. ASÍ COMO PARA LA ADOPCIÓN DEL RESPECTIVO ACUERDO SOBRE LA CONFIRMACIÓN DE LOS OBJETIVOS, CRITERIOS, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS GENERALES DEL DOCUMENTO DE AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MARBELLA.

Se justifica la urgencia de incorporación de este asunto en el Orden del día de la Comisión de Urbanismo del día 23 de los corrientes en que la demora en la tramitación de un nuevo PGOU -- que solvente la actual situación urbanística y dote de seguridad jurídica todos los procedimientos urbanísticos-- podría provocar indeseables efectos en el desarrollo de la actividad urbanística y económica del municipio.

Lo firma quien suscribe, en Marbella, en la fecha y hora indicada,”

**“PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. ALCALDE DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES, D<sup>a</sup> MARÍA FRANCISCA CARACUEL GARCÍA, AL AYUNTAMIENTO PLENO, RELATIVA A LA DACIÓN DE CUENTA DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, ASÍ COMO DEL OFICIO/INFORME RESULTADO DE LA CONSULTA PREVIA Y CRIBADO PARA EL PROCEDIMIENTO DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD, Y DEL INFORME MUNICIPAL EN EL QUE SE DETALLAN LAS ACTUACIONES LLEVADAS A CABO EN EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, TODO ELLO EN RELACIÓN AL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DE MARBELLA; ASÍ COMO PARA LA ADOPCIÓN DEL RESPECTIVO ACUERDO SOBRE LA CONFIRMACIÓN DE LOS OBJETIVOS, CRITERIOS, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS GENERALES DEL DOCUMENTO DE AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MARBELLA.**

**Visto** el expediente.

**Visto** el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la Revisión del Plan General de Marbella, emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (Delegación Territorial de Málaga) con fecha

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 2 DE 198

14/05/2021. (CSV: GEISER-6d5a-0041-b587-4e20-bcfa-d500-fd4c-6124 y N° Registro: 000017839e2100040051).

**Visto** el Oficio/Informe de 02/02/21 de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, presentado en contestación a la solicitud de consultas previas y cribado interesado por este Ayuntamiento, dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (CSV: GEISER ae98-c5f8-ddba-46c4-acad-f6f9-7598-68d4 N° Registro: 000017839e2100007004).

**Visto** el informe emitido el 27/05/2021 por la Técnico de Administración General del Servicio de Modelo de Ciudad de la Delegación de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, SOBRE LOS ACTOS, REUNIONES, ENCUESTAS, ETC REALIZADAS Y/O PROGRAMADAS POR ESTA DELEGACIÓN COMO PARTE DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA REVISIÓN DEL PGOU, con CSV: b9bcf1c665b32c00f31ecc70dcae09d1f0ed067, que se transcribe a continuación:

“EXPEDIENTE:

INTERESADO: OFICINA DEL PLAN GENERAL/ DIRECTOR  
GENERAL DE URBANISMO

ASUNTO: INFORME SOBRE LOS ACTOS, REUNIONES, ENCUESTAS,  
ETC REALIZADAS Y/O PROGRAMADAS POR ESTA  
DELEGACIÓN COMO PARTE DEL PROCESO DE  
PARTICIPACION CIUDADANA DE LA REVISIÓN DEL PGOU.

INTERESADO: MUNICIPIO DE MARBELLA

#### ANTECEDENTES

*El Ayuntamiento de Marbella acordó en Junta de Gobierno Local de 21 de octubre de 2019, elaborar un Programa de Participación Ciudadana (en adelante, PPC) con el objetivo de asegurar la mayor y mejor participación de la ciudadanía en la elaboración del nuevo Plan General, aunando el conocimiento y experiencia de la sociedad con el conocimiento técnico-administrativo para lograr que la Revisión del PGOU sea un documento de todos, basado en el consenso.*

*Dicho Programa de Participación Ciudadana fue aprobado en Junta de Gobierno Local de 9 de enero de 2020, propiciando que la participación en el Plan fuese amplia, diversa y cualificada; llegando a todas las capas de la sociedad; garantizando la máxima información y publicidad; logrando el máximo consenso; mejorando la*

#### FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

#### CÓDIGO CSV

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

#### NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

#### FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

*transparencia de la Administración ante el ciudadano y legitimando y democratizando el proceso de elaboración del documento.*

*Es un programa que desborda las previsiones y exigencias que, en orden a la participación, contiene nuestro actual modelo legal.*

*Sin embargo, desgraciadamente el confinamiento provocado por la pandemia causada por el COVID-19 trastocó la planificación prevista en el programa y las actuaciones inicialmente previstas, en concreto las presenciales y multitudinarias; pese a ello se mantuvo la voluntad de propiciar una amplia y efectiva participación ciudadana con la idea clave de recabar la opinión de todos los agentes que intervienen en la ciudad y lograr el consenso ciudadano.*

*Por ello se propuso la modificación del PPC, acordando la Junta de Gobierno Local, con fecha 29/06/2020:*

*Primero.- Reforzar la participación ciudadana por medios telemáticos tales como portal web municipal, correo electrónico, encuestas virtuales, información en la página web, ..., para seguir garantizando la difusión, información y participación ciudadana en el proceso de elaboración de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.*

*Segundo.- Trasladar a la siguiente fase de elaboración del Plan General aquellas herramientas de participación ciudadana establecidas en el Programa de Participación Ciudadana, aprobado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 9 de enero de 2020, que por requerir la presencia de multitud de personas no han podido desarrollarse en esta fase de elaboración del Plan por el confinamiento derivado de la declaración del estado de alarma por la pandemia del COVID-19, tales como los talleres ciudadanos, mesas institucionales y jornadas de difusión.*

*Tercero.- Agilizar los trámites para la aprobación del Avance del Plan General, en aras a conseguir lo antes posible la máxima seguridad jurídica en nuestra ciudad.*

## INFORME

*Vista la solicitud de informe de la oficina del Plan General del siguiente contenido: "Dado el momento procedimental en el que se encuentra la redacción y tramitación de la revisión del PGOU, se ha recibido hoy mismo el Documento de Alcance ambiental, y se están concluyendo los informes a las Sugerencias y Alternativas presentadas tras la Aprobación y publicación del Avance, se hace preciso un informe en el que se expongan los actos, reuniones, encuestas, etc, programadas, organizadas y/o celebradas por esa Delegación como parte del proceso de Participación Ciudadana aprobado para la referida revisión". Al objeto de que se emita informe al respecto para llevar el informe de sugerencias a la consideración del Pleno Municipal, se pasa a informar:*

*Por parte de esta Delegación y en base al Programa de Participación Ciudadana aprobado, se han realizado las siguientes actuaciones de participación tras la aprobación y exposición pública del Avance de la Revisión del PGOU:*

### ➤ Proceso de concertación con agentes institucionales, sociales y económicos:

*Tras la aprobación del Documento de Avance del Plan General se han realizado numerosas reuniones o mesas de trabajo con diferentes colectivos, con un doble objetivo: primero dar a conocer los rasgos generales, así como las principales actuaciones propuestas y líneas de desarrollo; y por otro, recoger las observaciones y sugerencias de los diferentes agentes al documento aprobado para poder ir avanzando en la redacción del Documento para su Aprobación Inicial.*

*A continuación se relacionan con carácter no exhaustivo las reuniones o mesas de trabajo celebradas:*

- *El 08/10/2020 con el Consejo Social de la Ciudad, estando incluido en el Orden del día dar cuenta del Avance del PGOU.*
- *El 06/11/2020 se celebró una Jornada de Urbanismo “Hacia un nuevo Modelo de Planeamiento Urbano”, organizada junto con la reconocida Revista de Derecho Urbanística que contó con numerosos asistentes y ponentes de reconocido prestigio profesional, teniendo lugar en el Palacio de Congresos y Exposiciones Adolfo Suarez de Marbella.*
- *El 01/12/2020 se produce reunión con los grupos de la oposición para abordar los avances en la tramitación del nuevo PGOU.*
- *El 03/02/2021 se celebra una mesa sectorial de trabajo virtual con el Colegio de Arquitectos, sobre la Revisión del Plan General.*
- *El 05/02/2021 se celebra una mesa sectorial de Infraestructuras de forma virtual con un grupo de expertos en la materia.*
- *El 23/02/2021 se celebra una mesa sectorial de trabajo virtual con el Colegio de Abogados.*
- *El 24/02/2021 se celebra una segunda mesa de trabajo virtual con el Colegio de Arquitectos pero esta vez específica sobre las Normas Urbanísticas del PGOU.*
- *El 16/04/2021 se celebra una reunión con el Consejo Social de la Ciudad, estando incluido en el Orden del Día, en el punto 3 “Informe de la Alcaldesa sobre el estado de tramitación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Marbella”. En la sesión se informa a los asistentes del momento procedimental en que se encuentra la Revisión del Plan y se insta a la colaboración y aportaciones al mismo. También se reparten las encuestas relativas al contenido del Plan.*
- *El 28/04/2021 a las 12:30 se celebró en el Palacio de Congresos de Marbella una mesa sectorial de trabajo sobre género, accesibilidad universal y sostenibilidad, con los principales actores de la ciudad en dicha materia.*

Por otro lado, en octubre de 2020, el Ayuntamiento y el Gobierno autonómico han constituido la mesa técnica bilateral para la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, un órgano de seguimiento que tiene por objeto aunar criterios entre ambas administraciones y agilizar los plazos de tramitación del documento.

➤ **Encuesta General:**

Una de las actuaciones propuestas en el citado Programa es el CUESTIONARIO GENERAL dirigido a residentes, titulares de viviendas, locales y establecimientos de actividad y servicios del municipio. Con este cuestionario se pretende posibilitar un primer acercamiento de la ciudadanía a la redacción del PGOU, recoger aportaciones de los vecinos y extraer un primer diagnóstico del municipio.

Por ello, con motivo de la elaboración del Nuevo Plan General de Marbella, y finalizado el periodo de exposición al público del Avance, el Ayuntamiento en el interés de conocer la opinión de los ciudadanos/as, puso en marcha, dentro del programa de participación ciudadana, una ENCUESTA GENERAL sobre la ciudad que queremos.

Así, la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28/09/2020 acuerda "aprobación y difusión de la encuesta general sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella para recabar propuestas con carácter previo a la aprobación inicial del documento, en formato virtual a través de la página web municipal y físicamente, poniendo la misma a disposición de los ciudadanos en la oficina del Plan General, en el registro de entrada de la Plaza de Los Naranjos, en las Tenencias de Alcaldía de San Pedro de Alcántara, Nueva Andalucía y Las Chapas, así como en las sedes de los Distritos Municipales".

El plazo de presentación de esta encuesta general ha estado abierto desde el 05/10/2020, habiéndose anunciado mediante notas de prensa (como por ejemplo en el periódico Sur -<https://www.diariosur.es/marbella-estepona/marbella-lanza-encuesta-20200928115844-nt.html>- o en nota de prensa del Ayuntamiento - <https://www.marbella.es/actualidad/item/39213-el-ayuntamiento-da-un-paso-mas-para-garantizar-la-participacion-ciudadana-en-el-nuevo-pgou-con-la-puesta-en-marcha-de-una-encuesta-a-partir-del-5-de-octubre.html>-) y publicado en la página web del Ayuntamiento correspondiente a la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones -[urbanismo.marbella.es](http://urbanismo.marbella.es)- en el apartado "Nuevo PGOU" (<https://urbanismo.marbella.es/pgou/nuevo-pgou/cuestionario-general-sobre-el-nuevo-pgou-de-marbella.html>), donde está disponible para su descarga, pudiendo presentarse en cualquier Registro de Entrada, mediante la Sede Electrónica, así como por email a [participacionpgou@marbella.es](mailto:participacionpgou@marbella.es); o bien cumplimentar el formulario online del cuestionario.

**Modelo de encuesta general realizada:**

**FIRMANTE**

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

**CÓDIGO CSV**

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

**NIF/CIF**

\*\*\*\*894\*\*

**FECHA Y HORA**

28/07/2021 11:40:59 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA





CUESTIONARIO GENERAL CON MOTIVO DE LA REVISIÓN DEL PGOU '86 DE MARBELLA

Con motivo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, se ha puesto en marcha un proceso de participación ciudadana, que contiene una serie de actuaciones que pretenden informar sobre los trabajos de revisión del PGOU y fomentar e incentivar la participación de la ciudadanía de la localidad.

Una de las actuaciones propuestas en el citado Programa es el Cuestionario General a residentes, titulares de viviendas, locales y establecimientos de actividad y servicios del municipio. Pretende posibilitar un primer acercamiento de la ciudadanía a la redacción del PGOU, recoger aportaciones de los vecinos y extraer un primer diagnóstico del municipio. Pretende posibilitar un primer acercamiento de la ciudadanía a la redacción del PGOU y recoger las aportaciones y propuestas previas de los vecinos.

Desde el Ayuntamiento de Marbella animamos a la ciudadanía a cumplimentar este Cuestionario General, y agradecemos su tiempo y dedicación a este proyecto.

REFERENCIAS DE LA PERSONA QUE CUMPLIMENTA EL CUESTIONARIO.

Formación académica

Actividad profesional

Reside en el municipio ☐ SI ☐ NO ☐ Propietario de vivienda ☐ SI ☐ NO ☐

Propietario de local /establecimiento de actividad ☐ SI ☐ NO ☐

Edad ☐ Menor/igual a 20 años ☐ Entre 21 y 45 años ☐ Más de 46 años ☐

Entre 46 y 65 años ☐ Más de 66 años ☐

Distrito al que pertenece ☐ San Pedro de Alcántara ☐ Nueva Andalucía ☐ Marbella Este ☐ Marbella Oeste ☐ Las Chapas ☐

0. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL.

Marbella debe ser una ciudad sostenible -ambiental, económica y socialmente- con una adecuada articulación territorial, con un nivel óptimo de excelencia urbana, cualificada turísticamente y con capacidad innovadora. Todo ello, respetando y manteniendo sus propias señas de identidad, aquellas que la definen como ciudad y la diferencian del resto de las ciudades de su entorno.

1. El Avance del PGOU 2020 propone una serie de objetivos y criterios para el nuevo Plan. ¿Está de acuerdo con cada uno de ellos?

Sí	No	Objetivo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Objetivo 1. Equipamientos dotaciones y áreas libres: hacia la ciudad ejemplar.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Objetivo 2. Corregir los desequilibrios urbanos.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Objetivo 3. Regeneración y transformación de la ciudad consolidada.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Objetivo 4. Recuperar la centralidad de los núcleos principales.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Objetivo 5. Una red de infraestructuras mejorada.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Objetivo 6. El reto de la sostenibilidad para los nuevos desarrollos.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Objetivo 7. Hacia una movilidad sostenible.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Objetivo 8. Eficiencia y ahorro energético. Ciclo del agua. Cambio climático.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Propondría algún otro objetivo, ¿cuál?

I. ESTRATEGIA URBANA. EL MODELO DE CIUDAD.

El modelo de ciudad se crea a partir de las determinaciones del Plan general y es la estructura sobre la que se articulan todos los desarrollos y ordenaciones posteriores. Deber recoger las principales aspiraciones de la sociedad que la habita.

2. En su opinión, respecto al crecimiento y desarrollo de la ciudad, ¿cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el PGOU?

Distrito	Munic.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La planificación de nuevas actuaciones, mediante la ocupación de nuevos suelos.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La potenciación de las zonas urbanas como polo dotacional y comercial, mediante la regeneración y requalificación de la ciudad existente y no ampliar con más urbanizaciones periféricas.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Establecer una relación adecuada entre los núcleos urbanos y las urbanizaciones.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

CUESTIONARIO GENERAL CON MOTIVO DE LA REVISIÓN DEL PGOU '86 DE MARBELLA

3. El Plan debe apostar por recuperar la centralidad de los núcleos principales como Marbella y San Pedro Alcántara. ¿Qué medidas implantaría para su regeneración?

Munic.	<input type="checkbox"/>
Potenciar los usos residenciales, limitando aquellos usos que generen o propicien procesos de terciarización, gentrificación o abandono residencial de los núcleos mediante la conjunción de una oferta residencial de calidad, unas dotaciones de proximidad adecuadas y una regulación de usos correcta.	<input type="checkbox"/>
Potenciar los usos terciarios, hoteleros y los usos residenciales estacionales.	<input type="checkbox"/>
Reajustar las alturas en el casco de San Pedro Alcántara como medio de revitalizar y regenerar dicho centro urbano histórico.	<input type="checkbox"/>
Otros:	<input type="checkbox"/>
No sabe / No contesta	<input type="checkbox"/>

4. Respecto a las urbanizaciones, ¿qué medidas debería abordar el nuevo PGOU? (marque las tres respuestas que crea más importantes).

Munic.	<input type="checkbox"/>
Formación de diversas centralidades en la ciudad donde se manifieste el principio de proximidad de las funciones residencia-empleo-ocio.	<input type="checkbox"/>
Modelo de usos que favorezca la complejidad urbana mediante la diversidad y mezcla de usos.	<input type="checkbox"/>
Mantener la segregación de usos del plan vigente, limitando la combinación de usos en un mismo edificio, parcela o ámbito.	<input type="checkbox"/>
Mantener el modelo de ciudad-jardín, con urbanizaciones de baja densidad.	<input type="checkbox"/>
Favorecer el aumento de densidad en las urbanizaciones.	<input type="checkbox"/>
Facilitar el impulso y ejecución de las actividades urbanísticas a la iniciativa privada.	<input type="checkbox"/>
Impulsar el papel de la intervención municipal en el desarrollo de políticas públicas específicas dirigidas a la reurbanización y dotación de equipamientos.	<input type="checkbox"/>
Establecer medidas encaminadas a conseguir que las urbanizaciones, al menos las de nueva creación sean autosuficientes, con la implantación de energías renovables.	<input type="checkbox"/>
Otros:	<input type="checkbox"/>

<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta
--------------------------	-----------------------

II. MEDIO AMBIENTE Y CIUDAD SOSTENIBLE

El conjunto de elementos naturales, sociales y culturales constituyen el medio ambiente. Gracias a la planificación medioambiental se puede conseguir un municipio sostenible, que utilice los recursos racionalmente de manera que no se comprometa el legado de las generaciones venideras.

5. ¿Por qué considera que debería el Plan General proteger los suelos con valores naturales, forestales, agrícolas o ganaderos?

<input type="checkbox"/>	Porque es parte importante del desarrollo histórico del municipio.
<input type="checkbox"/>	Porque es parte importante del paisaje del municipio.
<input type="checkbox"/>	Porque es un patrimonio de los habitantes del municipio.
<input type="checkbox"/>	Porque son un recurso económico.
<input type="checkbox"/>	Protegería algún entorno de alguna manera especial. ¿Cuál?
<input type="checkbox"/>	Recuperaría algún entorno que esté actualmente degradado. ¿Cuál?
<input type="checkbox"/>	No creo que se deba proteger nada.
<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

6. Si ha respondido que no, ¿Por qué considera que no deben protegerse?

<input type="checkbox"/>	Porque no tiene valores de ningún tipo.
<input type="checkbox"/>	Porque ya está demasiado transformado.
<input type="checkbox"/>	Porque es la mejor zona para el crecimiento de la ciudad.
<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

7. ¿Qué medidas de integración paisajística adoptaría para minimizar el impacto paisajístico de las áreas de actividades económicas del municipio (Polígono Industrial de San Pedro, La Ermita, La Campana...)?

<input type="checkbox"/>	Pantallas vegetales en aquellas zonas próximas a vías de comunicación o caminos.
--------------------------	--



CUESTIONARIO GENERAL CON MOTIVO DE LA REVISIÓN DEL PGOU '86 DE MARBELLA

<input type="checkbox"/>	Áreas de amortiguación o zonas verdes situadas dentro de las áreas industriales.
<input type="checkbox"/>	Cuidar los acabados estéticos de las distintas construcciones.
<input type="checkbox"/>	Homogeneización de los diseños de las distintas construcciones que se lleven a cabo en las nuevas áreas de actividad económica.
<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

<input type="checkbox"/>	La utilización de energías renovables es:
<input type="checkbox"/>	Una forma coherente y sostenible de utilizar la energía.
<input type="checkbox"/>	Una forma cara y complicada de utilizar la energía.
<input type="checkbox"/>	Debería ser obligatorio para determinadas urbanizaciones desvinculadas de la trama urbana.
<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

III. MOVILIDAD, TRANSPORTES Y COMUNICACIONES. MOVILIDAD SOSTENIBLE

Los desplazamientos que genera la actividad cotidiana deben ser ordenados desde el planeamiento, facilitando la movilidad y el acceso a los distintos medios de transporte. La dependencia del automóvil es una lacra en el municipio de Marbella, lo que perjudica en mayor medida a personas mayores, a personas con discapacidad y a aquellas con bajo nivel adquisitivo.

9. ¿Cómo se desplaza Ud. habitualmente?	
Distrito	Munic.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	A pie.
<input type="checkbox"/>	En bicicleta.
<input type="checkbox"/>	En ciclomotor.
<input type="checkbox"/>	En coche.
<input type="checkbox"/>	En transporte público
<input type="checkbox"/>	Otros:

<input type="checkbox"/>	En su opinión, en relación con el tráfico motorizado, ¿Cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el nuevo PGOU?
--------------------------	--

C/ ALONSO DE BAZAN Nº 1, 29600 MARBELLA

<input type="checkbox"/>	Distrito	Munic.	Existe dificultad para la movilidad rodada.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	El estado de la pavimentación y del acerado es muy deficiente.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Las calles están mal señalizadas y la ubicación de los semáforos no son eficientes.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Propuestas de mejora de la A-7 a través de vías de servicio que descongestionen esta vía y conecten las urbanizaciones.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Propuesta de limitación y calmado de tráfico en los centros urbanos de Marbella y San Pedro.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Propuesta de acceso desde la AP-7 al hospital comarcal "Costa del Sol".
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Programa de mejora y fomento del transporte público local.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Programa de implantación progresiva de plataformas reservadas para el transporte público.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Integrar las previsiones del Corredor Ferroviario
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

<input type="checkbox"/>	11. En su opinión, en relación con el tráfico no motorizado, ¿Cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el nuevo PGOU?
--------------------------	---

Munic.	Fomentar el uso del transporte no motorizado.
<input type="checkbox"/>	Fomentar el uso de la bicicleta, implantando carriles bici en nuevos sectores e interconectarlos con la red existente.
<input type="checkbox"/>	Desarrollar corredores peatonales en todas las zonas de la ciudad y recuperar en favor del peatón espacio en la vía pública que equilibre la distribución actual.
<input type="checkbox"/>	Propuesta de la progresiva peatonalización y reordenación del espacio público viario en los centros dando preferencia a los modos ciclista y peatonal.
<input type="checkbox"/>	La movilidad peatonal entre urbanizaciones y barrios es insegura o difícil.
<input type="checkbox"/>	Existen problemas de accesibilidad.
<input type="checkbox"/>	Existen problemas de seguridad.
<input type="checkbox"/>	Las calles están mal iluminadas. Indicar zonas concretas:
<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta



FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

CÓDIGO CSV

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET

## CUESTIONARIO GENERAL CON MOTIVO DE LA REVISIÓN DEL PGOU '86 DE MARBELLA

12. En su opinión, en relación a los aparcamientos, ¿Cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el nuevo PGOU?

Distrito	Munic.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No se necesitan nuevas propuestas en materia de aparcamientos.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No hay aparcamientos suficientes y los coches aparcen mal y obstruyen el tráfico.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Debe ordenarse en calles y plazas públicas el espacio destinado a aparcamientos.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Creación de aparcamientos públicos disuasorios de acceso a la ciudad consolidada, para potenciar transporte público y otros medios más sostenibles.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

### IV. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La actividad productiva debe considerarse como una actividad complementaria de la ciudad que se propone. El plan debe propiciar la cualificación de los suelos industriales existentes, la sustitución de usos industriales obsoletos por nuevas tipologías de actividad económica y potenciar la implantación de actividades industriales y tecnológicas en ámbitos de futuros desarrollos urbanos.

13. En su opinión, respecto a la zonificación y diversificación de usos en la ciudad, ¿Cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el nuevo PGOU?

Distrito	Munic.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No es necesario prever suelo para actividades económicas.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sectorizar y separar funciones (residenciales de económicas, polos dotacionales, comerciales, etc).
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Propiciar la mezcla de usos (vivienda-almacenes-actividades económicas), incluso en la misma edificación.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:

14. ¿Qué actividades económicas cree que deberían implantarse o potenciarse en el municipio de Marbella? (marque las tres respuestas que crea más importantes para su distrito y para el municipio en general).

Distrito	Munic.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Explotación natural del suelo. Actividades del sector primario (agricultura, ganadería, pesca...)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Actividades industriales.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Actividades comerciales.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fomentar el uso turístico.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La planificación de nuevas actividades económicas relacionadas con la innovación y las nuevas tecnologías.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La planificación de nuevas actividades económicas relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La implantación de actividades vinculadas con el cine, industrias audiovisuales y publicidad.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La implantación de actividades vinculadas con el mundo del diseño y la moda.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Logística.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hospedaje y restauración.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	De naturaleza, turismo y ocio.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:

15. Si considera que es necesario prever nuevos suelos para implantar nuevas actividades económicas, ¿En qué zonas las situaría?

--

16. ¿Considera oportuno la reconversión de alguna de las zonas industriales a usos residenciales o mixtos, trasladando el uso industrial a otra ubicación?

<input type="checkbox"/>	Si, ¿Cuál?
<input type="checkbox"/>	No.
<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

17. Si considera que es necesario el traslado de alguna zona industrial, ¿En qué zonas las situaría?

--

C/ ALONSO DE BAZAN Nº 1, 29600 MARBELLA



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

### FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

### CÓDIGO CSV

a21ae9c77f93a2ba9c2100709f590c5318aabc04

### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

### NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

### FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET

CUESTIONARIO GENERAL CON MOTIVO DE LA REVISIÓN DEL PGOU '86 DE MARBELLA

18. Si considera necesario aumentar la competitividad de Marbella como destino turístico, ¿cuáles crees que serían los principales campos a fomentar?

Distrito	Munic.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fomentar el turismo gastronómico
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Desarrollo del turismo cultural
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Turismo de naturaleza, aprovechando nuestro patrimonio natural.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Turismo náutico y las actividades relacionadas con el mar y las playas
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Turismo de salud y bienestar, promocionando la oferta existente y complementándola con nuevas infraestructuras
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Turismo idiomático

20. Señale que tipo de vivienda piensa que es necesaria en su distrito o en el municipio. (máximo dos respuestas).

Distrito	Munic.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Apartamentos de media de 60 m² (1-2 dormitorios).
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viviendas de media de 80 m² (2-3 dormitorios).
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viviendas libres amplias de más de 100 m² (3-4 dormitorios).
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ha de haber más vivienda libre que de protección pública.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Los porcentajes de vivienda libre y de protección pública han de ser similares.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ha de haber más vivienda de protección pública que libre.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

V. ÁMBITO RESIDENCIAL

La vivienda constituye el espacio donde se desarrollan las actividades privadas de los habitantes de un municipio. Puesto que las necesidades de los mismos varían con el tiempo, se debe aspirar a que sean flexibles, prácticas y acogedoras.

19. Marque las cuestiones sobre vivienda que en su opinión deben ser tenidas en cuenta por el nuevo PGOU.

Munic.	
<input type="checkbox"/>	Debería prever sólo las actuaciones de nuevas viviendas para el remate de la trama urbana, sin ocupar nuevos suelos.
<input type="checkbox"/>	Debería prever nuevos desarrollos, sobre suelos sin ocupación previa.
<input type="checkbox"/>	Debería prever actuaciones para vivienda de segunda residencia.
<input type="checkbox"/>	La nueva edificación residencial debería ser preferentemente de tipo colectiva (alta densidad, edificios de 5 alturas o más).
<input type="checkbox"/>	La nueva edificación residencial debería ser preferentemente de tipo colectiva (media densidad, edificios de hasta 4 alturas).
<input type="checkbox"/>	La nueva edificación residencial debería ser preferentemente de tipo adosada o unifamiliar (baja densidad).
<input type="checkbox"/>	Debería aprovecharse mejor el suelo y permitir densificar ámbitos de baja densidad actual.
<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

21. Respecto a las viviendas de protección pública, ¿qué régimen considera más necesario?

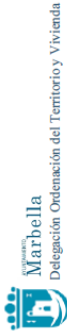
Distrito	Munic.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viviendas en venta
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viviendas en alquiler
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vivienda en alquiler con opción a compra
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

VI. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La red de dotaciones que prevea el PGOU debe dar respuesta al conjunto de necesidades de los habitantes de cada barrio, así como a las necesidades de la población.

22. En su opinión, ¿qué debería abordar el nuevo PGOU respecto de los espacios libres y equipamientos?

Distrito	Munic.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La mejora de las dotaciones y espacios libres ya existentes.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La programación de nuevas dotaciones y servicios.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ofrecer una zona de esparcimiento ciudadano.



CUESTIONARIO GENERAL CON MOTIVO DE LA REVISIÓN DEL PGOU '86 DE MARBELLA

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mejorar la comunicación y el acceso de los diferentes equipamientos y espacios libres.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:

23. En su opinión, ¿son suficientes los equipamientos y espacios libres con los que cuenta actualmente su zona o el municipio?

Distrito	Munic.	Si.	No.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. En su opinión, ¿qué nuevos equipamientos es necesario que el Plan General proponga? (máximo tres respuestas para su distrito y tres para el municipio).

Distrito	Munic.	Más instalaciones deportivas orientadas a la diversidad generacional.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Más instalaciones culturales con actividades que satisfagan a toda la población.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Más equipamiento docente de educación infantil y primaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Más equipamiento docente de educación secundaria y estudios universitarios.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Más equipamiento religioso.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Más equipamiento asistencial.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Más equipamiento administrativo.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Más equipamiento comercial.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La red de equipamientos actual es suficiente para atender a la población.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:

25. En su opinión, ¿cuáles son los principales defectos de los equipamientos existentes? (máximo tres respuestas).

Distrito	Munic.	Están infrautilizados.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Las instalaciones deportivas están pensadas solo para las personas jóvenes.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

C/ ALONSO DE BAZAN Nº 1, 29600 MARBELLA

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La oferta cultural es escasa.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Son muy antiguos y están desfasados.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Son pequeños y están mal diseñados.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No son agradables ni acogedores.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Están alejados del centro del municipio.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

26. El Avance del PGOU 2020, propone una serie de grandes equipamientos, ¿los considera adecuados?

Si	No	Aquesta por el corredor ferroviario de la Costa del Sol, convirtiéndose sus intercambiadores en nuevas zonas generadoras de actividad y de centralidad urbana y emplazamientos estratégicos para nuevos equipamientos.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-09: Ciudad de la educación y el conocimiento (E-09) en la zona de Guadalupe
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-10: Área deportiva Guadalupe. Estadio Municipal SPA.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-53: Zona multusos en SPA, que pueda albergar el recinto ferial.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-20: Centro de convecciones Holandurcia.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-22: Auditorio la Cantera, al Norte de Nágüeles
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-24: Ciudad de la Justicia, junto a la carretera de Ojén.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-12: Museo de la Costa del Sol, en la zona de ampliación del Puerto de la Bajadilla.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-23: Ciudad del deporte, ubicada al nordeste del núcleo de Marbella junto a la AP-7.

27. Si en la pregunta anterior ha contestado algún "NO", explique brevemente por qué lo considera inadecuado.

¿Propondría algún otro gran equipamiento?	¿Cuál?
<input type="text"/>	<input type="text"/>

### CUESTIONARIO GENERAL CON MOTIVO DE LA REVISIÓN DEL PGOU '86 DE MARBELLA

28. En relación a los espacios libres, indique las cuestiones que deben ser consideradas por el PGOU:

Distrito	Munic.	No se necesitan nuevas propuestas de espacios libres.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Los actuales espacios libres son pequeños o necesitan ser mejorados.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se necesitan nuevos espacios libres que fomenten la relación social.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Las riberas inmediatas a los arroyos son lugares potenciales para ubicar espacios libres, considerando adecuados los parques fluviales propuestos por el Avance del PGOU 2020.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	El PGOU debería proponer un sistema vertebrador de espacios libres, creando una red de caminos y sendas públicas que los comuniquen.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se deben promover operaciones de recalificación paisajística de bordes y fachadas urbanas como las propuestas en el Avance del PGOU 2020.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<input type="checkbox"/>	Si
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

31. Si ha contestado que sí a la pregunta primera, ¿Cual cree que es el principal patrimonio del municipio?

<input type="checkbox"/>	Edificios y monumentos de los núcleos urbanos.
<input type="checkbox"/>	Las calles, plazas y fuentes de los núcleos urbanos.
<input type="checkbox"/>	Los yacimientos arqueológicos
<input type="checkbox"/>	Paisaje y entorno natural
<input type="checkbox"/>	Los parques y jardines
<input type="checkbox"/>	La arquitectura industrial
<input type="checkbox"/>	La arquitectura hotelera y residencial del siglo XX
<input type="checkbox"/>	Las costumbres y fiestas populares
<input type="checkbox"/>	La gastronomía
<input type="checkbox"/>	Otros (indique cuales)
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

### VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Dentro de las determinaciones que debe establecer el Plan General se encuentra la identificación de ámbitos y elementos que se deban proteger por su valor histórico, natural o paisajístico.

29. ¿Cree que Marbella tiene patrimonio cultural, arquitectónico, paisajístico o natural digno de ser protegido y catalogado?

<input type="checkbox"/>	Si
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

30. Si ha contestado que sí a la pregunta anterior, ¿Cree que su conservación y restauración debe ser un objetivo primordial del Plan General, de manera que pueda ser transmitido a las posteriores generaciones?

C/ ALONSO DE BAZAN Nº 1, 29600 MARBELLA

32. ¿Cómo cree que se debería fomentar la puesta en valor del patrimonio municipal? (marque las dos respuestas que crea más importantes).

<input type="checkbox"/>	Proponiendo actividades lúdicas y culturales que se desarrollen en los principales edificios, yacimientos y monumentos del núcleo urbano o fuera de él.
<input type="checkbox"/>	Proponiendo actividades deportivas, lúdicas y culturales apoyadas en recorridos que discurran por los principales espacios naturales del municipio.
<input type="checkbox"/>	Promocionando las costumbres y fiestas populares.
<input type="checkbox"/>	Fomentando la gastronomía autóctona dando facilidades para la implantación de establecimientos hosteleros.
<input type="checkbox"/>	Protegiendo y restaurando los principales edificios, calles, plazas y espacios públicos del núcleo urbano.
<input type="checkbox"/>	Controlando las nuevas construcciones del núcleo urbano y protegiendo las existentes para que presenten armonía estética.
<input type="checkbox"/>	Otros (indique cuales)
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

### FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

### CÓDIGO CSV

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

### NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

### FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET



CUESTIONARIO GENERAL CON MOTIVO DE LA REVISIÓN DEL PGOU '86 DE MARBELLA

VIII. PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Planificar la ciudad desde una perspectiva de género significa incorporar la diversidad y generar una ciudad inclusiva, que mejore las condiciones de movilidad y accesibilidad para todas las personas, concibiendo la igualdad como un elemento de calidad. En este bloque se analiza el conjunto de infraestructuras físicas, sociales y económicas que se podrían desarrollar en el ámbito local de los barrios para favorecer el desarrollo de una vida cotidiana más plena para mujeres, hombres, niños y niñas y personas mayores.

33. Un entorno amable, seguro y de calidad fomenta un mayor uso del espacio público así como las posibilidades de interacción social en el barrio. ¿Qué factores crees que son los que dificultan el tener un entorno amable en tu barrio/zona? (Máximo tres respuestas)

<input type="checkbox"/>	Dificultad de acceso al transporte público
<input type="checkbox"/>	Deficiente funcionamiento del tráfico, cruces peligrosos, peligro de atropellamientos...
<input type="checkbox"/>	Aceras estrechas e incómodas
<input type="checkbox"/>	Ruido, polución y congestión molestos
<input type="checkbox"/>	Falta de lugares de encuentro e interacción social (Parques, plazas...)
<input type="checkbox"/>	Falta de espacios de juego al aire libre
<input type="checkbox"/>	Falta de equipamientos y asociaciones vecinales
<input type="checkbox"/>	Falta de tiendas de barrio, cafeterías...
<input type="checkbox"/>	Otros (indique cuales)
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

34. ¿Existe alguna zona (barrio, calle, plaza...) a la que no te desplazas por sensación de inseguridad? Indica cual.

--

35. ¿Qué medidas cree que se deben adoptar desde el PGOU para mantener o mejorar la seguridad? (marque las dos respuestas que crea más importantes para su distrito y las dos respuestas para el municipio en general).

Zona	Munic.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mejora de lugares poco iluminados por la noche.	

C/ ALONSO DE BAZAN Nº 1, 29600 MARBELLA

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mejorar el acceso a lugares solitarios donde es difícil pedir ayuda.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aumentar la vigilancia en las zonas residenciales donde en la hora del trabajo no queda nadie, y son solitarios.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mantenimiento de edificios en mal estado que pueden sufrir desprendimientos o incluso derrumbarse.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mantenimiento de calles o plazas en mal estado donde se puede sufrir una caída o accidente.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Control de los coches que no respetan las aceras e invaden los espacios peatonales.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros (indique cuales)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

OTRAS CUESTIONES:

36. En relación a cuestiones que considere relevantes y sobre las que no se haya preguntado en el presente Cuestionario, ¿tiene alguna otra aportación, información, etc, que entienda necesario tener en cuenta en el nuevo PGOU?

--

MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN



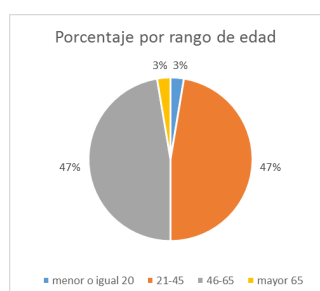
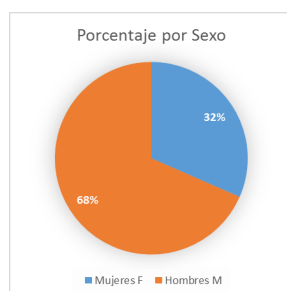
### Resultados de las encuestas recibidas:

La encuesta ha estado a disposición del público desde el 5 de octubre de 2020 hasta la fecha, encontrándose aún disponibles en la página web del Ayuntamiento.

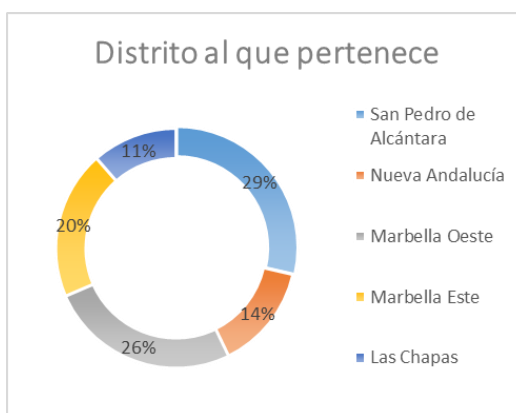
A continuación se procede a resumir y analizar los resultados de las encuestas recibidas:

### REFERENCIAS A LA PERSONA QUE CUMPLIMENTA EL CUESTIONARIO

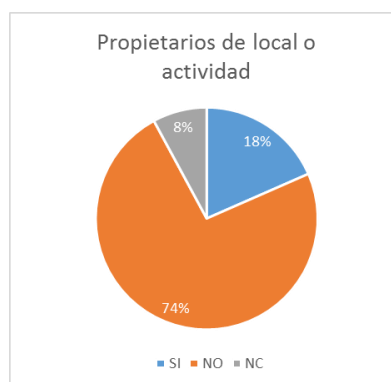
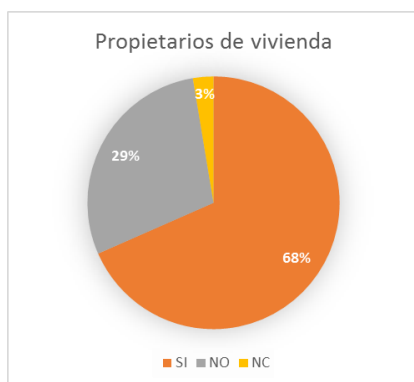
Se observa que la participación ha sido mayor por parte de los hombres que de las mujeres, y que el mayor rango de edad ha sido entre los 21-45 años y 46-65 años, con el mismo número de participantes.



En cuanto al distrito al que pertenece, se han presentado más encuestas de la zona de San Pedro de Alcántara, con 10 encuestas, seguida de Marbella Oeste, con 9, Marbella Este con 7, Nueva Andalucía con 5 y por último Las Chapas con 4.



La mayoría de los participantes residen en el municipio, 26 de ellos son propietarios de viviendas. De los participantes, sólo 7 son propietarios de local o establecimiento de actividad en el municipio.



En cuanto al contenido específico de las encuestas el mismo se trasladará a la oficina del Plan General para su consideración.

➤ **Propuestas previas al Plan General:**

Por otro lado añadir que, para ampliar la participación, en forma de aportaciones al documento, más allá de los plazos formales previstos en la legislación, se han abierto plazos de participación en el trámite previo a la aprobación inicial, tras la finalización del periodo de sugerencias al avance, tal y como diseñaba el Programa de Participación Ciudadana, para poder hacer aportaciones por escrito al documento de Revisión del PGOU en redacción y puedan ser tenidas en cuenta antes de que se produzca dicha aprobación. El 31 de enero, finalizó el plazo para presentación estas propuestas previas al nuevo Plan General, activo desde el 26 de septiembre 2020.

➤ **Reuniones mantenidas por los responsables de la oficina del Plan General con interesados:**

En aras a una mejor atención al público y difusión de los trabajos del Plan General se habilitaron unas oficinas específicas para albergar la Oficina del Plan General y poder

atender previa cita a aquellos interesados que lo soliciten. Dicha oficina se encuentra ubicada en la calle Jacinto Benavente, donde trabaja el equipo multidisciplinar encargado de elaborar el nuevo documento, así como técnicos de la delegación de Ordenación del Territorio especialistas en planeamiento

➤ **Próximas actuaciones:**

En cuanto a las siguientes actuaciones más inmediatas a llevar a cabo, se están programando, junto con la Oficina del Plan General, una serie de 10 talleres ciudadanos divididos territorialmente, con apoyo en los Distritos Municipales, talleres que se encuentran previstos en el Programa de Participación Ciudadana aprobado y, que debido a la pandemia, no se han podido desarrollar hasta la fecha. El objetivo de estos talleres es por un lado, presentar las unidades territoriales, los diagnósticos sobre las mismas y las posibles propuestas de ordenación que se están planteando para cada uno de estos ámbitos, una vez analizadas las sugerencias y alternativas presentadas, así como recabar de la ciudadanía las posibles propuestas y aportaciones y conocer la opinión los mismos de primera mano, antes de su aprobación inicial.”

**Visto** el informe de los juristas de la Oficina del Plan General, de fecha 28/05/2021, sobre “varios aspectos de tramitación desde la aprobación del Avance hasta el Informe de Sugerencias”, CSV: c03c3fd677d1fff575584364dd928f9ec1612625, que a continuación se transcribe:

“**Expte. N.º** 2020/7594

**Objeto.:** Informe varios aspectos tramitación

**INFORME JURÍDICO SOBRE VARIOS ASPECTOS DE TRAMITACIÓN DESDE  
LA APROBACIÓN DEL AVANCE HASTA EL INFORME DE SUGERENCIAS  
ELABORADO POR LA OFICINA DEL PLAN GENERAL**

Se emite el presente informe al objeto de verificar varios aspectos de la tramitación procedimental realizada desde la aprobación del Avance hasta la elaboración del informe de sugerencias por la Oficina del Plan General.

**ANTECEDENTES:**

Los que resultan del expediente administrativo, y, en particular, los siguientes:

1. Acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 21/10/2019, por el que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 26 y ss. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispuso, entre otros, aprobar la **FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DE MARBELLA** y las **MEDIDAS DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN - PUBLICIDAD ACTIVA** en el marco de la Revisión del PGOU de Marbella.

2. Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha 30/12/2019, que acordó someter a **CONSULTA PÚBLICA (ART. 133 LPAC)**, por plazo de dos meses, la conveniencia, oportunidad y necesidad de la Revisión del Plan General; los problemas que se pretenden solucionar con dicha norma, los criterios y objetivos generales de la misma; y las posibles soluciones alternativas a la elaboración del Plan.

*El resultado y análisis de la referida Consulta Pública obra en el Capítulo V (apartado 5.2) de la memoria del documento de Avance del Nuevo Plan General de Marbella.*

3. Sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, en fecha de 29/07/2020, en que se acuerda: 1) **APROBAR EL DOCUMENTO DE AVANCE** del nuevo Plan General, 2) **SOMETER EL DOCUMENTO DE AVANCE A INFORMACIÓN PÚBLICA** por un plazo de treinta días al objeto de que puedan presentarse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento; 3) significar que, a la vista del resultado de la exposición al público de los estudios técnicos, se acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan; 4) Conforme a lo dispuesto en el artículo 29 LOUA, deberá propiciarse la participación ciudadana en el procedimiento de elaboración del Avance; debiéndose observar lo establecido en el Programa de Participación Ciudadana aprobado mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, con fecha 29/06/2020; y 5) Requerir la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que resulten legalmente preceptivos.
4. Sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, en fecha de 14/09/2020, en que se acuerda, entre otros: dar cuenta al Pleno del Documento Inicial Estratégico (DIE) redactado y presentado por la entidad UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P.; y solicitar a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA** Ordinaria de la Revisión del PGOU de Marbella.
5. **Diligencia de fecha 26/10/2020**, que contiene la **RELACIÓN DE ESCRITOS REGISTRADOS** en el trámite de exposición pública, con el siguiente tenor literal: "Para hacer constar que tras la publicación del Anuncio de Aprobación del Avance para la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella (Expediente N.º 2020/7594), en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el día 14 de agosto del corriente (...) se han presentado 376 escritos durante los 30 días hábiles de exposición pública y presentación de sugerencias y/o alternativas, los cuales han dado lugar a **un total de 342 sugerencias presentadas dentro de plazo**, que se citan en el Anexo adjunto al presente documento. Además de ello, se han presentado 10 escritos extemporáneos (5 de ellos antes de la apertura del plazo, y

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 18 DE 198

otros 5 después de finalizado el mismo), que se citan en Anexo adjunto al presente documento (...)

Según se precisa en el texto de la Diligencia, el hecho de que los 376 escritos registrados en el trámite hayan dado lugar a 342 sugerencias obedece a vicisitudes propias del registro electrónico; como la unión de escritos que algunos interesados han tenido que registrar por separado debido a la limitación que tiene la aplicación GEISER a la hora de añadir documentos al registro de entrada, la unión de escritos de un mismo interesado en los casos en que se presenta un escrito ampliatorio o complementario de otro previamente presentado, o la unión de escritos registrados por duplicado por el mismo interesado.

En lo que respecta a los 10 escritos extemporáneos, se precisa que cinco de ellos (presentados antes de la apertura formal del plazo de presentación) han vuelto a ser presentados por los mismos interesados dentro de plazo, habiéndose procedido a su unión, según se explica en la Diligencia que se refiere. En conclusión, se cuenta con 342 sugerencias presentadas dentro del plazo; de las cuales:

- 167 corresponden a SOCIEDADES MERCANTILES, entre cuyo ámbito de actividad podemos encontrar: promoción, construcción u otros servicios relacionados con el ámbito inmobiliario,  
  
explotación de campos de golf, explotación de estaciones de servicio, gestión hotelera, comercio, sanitario, educativo y deportivo, sector energético, entidades bancarias, entre otros. Corresponden aproximadamente a un 48,8% del total de escritos registrados.
- 103 corresponden a PERSONAS FÍSICAS (PARTICULARES). Corresponden aproximadamente a un 30,1% del total de escritos registrados.
- 59 corresponden a COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, AGRUPACIONES DE COMUNIDADES, ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN, JUNTAS DE COMPENSACIÓN, etc. Corresponden aproximadamente a un 17% del total de escritos registrados.
- 12 corresponden a ASOCIACIONES DE PROMOCIÓN DE INTERESES PÚBLICOS O COLECTIVOS, entre cuyo ámbito de actuación se encuentran asociaciones ecologistas, sindicatos de trabajadores, clubes deportivos, asociaciones de comerciantes y profesionales, etc. Corresponden aproximadamente a un 3,4% del total de escritos registrados.
- 1 corresponde a ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

### DOCUMENTACIÓN:

Para la elaboración del presente informe se cuenta, exclusivamente, con la documentación que se relaciona a continuación:

1. **Documento de Avance 2020 PGOU Marbella**, aprobado en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marbella en fecha de 29/07/2020, que se compone de:

*Plano de información 1*

(CSV: a56c4919aee20762307659e7dd8ee7ccc950eaca)

*Plano de información 2*

(CSV: 2b61d6e1237004b90627e97fc7af865e30397408)

*Plano de información 3*

(CSV: a66a6c928b516a9503ed5129212f1f4ff2c6e03b)

*Plano de información 4*

(CSV: 8e591b8bcd1f68b4c36551f29bc9d61cd39422fc)

*Plano de propuesta 1*

(CSV: 5d73714dbef2e6f678803f9f35a5e69eae63f23)

*Plano de propuesta 2*

(CSV: a456dd4af1f13bf5bfc0ce77dc759619b8d29869)

*Plano de propuesta 3*

(CSV: e3b1d6194a5a6bbbfb3903ad3072b3a7ba19dcb1)

*Documento Avance 2020*

(CSV: 18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b)

2. **Documento Inicial Estratégico** (CSV: b5393f6c0aa77f9be48e5c64b14abd4a0bfbadfa), con número de registro: 000017839e2000047198 (CSV: GEISER-ca1c-da8a-9885-463a-9bd2-8c5f-7c7c-c4c7)

elaborado por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P., en el seno del contrato de servicio de asistencia y consultoría en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y de evaluación del impacto en la salud de la Revisión del PGOU de Marbella.

3. **Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico** (con número de registro: 000017839e2100040051 y CSV: GEISER-0aa9-8284-207a-442e-bc97-1c62-2400-c56d), notificado en fecha 19/05/2021 por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga), en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Revisión del PGOU de Marbella (EA/MA/41/20).
4. **Informe sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con que ha de realizarse la Valoración de Impacto en la Salud (VIS)**, con número de registro: 000017839e2100007004 y CSV: GEISER-6f1e-8293-d1dd-4083-8e15-6229-



e2e1-c260; notificado en fecha 02/02/2021 por la Consejería de Salud y Familias (Delegación General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica), en el marco del procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Revisión del PGOU de Marbella (Expte. 21-DG-CPU-005).

5. **Informe de aceptación del contenido del resultado de la consulta previa sobre Evaluación de Impacto en la Salud** del PGOU de Marbella de la Consejería de Salud y Familias, emitido por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P., en el seno del contrato de servicio de asistencia y consultoría en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y de evaluación del impacto en la salud; con n.º de registro O00017839e2100020567 (de fecha 12/03/2021); CSV: GEISER-8bd1-2d4c-42f2-49ec-9ff5-a49a-7955-98e6.

#### **LEGISLACIÓN APLICABLE:**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 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.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA).
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (POTA).
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.- Tramitación urbanística tras la aprobación y exposición al público del Avance del Plan General.**

El Avance de los instrumentos de planeamiento se encuentra regulado en la Sección 1ª, Capítulo IV, Título I, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA); y, de forma supletoria y en lo que sea

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 21 DE 198

compatible con la norma andaluza, según establece su Disposición Adicional Novena, en la Sección 1ª, Capítulo III, Título IV del 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 (en adelante, RPU).

En cuanto a su **naturaleza jurídica**, el **artículo 29 LOUA** determina que su aprobación tendrá “efectos administrativos internos”, preparatorios de la redacción del instrumento de planeamiento en cuestión. En términos similares, el **artículo 115.3 RPU** refiere que “la aprobación de los avances y anteproyectos sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes y proyectos definitivos”.

En esta línea de carencia de efectos vinculantes de los Avances, cabe traer a colación varias referencias doctrinales:

**MUÑOZ MACHADO, S. y LÓPEZ BENÍTEZ, M.<sup>1</sup>**, se manifiestan en los siguientes términos:

“Con la misma finalidad de facilitar la redacción definitiva y elaboración de los planes, la ley permite que las entidades y organismos interesados puedan formular avances del plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los planes sobre bases aceptadas en principio.

Estos avances y anteproyectos no tienen más virtualidad que la de ser simples borradores en los que poder apoyar, en su caso, la redacción definitiva del plan. Por ello, no se exige respecto de ellos ninguno de los requisitos que la ley establece para la formulación de los planes; son, en definitiva, documentos que aunque la Administración llegue a aprobarlos no llegan a tener relevancia respecto de los particulares, sino que (...) sólo tendrán efectos administrativos internos”.

**REBOLLO PUIG, M.<sup>2</sup>** afirma lo siguiente al analizar la figura del Avance:

“(…) En principio, ni siquiera se trataría, si así cabe expresarlo, de un borrador del plan; y tampoco su aprobación sería una especie de aprobación provisionalísima del PGOU que por tanto haya de tener ni siquiera en germen sus determinaciones y su documentación, sino de algo distinto y más modesto y sencillo (...). La radical exclusión de efectos jurídicos externos permite afirmar que, desde luego, no es aún una norma ni un acto definitivo ni ejecutivo (...). Esos efectos meramente internos no permitirán a nadie invocar ante las predeterminaciones del Avance unas legítimas expectativas que hayan de ser

<sup>1</sup> MUÑOZ MACHADO, S. y LÓPEZ BENÍTEZ, M. El planeamiento urbanístico. 2ª ed. Iustel, 2009. Páginas 189 ss.

<sup>2</sup> REBOLLO PUIG, M. Informe que, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, realiza sobre determinados aspectos relativos al Avance del Plan General de Ordenación Urbanística.

respetadas ni el principio de protección de la confianza legítima ni nada similar. Y tampoco, por supuesto, se encontrará en el Avance nada que justifique concretas actuaciones jurídico-administrativas (...).”

“(…) Sólo debe señalar criterios, objetivos (...) y propuestas generales. Si acaso, planteando alternativas. Nada más. Cualquier otra cosa, salvo que esté directamente orientado a eso, sobra e incluso, cabría pensar, estorba. Sería un esfuerzo que podría ser baldío ir más lejos y acometer ya en esa fase preliminar concreciones mayores que requieren muchos estudios, trabajos y tiempo y que pueden devenir inútiles”

Respecto a su **objeto**, el artículo 29 LOUA prescribe que el Avance se limita a **definir los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación** que sirvan de orientación para la posterior redacción del instrumento de planeamiento.

Los referidos elementos del objeto se identifican, en esencia y en nuestro caso, con el contenido del Capítulo IV (Criterios y Estrategias), Capítulo VI (Objetivos del nuevo Plan General) y Capítulo VII (Un modelo de ciudad para la Marbella del futuro y alternativas de ordenación), así como en los diferentes planos que acompañan a la memoria del documento de Avance.

En lo que concierne a los **aspectos procedimentales**, de acuerdo con lo precisado en los informes del Servicio Asesoría Jurídica Urbanismo de fecha 06/07/2020 (consideración tercera) y de la Secretaría General del Pleno de fecha 20/07/2020 (fundamento jurídico tercero) emitidos con ocasión de la aprobación del Avance, en ausencia de desarrollo reglamentario del artículo 29 LOUA, ha de acudirse de forma supletoria al **artículo 125 RPU**; criterio que se comparte por los firmantes del presente informe.

En este sentido, el artículo 125 RPU refiere que, aprobado el Avance y finalizada la fase de exposición al público y presentación de sugerencias y, en su caso, alternativas al mismo, ha de procederse en los siguientes términos:

“2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación y rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

3. El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan”.

De conformidad con lo indicado y con los antecedentes expuestos más arriba, corresponde a los servicios técnicos y los facultativos encargados de la redacción del Plan General el estudio de las sugerencias y alternativas presentadas en el trámite de exposición al público del documento de Avance, así como proponer la confirmación o

*rectificación de los criterios y soluciones generales del planeamiento. Se hace constar que, en este caso, la redacción del instrumento de planeamiento la asumen los propios servicios técnicos del Ayuntamiento, no tratándose de un equipo redactor externo.*

*A la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, la Corporación acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales han de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.*

**SEGUNDA.- Tramitación ambiental tras la notificación del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.**

*El artículo 22 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS), dedicado a la “evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano (...)”, exige la evaluación ambiental del planeamiento, disponiendo, con carácter general, que:*

*“1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.”*

*El procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria se encuentra regulado, con carácter básico, en el Título II de la legislación estatal; en concreto, en los artículos 17 ss. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA). Y, a nivel autonómico, la regulación detallada para el caso de la comunidad andaluza la encontramos en los artículos 36 ss. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante, GICA).*

*La revisión del Plan General de Marbella se halla sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica; a estos efectos, ha de referirse que el artículo 40.2 GICA, de manera expresa, señala que “se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico: a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones generales o parciales”.*

*Según se refiere en el punto 4 de antecedentes, en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, de fecha de 14/09/2020, se acordó solicitar a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, habiendo sido registrada la solicitud de inicio ante la sede del órgano ambiental en fecha 17/09/2020. Por su parte, la resolución de admisión a trámite fue notificada a este Ayuntamiento con fecha 16/11/2020.*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3dfa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 24 DE 198

*Y, como hito más reciente en el procedimiento de evaluación ambiental, con fecha 19/05/2021 ha tenido lugar la notificación por parte del órgano ambiental del Documento de Alcance, que incluye como Anexo II los informes relacionados con las consultas formuladas a las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas (artículo 38.2 GICA).*

*Recordemos que el Documento de Alcance se encuentra previsto tanto en el artículo 5.1.c) LEA como en el artículo 19.17 GICA, definiéndolo la norma andaluza en los siguientes términos: “pronunciamiento del órgano ambiental dirigido al promotor (del instrumento de planeamiento) que tiene por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico (...)”.*

*Una vez se ha recibido notificación del Documento de Alcance, debe prestarse atención a los siguientes hitos y aspectos procedimentales previstos en los artículos 17 ss. LEA y 38 y 40 GICA; subrayándose como inmediatos los que se contemplan en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 38 GICA, que a continuación se transcriben:*

*“2. (...)*

*El documento de alcance se pondrá a disposición del público por los medios que reglamentariamente se determinen y, como mínimo, a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.*

*3. Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio*

*ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa, y contendrá como mínimo la información contenida en el Anexo II C de esta ley.*

*4. Elaborada la versión preliminar del plan o programa **teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico**, la misma se someterá, durante un plazo mínimo de 45 días, a información pública acompañada del estudio ambiental estratégico y de un resumen no técnico de dicho estudio, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y, en su caso, en su sede electrónica y a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el apartado 2. La información pública se realizará por el promotor cuando, de acuerdo con la legislación sectorial, corresponda al mismo la tramitación del plan o programa, y, en su defecto, por el órgano ambiental, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.*

*El órgano sustantivo adoptará las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.*

*El promotor, una vez finalizada la fase de información pública y de consultas y tomando en consideración las alegaciones formuladas durante las mismas, modificará de ser preciso el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta final del plan o programa.*

***El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y de las consultas previstas será de 15 meses desde la notificación al promotor del documento de alcance”.***

*De las determinaciones que anteceden, cabe identificar varios de los aspectos procedimentales a tener en cuenta de forma más inmediata a partir de la recepción del Documento de Alcance:*

- *La obligatoriedad de puesta a disposición del público por los medios que reglamentariamente se determinen y, como mínimo, a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.*
- *La elaboración del estudio ambiental estratégico teniendo en cuenta las indicaciones realizadas por el Documento de Alcance, incluyendo las efectuadas a través de los distintos informes y documentos que componen su Anexo II.*
- *La elaboración de la versión preliminar del Plan (documento de Aprobación Inicial del Plan General) “teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico”, aspecto que incide en la prevalencia de la planificación urbanística, criterio contemplado en el apartado 4.4.4 del documento de Avance.*
- *Y, finalmente, la existencia de un plazo máximo de 15 meses (desde la notificación del Documento de Alcance) para la elaboración del estudio ambiental estratégico y la realización de la información pública y de las consultas previstas en el apartado 4 del artículo 38 GICA.*

***TERCERA.- Tramitación del procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud.***

*El procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud se encuentra regulado en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (artículos 55 ss.) y en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía; ambos, tras las modificaciones operadas por Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.*

*Según determina el artículo 55 de la Ley andaluza, la Evaluación de Impacto en la Salud (en adelante, EIS), “tiene por objeto valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de los planes, programas, obras o actividades*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 26 DE 198



recogidos en el artículo 56, y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos”.

En fecha 23/11/2020, fue iniciada la fase previa de consultas y cribado (prevista en el art. 59.5 Ley 16/2011, de 23 de diciembre; y art. 13 Decreto 169/2014, de 9 de diciembre), mediante la presentación de la memoria-resumen elaborada por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P., en el seno del contrato de servicio de asistencia y consultoría en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y de evaluación del impacto en la salud de la Revisión del PGOU de Marbella.

En fecha 03/02/2021, se recibió en el Ayuntamiento el documento de información de la Consejería de Salud sobre el alcance, amplitud, grado de especificación, etc., con que habrá de elaborarse la Valoración de Impacto en la Salud (VIS), previsto en el artículo 13.4 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía; habiendo sido el contenido del referido documento aceptado por Informe de la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P., de fecha 12/03/2021, que se refiere en el punto 5 de la documentación antecedente del presente informe.

Por tanto, corresponde a continuación la elaboración de la Valoración de Impacto en la Salud (VIS). Por su parte, el artículo 14.1 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, establece que el informe de Evaluación de Impacto en la Salud se solicitará tras la Aprobación Inicial del instrumento de planeamiento.

**CUARTA.- Sobre el requerimiento de la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que resulten legalmente preceptivos (en fase de Avance).**

En cuanto al requerimiento de la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que resulten legalmente preceptivos acordado en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, en fecha de 29/07/2020, cabe realizar las siguientes consideraciones:

- Respecto de la tramitación ambiental, se han realizado los hitos procedimentales descritos en la Consideración Segunda del presente informe.
- En cuanto al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud, se han realizado los trámites procedimentales referidos en la Consideración Tercera del presente informe.
- Además de los anteriores, con carácter previo a la Aprobación Inicial del instrumento de planeamiento habrán de recabarse los informes sectoriales legalmente previstos, en la forma y plazos que establece cada normativa sectorial. No se ha recabado informe alguno en el momento de redacción del

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3d1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 27 DE 198

presente informe dado que la legislación sectorial que conmina a la solicitud de los mismos con carácter previo a la aprobación inicial, indica que debe enviarse a las Administraciones sectoriales el documento completo que se elabore para la Aprobación Inicial, por lo que será en el momento en que se disponga de dicho documento cuando deberán recabarse los informes legalmente previstos.

Este es nuestro informe, que sometemos a cualquier otro mejor fundado en Derecho.”

**Visto** el Informe de la UTE IBERMAD-BURÓ 4, S.L.P., de fecha 2/06/2021, sobre respuesta a aquellas sugerencias con contenido ambiental, CSV: GEISER-1abc-5624-44d7-4cce-9437-b508-8ce3-1ae0, y N° Registro: O00017839e2100042956 que, a continuación, se transcribe:

**“RESPUESTAS A LAS SUGERENCIAS AMBIENTALES EFECTUADAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PGOU DE MARBELLA.**

#### ÍNDICE

SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. <b>Sugerencia general sobre el modelo de desarrollo propuesto.....</b>	<b>1</b>
SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. <b>Falta de concreción de las distintas alternativas propuestas.....</b>	<b>9</b>
SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. <b>Utilización racional y sostenible de los recursos naturales.....</b>	<b>36</b>
SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. <b>Cumplimiento en el Avance de objetivos de la agenda 2030.....</b>	<b>40</b>
SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. <b>Cumplimiento de objetivos del Pacto de los Alcaldes.....</b>	<b>45</b>
SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA, 79 SG-AV - JUAN JIMENEZ GALLARDO, 113 SG-AV - ALFREDO GIL GOMEZ, 114 SG-AV - JUAN CARLOS MORILLO FERNANDEZ, 123 SG-AV - JAVIER MARCOS LIMA MOLINA, 141 SG-AV - JOAQUIN GOMEZ VELAZQUEZ, 193 SG-AV - INMACULADA RIVILLA GUIRADO, 212 SG-AV - CAROLINA SEGOVIA SMITH, 219 SG-AV - MARIA CARMEN MACHUCA RAMOS, 265 SG-AV - JUAN JOSE VIEGAS GARCIA, 269 SG-AV - DANIEL BLANCO NAVARRO, 270 SG-AV - MARIA ISABEL GARCIA ACOSTA, 292 SG-AV - Rocío Arias Navarro, EXTEMPORÁNEA 7 SG-AV - SANTIAGO RIERA SOLER. <b>Nueva alternativa de modelo de desarrollo del PGOU, alternativa 3 aclimatación. Menos urbanismo y más calidad del existente.....</b>	<b>47</b>

<i>SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Prevaler el valor ambiental, frente a lo económico, las recalificaciones y la concesión de licencias.</i>	52
<i>SUGERENCIA Código - Autor/es: 325 SG-AV - LAS PIRAMIDES ALTAS SL. Redelimitación Sistema General AL-04 e incorporación de bolsa de suelo urbanizable sectorizado.</i>	59
<i>SUGERENCIA Código - Autor/es: 72 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 232 SG-AV - MARIA CARMEN MACHUCA RAMOS, 315 SG-AV - FEDERACIÓN MALAGUEÑA DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN. Recuperación del paisaje singular agrario, del corredor paisajístico de la vega del río Guadaiza (Marbella).</i>	65
<i>SUGERENCIA Código - Autor/es: 181 SG-AV - IGNACIO SIERRA SIERRA. Propuesta de ordenación en terrenos situados entre Santa María Golf y Término municipal de Ojén.</i>	72
<i>SUGERENCIA Código - Autor/es: 339 SG-AV - JUAN JOSE SAMPER PELAY (Manchones Altos). Clasificación del suelo sobre el que se formula la sugerencia como urbanizable.</i>	80
<i>SUGERENCIA Código - Autor/es: 313 SG-AV - FUERTEGROUP, SL. Alternativa mixta.</i>	84
<i>SUGERENCIA Código - Autor/es: Comunidad de Propietarios Urbanización "Los Granados" Fase I. Propuesta de ampliación de Puerto Banús.</i>	90
<b>AUTORÍA.</b>	92

Finalizado el plazo de exposición pública y presentación de Sugerencias y/o alternativas tras la Aprobación del Avance del PGOU de Marbella, se presentaron los siguientes escritos con contenido ambiental:

**SUGERENCIAS/ALTERNATIVAS AL AVANCE CON CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL:**

21, 39, 72, 75, 79, 113, 114, 123, 141, 181.1, 193, 212, 219, 232, 265, 269, 270, 292, 313, 315, 325, 339, ex7.

**Desglose por materias:**

- GENÉRICAS SOBRE LA PROPUESTA DEL AVANCE: 21, 39, 325.
- SOBRE LA PROTECCIÓN DE GUADAIZA: 72, 232, 315.
- ALTERNATIVA 3: 79, 113, 114, 123, 141, 193, 212, 219, 265, 269, 270, 292, ex7.
- CRÍTICA GENÉRICA ALTERNATIVAS: 75.
- SOBRE EL DIE E/R NUEVOS DESARROLLOS: 181.1, 339.
- PLANTEAMIENTO ALTERNATIVA MIXTA: 313.

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA**

**Exposición:** La exposición de la sugerencia se indica en el desarrollo de la respuesta.

**Propuesta:** No incluye propuesta.

**, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Sugerencia general sobre el modelo de desarrollo propuesto.**

**RESPUESTA 1 SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Sugerencia general sobre el modelo de desarrollo propuesto:**

La sugerencia hace referencia al Documento Inicial Estratégico (DIE) aun cuando el documento que se somete a información pública no es este, sino el Avance 2020. Si bien, el Excmo. Ayuntamiento de Marbella ha considerado conveniente que el DIE alcance la máxima difusión posible y que sus contenidos estén al alcance de toda la ciudadanía mediante descarga web., a pesar de que la tramitación dentro el órgano ambiental del DIE incorpora ya un trámite de Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, entre ellas al propio sugerente. Al presentarse la sugerencia sin contar con el DIE, en la sugerencia se hacen afirmaciones y se llegan a conclusiones, cuando menos, incompletas sobre el contenido material de los documentos que acompañan a la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.

La sugerencia plantea las siguientes cuestiones:

*1º Es necesario un control ambiental previo más riguroso a las propuestas de ordenación en el que prevalezca la planificación ambiental sobre la planificación urbanística.*

*En relación al necesario control ambiental previo o evaluación ambiental estratégica, en la terminología que aplica la normativa ambiental, de los instrumentos de planeamiento urbanístico y, más concretamente, en el caso del Nuevo Plan General de Marbella, afirmar que se está aplicando en modo reforzado y más garantista los procedimientos, objetivos y criterios que van a permitir una plena integración ambiental del nuevo Plan General, como se está poniendo de manifiesto en los documentos que acompañan a la solicitud de inicio de la EAE, pero también en las actuaciones que se están llevando a cabo durante la tramitación ambiental y urbanística del Nuevo Plan, como el Programa de participación pública que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local el 13 de enero de 2020.*

*Respeto a la prevalencia de la planificación ambiental sobre la urbanística, cuestión que está plenamente asentada en nuestro ordenamiento jurídico, el nuevo planeamiento urbanístico general ahora en redacción asume el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible tal como este se define en el Real Decreto*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37fb3dfa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 30 DE 198

*Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana e incorpora además los principios, objetivos y medidas relacionadas tanto en la normativa ambiental como en las estrategias que a este respecto se han aprobado a nivel internacional, europeo, estatal y en la comunidad autónoma de Andalucía. Un análisis de estas referencias para el Nuevo Plan General se ofrece en el DIE en el apartado b) EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO, SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. Y por supuesto se asume toda la planificación ambiental que afecte al territorio de Marbella, ya sea la relativa a afecciones o condicionantes ambientales, a la regulación de actividades con incidencia ambiental, a la gestión de recursos o de cualquier otro tipo. Precisamente una de las ideas que se defienden en el Avance del PGOU es que las limitaciones, regulaciones y determinaciones que se establezcan para la ordenación de los usos del suelo y de la actividad urbanística en el municipio provengan de la consideración de las restricciones, necesidades de conservación o del cumplimiento de objetivos ligados a los aspectos ambientales.*

*2º Se critica la práctica de los anteriores PGOU de legalizar y ampliar suelo que previamente se había transformado ilegalmente y que dicho "sistema viciado" llevará al agotamiento y colapso de la degradación y agotamiento de los recursos existentes, el aire, las fuentes de energía, de agua, etc. Marbella ha pasado a tener una población cercana a los 100.000 habitantes en esos años a superar con creces los 200.000 habitantes de nuestros días.*

*Un extenso análisis y diagnóstico, desde diversos enfoques disciplinarios, de la situación actual de la población, el urbanismo, el territorio y el medioambiente de Marbella se expone tanto en el Avance como en el DIE.*

*Es lógica la preocupación por la degradación del medioambiente y por el agotamiento de los recursos naturales, que en términos generales se comparte, máxime cuando el PGOU de Marbella en vigor, el PGOU aprobado definitivamente en 1986, no está alineado con las nuevas regulaciones tanto territoriales como urbanísticas o sectoriales, ya sean de ámbito estatal como autonómico o local, y entre las que destaca la nueva normativa ambiental, no dispone de los instrumentos preventivos ni de las medidas correctoras que ajusten el desarrollo de sus propuestas a criterios ambientales y de sostenibilidad, y cuando la realidad de la práctica urbanística durante años ha desbordado las previsiones de aquel Plan General.*

*Precisamente, esas tendencias negativas para el medioambiente del municipio, la conservación de los recursos naturales y la calidad de vida de los ciudadanos se mantendrían si se continúa aplicando el PGOU de 1986 por las siguientes razones:*

*1. El desarrollo y ejecución de las previsiones del PGOU de 1986, que no se sometió a ningún procedimiento de prevención ambiental (ni a Evaluación Ambiental Estratégica, ni a Evaluación de Impacto Ambiental, que integraran ambientalmente sus propuestas) provoca efectos negativos difíciles de valorar y controlar sobre el conjunto de los factores ambientales.*

2. El modelo de ciudad del Plan de 1986 ha sido superado por la práctica urbanística durante más de 30 años, está desactualizado pues no responde a la realidad territorial y urbana de la actual Marbella, mucho menos a las necesidades actuales de la población marbellí, que, con datos de 2019, 143.386 habitantes (Padrón Municipal de Habitantes), dobla a la de 1986, 74.807 habitantes.

3. El modelo de ciudad no es conforme con el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, frenando las políticas urbanas puestas en marcha por el propio Ayuntamiento (Plan Estratégico de Marbella - San Pedro 2022, Plan de Movilidad Urbana Sostenible) y otras instituciones para alcanzarlo y ello condiciona la mejora de la calidad del medio ambiente de Marbella.

4. El actual modelo de ciudad fragmentado y desarticulado, disperso, con urbanizaciones-isla en fondo de saco y con varios núcleos urbanos que no ejercen funciones centrales, es un modo ambientalmente ineficiente de ocupar el suelo y de proteger y potenciar el patrimonio natural y los valores paisajísticos, que con las determinaciones del PGOU de 1986 no resulta factible subvertir.

5. La transformación urbanística acelerada y extensiva del suelo, en el proceso de ocupación de las últimas décadas, y el crecimiento urbano disperso se ha efectuado a costa de la utilización ineficiente y creciente de los recursos naturales propios del municipio y externos al mismo, tendencia que con el PGOU de 1986 se mantendría en el tiempo y podría en riesgo la sostenibilidad ambiental del sistema.

Resulta pues admisible la preocupación por el presente y futuro de los recursos naturales que un crecimiento urbanístico no integrado ambientalmente puede provocar, pero **no es acertado ni aceptable sostener que con el PGOU en vigor esa tendencia va cambiar por si sola**. La integración ambiental de la planificación y ordenación urbanística del municipio ha de fraguarse precisamente durante la gestación de las propuestas de un nuevo Plan General Urbanístico, iniciándose en la fase más temprana, con el diseño de las grandes líneas de actuación del Plan y consolidándose durante el procedimiento de EAE del mismo, como está ocurriendo en el caso del Nuevo Plan General de Marbella. Corregir determinaciones concretas del actual PGOU en vigor no sirve al objetivo de impulsar el desarrollo urbano y territorial sostenible en Marbella y en la práctica es una solución técnicamente y ambientalmente inviable pues se estaría parcheando un Plan General obsoleto, inadecuado a la nueva normativa y desactualizado sin generar una estructura coherente y consistente entre las problemáticas actuales, los objetivos perseguidos hoy por la sociedad, las propuestas y las determinaciones del Plan.

4º La planificación general del urbanismo en Marbella debe hacerse pensando primero en los que más pierden; en las personas hacinadas en las barriadas, en una infraestructura turística en colapso económico, en los cada vez más escasos recursos esenciales, en la garantía de la calidad de estos, y sobre todo en recomponer los

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 32 DE 198



*equilibrios de la naturaleza, que en los últimos años hemos venido destrozando con una enorme violencia.*

*Más arriba se ha comentado como el Nuevo PGOU de Marbella se basa en el principio del desarrollo sostenible. En dicho principio se incluyen no solo aspectos tradicionalmente considerados ambientales, los más relacionados con la naturaleza, sino también otros aspectos sociales, territoriales e incluso económicos.*

*Los aspectos sociales de la sostenibilidad urbana se han tratado de manera extensa tanto en el Avance como en el DIE, hasta tal punto que, por un lado, dichos aspectos se filtran y dan forma a los objetivos y propuestas del Plan en formación y, por otro lado, configuran los objetivos estratégicos utilizados en el DIE para analizar y valorar las distintas alternativas. Esta afirmación se puede comprobar, por ejemplo, en el apartado 7.27.2. CONCLUSIONES. PROPUESTA DE MODELO TERRITORIAL del Avance, donde, por hacer aquí solo algunos apuntes, se dice lo siguiente:*

*“2. Identificar los espacios de centralidad urbana e intervenir en los mismos. .... Otro de los objetivos de la densificación de los núcleos urbanos de rango ciudad es el de albergar y dar respuesta a la actual demanda de viviendas.*

*...*

*5. Desarrollar actuaciones que respondan a demandas reales de vivienda protegida, garantizando una adecuada distribución de las mismas que evite procesos de segregación territorial para mejorar la cohesión social...*

*8. Mejora del sistema de equipamientos, atendiendo al Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022, para conseguir hacer de Marbella una ciudad excelente, permitiendo a sus usuarios tanto población residente como turística, satisfacer sus necesidades en materia de salud y bienestar, deporte, ocio y cultura.*

*....*

*9. Mejora del sistema de áreas libres y zonas verdes, componente básico del modelo, que estructura y articula el territorio de Marbella, siendo la protección de los espacios naturales, los espacios públicos y el paisaje urbano, uno de los criterios y objetivos prioritarios de este plan.”*

*En relación a la afirmación de que la infraestructura turística (de Marbella está) en colapso económico, no se puede compartir pues la capacidad en términos de generación de riqueza y empleo de la industria turística de Marbella es de sobra conocida y la implantación de los usos y actividades turísticas ha sido objeto de un amplio estudio dentro de los trabajos que han dado lugar al Avance y al DIE. Es cierto que, en tiempos de pandemia, en los que se ha reducido al máximo la movilidad a todas las escalas con objeto de frenar los contagios, el sector turístico internacional y el local se ha visto muy afectado. Pero dicho el sector turístico de Marbella es plenamente viable y requiere de reformas que cualifiquen y diversifiquen la oferta turística y el propio espacio turístico con objeto de mejorar la experiencia de los turistas y hacer que Marbella, que ya es un destino turístico destacado a nivel internacional, sea también un modelo de sostenibilidad turística. Y con este objetivo conectan varios de los ejes*

*estratégicos enunciados en el Avance: Sostenibilidad ambiental, económica y social; Articulación territorial; Excelencia urbana; Cualificación turística y Capacidad innovadora.*

*5º Porque a los efectos de la crisis climática. En el Avance del PGOU, esta realidad ambiental que señalan todos los informes de expertos mundiales se posterga para la elaboración del impacto ambiental, y mientras tanto se dibujan ya sin ningún pudor, distintas alternativas de modelo desarrollo que proponen urbanizar todo el suelo disponible, que no tengan alguna protección ambiental. Y se desprecian o ni siquiera se mencionan modelos de desarrollo y de ocupación de suelo, que no impliquen el uso del hormigón y el ladrillo.*

*El AV-PGOU MB 2020 no puede permanecer ajeno a estas conclusiones de los expertos de la ONU, ni planificarse como si este cambio climático y sus consecuencias no existieran, o pudieran postergarse a la elaboración de un estudio de impacto ambiental posterior.*

*La respuesta a las cuestiones relacionadas con el cambio climático se encuentra en la RESPUESTA 3 Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Evaluación realista de riesgos de las alternativas de desarrollo.*

*6º El desarrollo del AV-PGOU MB 2020 viene obligado a tener en cuenta ya de partida, las características naturales y estructurales, de nuestro municipio en el contexto actual, y también las del municipio en su globalidad, así como la capacidad de integración de las alternativas propuestas a las exigencias de crecimiento racional, proporcionado y sostenible, en un municipio ya muy masificado, algo que ni se menciona en el documento de avance.*

*Un documento de Avance que temerariamente hace ya en su inicio propuestas en sentido contrario de las previsiones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, a los objetivos previsto en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, y a la misma estrategia andaluza de sostenibilidad urbana.*

*Tanto el Avance como el DIE hacen un extenso análisis y diagnóstico de las características del municipio de Marbella desde distintos enfoques complementarios. Ese análisis y diagnóstico se expresa en los capítulos I a IV del Avance, mientras que en los capítulos IV a VIII se describen criterios, estrategias, objetivos y propuestas del nuevo Plan General. En el DIE, entre otros contenidos de análisis y diagnóstico, se incluye un ANEXO denominado ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARBELLA. Pero no solo eso, hay otras partes del DIE donde se procede a un análisis y diagnóstico de la situación actual y futura del municipio. Un ejemplo de ello se encuentra en el apartado B) EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO, SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES, particularmente todo lo dedicado a la alternativa 0.*

*Es por tanto incierto y debe rechazarse que el Avance y el DIE no partan del análisis de las características del municipio.*

*La afirmación que las alternativas propuestas no respondan a las exigencias de crecimiento racional, proporcionado y sostenible después se desarrolla en la sugerencia al señalar que el Avance hace propuestas contrarias a las previsiones de la Ley 21/2013, de los objetivos previsto en la Ley 8/2018 y a la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana.*

*Decir que esta afirmación no se motiva relacionando las normas o estrategias a las que son contrarios el Avance o el DIE y queda como un juicio de valor. No obstante, ha de reafirmarse que tanto el Avance como el DIE cumplen:*

- **Con las previsiones de la Ley 21/2013** que se concretan en el sometimiento del nuevo PGOU al procedimiento de EAE a en la asunción de los principios de la EAE, que el propio DIE repite y hace suyos.
- **Con los objetivos de la Ley 8/2018** de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. Este cumplimiento se acredita, por ejemplo, en el apartado del DIE E) LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA.
- **Con la Estrategia Andaluza De Sostenibilidad Urbana (EASU)**, aprobada por Acuerdo de 3 de mayo de 2011, del Consejo de Gobierno y con la Agenda Urbana Andaluza aprobada por Acuerdo de 18 de septiembre de 2018, del Consejo de Gobierno. La EASU tiene por objeto la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas con planificación y gestión de la movilidad, metabolismo urbano, etc. Los ejes de actuación que contempla incluyen la mejora de la eficiencia económica y energética del transporte, los límites de la expansión de los espacios urbanos dependientes del automóvil, la necesidad de evitar la contaminación lumínica, el fomento de la construcción bioclimática, promover la rehabilitación de las edificaciones urbanas o el aumento de la superficie de suelo capaz de sostener la vegetación. Si se repasan tanto los contenidos del Avance como los del DIE se aprecia un claro alineamiento de estos documentos con los criterios y medidas de la EASU. Un ejemplo de dicho alineamiento lo vemos en los objetivos del Avance:
  - 6.1. Objetivo 1. Equipamientos, dotaciones y áreas libres: Hacia la ciudad ejemplar.
  - 6.2. Objetivo 2. Corregir los desequilibrios urbanos.
  - 6.3. Objetivo 3. Regeneración y transformación de la ciudad consolidada.
  - 6.4. Objetivo 4. Recuperar la centralidad de los núcleos principales.
  - 6.5. Objetivo 5. Una red de infraestructuras mejorada.

- 6.6. Objetivo 6. El reto de la sostenibilidad para los nuevos desarrollos.
- 6.7. Objetivo 7. Hacia una movilidad sostenible.
- 6.8. Objetivo 8. Eficiencia y ahorro energético. Ciclo del agua. Cambio climático.

*Las alternativas se han diseñado, analizado y valorado conforme a los criterios que están en la base del desarrollo sostenible y que incluyen el uso racional de los recursos naturales.*

*Según lo establecido en los artículos 36.1 y 40.2a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (LGICA, en adelante), el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella ha de someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.*

*Con la redacción del Documento Inicial Estratégico (DIE, en adelante), que junto con el Borrador del Plan (Avance de Planeamiento) acompaña a la Solicitud de Inicio de la de Evaluación Ambiental Estratégica, se completan los trabajos preparativos y se inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.*

*El DIE se ha redactado conforme al contenido especificado en el artículo 38 de la LGICA, modificado por la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.*

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Falta de concreción de las distintas alternativas propuestas.**

**Exposición:** La exposición de la sugerencia se indica en el desarrollo de la respuesta.

**Propuesta:** que dado que no se ha cumplido en el AV-PGOU MB 2020 con lo previsto la Estrategia andaluza de sostenibilidad urbana y en la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, al no basarse las distintas alternativas propuestas en la cohesión, el equilibrio territorial, la cooperación y sobre todo en la sostenibilidad, y se llegan a proponer algunas que son inciertas, inviables e incluso que rozan la ilegalidad, se proceda a su devolución, y se realice un estudio de alternativas adecuado a lo previsto en la legislación citada, que sea más riguroso y explícito.

**RESPUESTA 2 SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Falta de concreción de las distintas alternativas propuestas:**

*1º Que ... no se ha cumplido en el AV-PGOU MB 2020 con lo previsto la Estrategia andaluza de sostenibilidad urbana y en la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, ...*

*La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que se cita en la sugerencia, fue derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), que homogenizó a nivel estatal los procedimientos de evaluación ambiental estratégica y de evaluación de impacto ambiental. La LEA en su Disposición derogatoria única obligaba a las Comunidades Autónomas a adaptar su normativa en un plazo de 1 año. La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (LGICA, en adelante), fue modificada mediante Decreto Ley 3/2015, de 13 de marzo, para adaptarse a la LEA, consolidándose dichas modificaciones más tarde con la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.*

*Y respecto a la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (EASU) y la Agenda Urbana Andaluza, que también se considera un documento de carácter estratégico que asume las medias establecidas en la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible, Agenda Urbana de la UE y la Agenda Urbana española, si se repasan tanto los contenidos del Avance como los del DIE se aprecia un claro alineamiento de estos con los criterios y medidas de las estrategias citadas. Y esa alineación, que está ahora centrada en objetivos y propuestas, seguirá profundizándose en los siguientes documentos del Nuevo Plan y a lo largo de la tramitación de la EAE de este.*

*Por otro lado, mientras que las estrategias tienen un carácter indicativo, la normativa y la planificación son de obligado cumplimiento para el planeamiento urbanístico. Y en este sentido, el principio del desarrollo sostenible se ha asumido no solo por la normativa sectorial de contenido ambiental sino también por la normativa urbanística como se aprecia tanto en la LOUA, artículo 3, fines específicos de la actividad urbanística o en el artículo 3, principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana Texto refundido de la Ley del Suelo estatal. Y también el Avance es conforme con dicha normativa como se evidencia en el apartado b) EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO, SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES del DIE.*

*2º Que las alternativas propuestas son inciertas, inviables e incluso que rozan la ilegalidad. (Que) al no basarse las distintas alternativas propuestas en la cohesión, el equilibrio territorial, la cooperación y sobre todo en la sostenibilidad y se llegan a proponer algunas que son inciertas, inviables e incluso que rozan la ilegalidad. Se proceda a su devolución, y se realice un estudio de alternativas adecuado a lo previsto en la legislación citada, que sea más riguroso y explícito.*

*Que el órgano promotor debe identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa.*

*Las alternativas se basan en los principios establecidos en la normativa sobre EAE, sectorial ambiental y urbanística como se pone de manifiesto en el apartado b) EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO, SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES del DIE. Sirvan también de ejemplo los GRANDES EJES ESTRATÉGICOS que establece el Avance:*

- Sostenibilidad ambiental, económica y social
- Articulación territorial
- Excelencia urbana
- Cualificación turística y
- Capacidad innovadora.

*En el CAPÍTULO VI. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL del Avance también se evidencia como los objetivos relacionados con la sostenibilidad han marcado esta primera fase de redacción del Nuevo Plan General:*

*“Marbella debe ser una ciudad sostenible -ambiental, económica y socialmente- con una adecuada articulación territorial, con un nivel óptimo de excelencia urbana, cualificada turísticamente y con capacidad innovadora.” ....Este modelo de ciudad para la Marbella del futuro se puede concretar y sintetizar en el objetivo de mejorar la calidad de vida de los residentes en Marbella....”*

*Otro ejemplo lo tenemos en los objetivos del Nuevo PGOU relacionados en el Avance:*

- 6.1. Objetivo 1. Equipamientos, dotaciones y áreas libres: Hacia la ciudad ejemplar.
- 6.2. Objetivo 2. Corregir los desequilibrios urbanos.
- 6.3. Objetivo 3. Regeneración y transformación de la ciudad consolidada.
- 6.4. Objetivo 4. Recuperar la centralidad de los núcleos principales.
- 6.5. Objetivo 5. Una red de infraestructuras mejorada.
- 6.6. Objetivo 6. El reto de la sostenibilidad para los nuevos desarrollos.
- 6.7. Objetivo 7. Hacia una movilidad sostenible.
- 6.8. Objetivo 8. Eficiencia y ahorro energético. Ciclo del agua. Cambio climático.



*En el análisis de los efectos ambientales de las alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables no se ha efectuado en el Avance, pues no es ese su cometido, sino en el DIE (por ejemplo, en el apartado 2.2. ALTERNATIVAS. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN, que se extiende desde la página 13 a la 74). Es en el DIE donde debe dirigirse el sugerente para encontrar el conjunto de objetivos y criterios utilizados para generar y valorar las alternativas consideradas en el Avance.*

*La generación de alternativas razonables, que aúnen la viabilidad técnica con la ambiental, requiere de dos elementos previos. Por un lado, dichas alternativas deben formularse a partir de los principios, criterios, objetivos y normas fijados en el ámbito internacional, europeo, estatal y de la Comunidad Autónoma de Andalucía sobre los aspectos ambientales en los que incida el Nuevo planeamiento urbanístico general de Marbella. En segundo lugar, la formulación de alternativas ha de partir de una "lectura" del territorio y de su situación futura a la luz de los procesos que guían la evolución del mismo, con especial atención a aquellos aspectos relacionados con el desarrollo sostenible.*

*El DIE incluye un Anexo con el Análisis de la Capacidad de Acogida del Territorio en el que se han identificado las áreas sensibles, las áreas relevantes desde el punto de vista ambiental y paisajístico, y se ha llegado a definir las Unidades Ambientales, que han de tomarse como una primera aproximación a las Unidades Ambientales Homogéneas y no como su formulación definitiva.*

*Este análisis del territorio municipal con definición de áreas sensibles y unidades ambientales es adecuado para estudiar y valorar los efectos de aquellas propuestas del Plan que afecten a zonas no transformadas, esto es, para las actuaciones de extensión del espacio urbano en nuevos ámbitos del medio rural o a los vacíos intersticiales del continuo urbano no ocupados por la urbanización. Sin embargo, el análisis y valoración de los efectos ambientales de un instrumento de planeamiento ha de internarse también en el estudio del medio ambiente urbano, de "acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional" como señala el Artículo 3 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*Del mismo modo se señalan los principios, criterios, objetivos y normas para integrar los aspectos ambientales en el planeamiento urbanístico de Marbella. Concretamente, para la valoración cuantitativa comparativa de las alternativas se han utilizado los objetivos de la Agenda Urbana Española (se exponen más adelante), que en esencia coinciden con los de la EASU y con los de la Agenda Urbana Andaluza.*

*Los dos grandes fines de la Agenda Urbana de Andalucía 2030 son: aprovechar de manera eficaz las posibilidades que las ciudades ofrecen al progreso y bienestar de la sociedad, así como preparar a los municipios para desenvolverse con solvencia en un contexto condicionado por la complejidad de los retos a los que se enfrentan. La Agenda Urbana de Andalucía 2030 pretende contribuir al cumplimiento de los*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 39 DE 198

Objetivos de Desarrollo Sostenible y avanzar en la construcción de ciudades sostenibles, inclusivas, resilientes y seguras.

**Las alternativas planteadas en el DIE asumen los condicionantes ambientales del territorio** (Espacios Protegidos de la Red Natura 2000, Hábitats de Interés Comunitario fuera de la Red Natura 2000, Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y Especies Amenazadas, Montes Públicos, Red Hidrográfica y Lámina de Agua, Vías Pecuarias, Inventario Andaluz de Georrecursos, Dominio Público Marítimo Terrestre y Zona De Servidumbre de Protección, terrenos afectados por incendios forestales) **bien preservando de la transformación urbanística los terrenos afectados bien incorporando las restricciones de los usos que esos condicionantes requieran o incluyendo los elementos del medio a conservar en sistemas generales de espacios libres.**

En conclusión, las alternativas analizadas en el DIE y reproducidas en el Avance son ciertas, viables y conforme con la legalidad sectorial, ambiental y urbanística. Su generación y análisis se ha basado en los principios que se enuncian en el DIE y en los Objetivos y Criterios que se explicitan en el Avance, y es adecuado a lo exigido por la normativa sectorial, en especial, la de carácter ambiental y por la normativa urbanística.

3º Falta de concreción de las distintas alternativas propuestas.

En la interacción entre documentos ambientales y urbanísticos que se produce durante la Evaluación Ambiental Estratégica, la selección y valoración de alternativas se efectúa en los de carácter ambiental (DIE, Documento de Alcance, EAEs...), mientras que en los de carácter urbanístico se perfeccionan con las consideraciones ambientales la definición de los objetivos, propuestas y determinaciones del Plan de la alternativa elegida. Esta metodología exige que el Documento Urbanístico, el Borrador del Plan-Avance, adopte también un carácter más estratégico, más abierto y menos acabado, alejándose de formulaciones excesivamente amplias y concluidas de sus propuestas, esto es, de sus alternativas. Y ese planteamiento más abierto y menos terminado de las alternativas, imprescindible para modelarlas progresivamente en términos de sostenibilidad, es lo que parece soliviantar a quienes no terminan de asimilar los fundamentos de la EAE que traza un camino gradual de integración ambiental del Nuevo PGOU de Marbella.

Así que toda la crítica que subyace en la sugerencia sobre la escasa definición de las alternativas debe ser rechazada por contraria a la esencia del procedimiento de EAE. Pero además hay abundante información y análisis sobre las alternativas en el Avance como en el DIE, en especial, sobre la alternativa 0, la situación actual y su posible evolución, que es objeto de un amplio análisis y diagnóstico cuya conclusión es la necesidad de corregir, con la redacción de un nuevo Plan General, los previsibles efectos negativos para el medio ambiente que se producirían de seguir aplicándose el PGOU de 1986. Gran parte del Avance, también del DIE, se dedica precisamente al análisis de la situación de partida, de la realidad preexistente y sus tendencias, como se ha descrito en la Sugerencia Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 40 DE 198

ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA.  
Sugerencia general sobre el modelo de desarrollo propuesto.

*De hecho, en el Avance se ha ido más allá de lo que exige la normativa de EAE sobre la descripción de las alternativas, pues incluso se muestran cartografías de la ordenación propuesta en cada una de ellas, algo que ni es obligatorio ni es muy común en la EAE de instrumentos de planeamiento urbanístico general o Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. Estas cartografías han sido fruto de un esfuerzo importante por parte del Equipo Redactor del Nuevo PGOU y del Ayuntamiento de Marbella con objeto de sustanciar un debate público más abierto y profundo sobre dichas alternativas, ya que la representación gráfica de la propuesta de clasificación del suelo que lleva aparejada cada alternativa facilita la comprensión de las mismas y propicia la participación de toda la ciudadanía de Marbella.*

*4º (Que se apueste por la alternativa 0, haciéndosele) las correcciones, ajustes y adaptaciones necesarias para promover la consolidación de un nuevo urbanismo desde el PGOU de 1986, que corrija deficiencias y aborde los retos de la sostenibilidad, integrando en la realidad existente objetivos ambientales y sociales de forma explícita. Despreciar la alternativa 0 de forma tan explícita incluso en un documento de Avance, solo muestra el rechazo ya de inicio del equipo redactor a valorar las bondades de esta propuesta en contexto ambiental, social y ambiental que vivimos.*

*Parece que para el equipo redactor solo es posible un desarrollo, recalificando más suelos y poniendo más ladrillos y hormigón, o sea volviendo a las políticas urbanísticas fracasadas de los años 80 y 90.*

*La afirmación de que algunos desarrollos previstos hace 30 no se ajustan a las nuevas leyes, no supone necesariamente que haya que mantener tales desarrollos.*

*Dentro de esta propuesta, no se ha tenido en cuenta otras medidas como desclasificar suelo urbanizable a suelo no urbanizable, o la recuperación de suelo serrano, hidráulico, inundable o suelo litoral no desarrollado a suelo de equipamiento, suelo verde como viene sugiriendo incluso la FEMP y como ya se hizo en el PGOU de 2010.*

*Una recuperación de suelos como estrategia para dar más valor y calidad a la oferta turística de nuestro municipio y para atenuar los efectos del cambio climático.*

*Parece haber un contradictio in terminis en la definición de la alternativa 0, que, como se señala en el DIE, conforme con la normativa sobre EAE, consiste en la evolución de la situación actual, del territorio, del medioambiente y de la sociedad de Marbella aplicando el instrumento de planeamiento urbanístico general en vigor en la actualidad, esto es, el, “revivido”, PGOU de 1986. Sin embargo, se plantea en la sugerencia que se efectúen las correcciones, ajustes y adaptaciones necesarias (en el PGOU de 1986).... Estas correcciones, ajustes y adaptaciones tendrían que instrumentarse mediante innovaciones (si se quieren alterar las determinaciones urbanísticas) del PGOU de 1986 para hacerlo más sostenible y estas innovaciones se consideran en la sugerencia como la Alternativa 0. Pero esas innovaciones, de las que solo se enuncia sus objetivos de manera genérica, del PGOU1986 son una alternativa distinta a la Alternativa 0, pues introducen cambios en el planeamiento urbanístico general de Marbella.*

*En definitiva, esas innovaciones constituirían, deberían generarse y analizarse como una nueva alternativa, la Alternativa 1.1, por ejemplo.*

*Tanto en el Avance como en el DIE se ha analizado en profundidad, como ya se ha dicho, la Alternativa 0, esto es la situación actual y su tendencia futura en ausencia de un Nuevo PGOU, y se han identificado y valorados los efectos negativos que se producirían de seguir aplicándose el PGOU vigente. (En la Sugerencia Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Sugerencia general sobre el modelo de desarrollo propuesto, se han resumido esas consecuencias negativas).*

*Pero asumiendo que se está planteando en la sugerencia una Alternativa 1.1, y no de corrección de la alternativa 0, pues no es posible metodológicamente, se observan en esta algunas carencias para considerarla una alternativa razonable, técnica y ambientalmente viable.*

*Primero, se desconoce si se propone llevar a cabo las alteraciones de las determinaciones del PGOU de una en una, por grupos o de una vez, así como el alcance de las mismas, esto es, si se tratarían de modificaciones puntuales, revisiones parciales o de una revisión total. Esta cuestión no es baladí, pues cada opción deriva en distintas soluciones que a su vez requieren varias alternativas, induciendo distinto grado de complejidad en su redacción, tramitación o gestión y distintos plazos según la estrategia procedimental elegida. Debe recordarse que la actuación administrativa del Ayuntamiento de Marbella ha de adecuarse a los principios de eficacia, economía y celeridad establecidos en el artículo 103 de la Constitución y esto reduce el margen de elección a única opción, la de una Revisión del PGOU1986, aunque sea restringida al objeto enunciado por el sugerente.*

*La otra cuestión es la relativa al alcance de esa Alternativa 1.1. En la sugerencia se señala lo siguiente:*

- a) *“que se corrija deficiencias y aborde los retos de la sostenibilidad, integrando en la realidad existente objetivos ambientales y sociales de forma explícita.”*

*Esta cuestión ya ha sido contestada, pues dichos objetivos se han incorporado al DIE y al Avance.*

- b) *“desclasificar suelo urbanizable a suelo no urbanizable, o la recuperación de suelo serrano, hidráulico, inundable o suelo litoral no desarrollado a suelo de equipamiento, suelo verde como viene sugiriendo incluso la FEMP y como ya se hizo en el PGOU de 2010.*

*Una recuperación de suelos como estrategia para dar más valor y calidad a la oferta turística de nuestro municipio y para atenuar los efectos del cambio climático.”*

*En esta propuesta se mezclan conceptos que no son equivalentes. Primero, la ordenación del territorio municipal haciendo uso racional del suelo, conservándolo y*

protegiéndolo, ha guiado la definición de las alternativas y también su análisis (por ejemplo, en la VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS en el DIE se cita expresamente y se utiliza este objetivo estratégico). En segundo lugar, en la DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS se dice expresamente que “las alternativas asumen los condicionantes ambientales del territorio bien preservando de la transformación urbanística los terrenos afectados bien incorporando las restricciones de los usos que esos condicionantes requieran o incluyendo los elementos del medio a conservar en sistemas generales de espacios libres.” Y esta condición previa es aplicable a la totalidad de los terrenos protegidos, dominios públicos o afectados por riesgos. De manera, que los terrenos del DPMT y su Zona de Servidumbre de Protección, los del DPH y zonas inundables y los pertenecientes al ZEC Sierra Blanca no es que se vayan a recuperar es que son objeto de las restricciones de usos citadas.

En relación a que el “Suelo Litoral no desarrollado a suelo de equipamiento, suelo verde’...”, es una expresión algo imprecisa, pero se entiende que se propone preservar de la edificación los terrenos en posición litoral (dentro de la Zona de Influencia Litoral) todavía no edificados o aquellos que han sido ocupados irregularmente por usos lucrativos. A este respecto el Avance contiene un amplio estudio sobre la situación del Sistema General de Parques, Jardines y Espacios libres Públicos, con un análisis exhaustivo del Sistema General SG-AL-25 – playa. En dicho estudio se identifican algunos espacios que han sido ocupados en parte por usos lucrativos. A este respecto, entre los objetivos y criterios del nuevo PGOU se encuentra el 6.6. OBJETIVO 6. EL RETO DE LA SOSTENIBILIDAD PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS que establece entre otras prioridades:

*“Las propuestas del Plan en la zona de influencia de Costas deben ser compatibles -y priorizar- la recuperación y naturalización de la ribera del mar, la estabilización natural de playas y dunas y no deben imposibilitar el transporte de sedimentos en zonas de erosión fluvial y costera.”*

En la descripción de la propuesta, de la Alternativa 1, que se hace en el CAPÍTULO VII. UN MODELO DE CIUDAD PARA LA MARBELLA DEL FUTURO en el punto 9, Mejora del sistema de áreas libres y zonas verdes, componente básico del modelo, que estructura y articula el territorio de Marbella, siendo la protección de los espacios naturales, los espacios públicos y el paisaje urbano uno de los criterios y objetivos prioritarios de este plan, se propone lo siguiente:

*“Parques litorales generados en terrenos de oportunidad con la intención de reforzar y ampliar lo que sería un corredor litoral conformado fundamentalmente por terrenos de Dominio Público Marítimo Terrestre y sus zonas de servidumbre, en los términos establecidos en la Ley de Costas.*

Con ello se ha pretendido, además de preservar estos suelos de los procesos de urbanización, proteger los dominios públicos afectados fomentando además las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población.”



En conclusión, “la recuperación del Suelo Litoral no desarrollado a suelo de equipamiento, suelo verde....”, según la expresión utilizada por el sugerente, forma parte de los objetivos y propuestas descritos en el Avance, aceptándose parcialmente la sugerencia.

5º Propuesta de no regularizar los crecimientos irregulares. La afirmación de que algunos desarrollos previstos hace 30 no se ajustan a las nuevas leyes, no supone necesariamente que haya que mantener tales desarrollos.

El actual Avance no opta por la normalización de las situaciones urbanísticas irregulares, como si lo hizo el PGOU2010 que fue finalmente anulado por el Tribunal Supremo en 2015. El Nuevo Avance apuesta por **tomar como punto de partida la realidad existente** y, en base a la nueva normativa que se ha ido aprobando desde 2015 a la actualidad, **estudiar las distintas situaciones** desde la óptica de su grado de consolidación de la urbanización y la edificación, la posibilidad o no de integrarse ambientalmente, su incidencia/compatibilidad con el nuevo modelo de ciudad sin que se descarte la descategorización del suelo urbano, previa motivación reforzada, cuando ello sea preciso para ejecutar actuaciones de transformación urbanística con fines de renovación, rehabilitación y regeneración urbana (AVANCE pág. 139).

6ºQue, tampoco la alternativa 1, es más generosa en su descripción, aunque si es por la que claramente apuesta el equipo redactor...

Sorprende que en el caso de la alternativa 1, si se pueden hacer todo tipo de ajustes para la mejora del modelo desde el punto de vista “urbanístico”, pero en la apuesta 0 no se pueda hacer nada y haya que aceptar algunas de sus propuestas como inmutables.

Primero, **a la Alternativa 1 se dedica gran parte del Avance** y concretamente los siguientes capítulos:

Capítulo IV. Hacia el nuevo Plan. Criterios y estrategias.

Capítulo V. La tramitación del nuevo Plan General.

Capítulo VI. Objetivos del nuevo Plan General.

Capítulo VII. Un modelo de ciudad para la Marbella del futuro

Así que dicha alternativa está ampliamente descrita.

Sorprende a esta parte que el sugerente critique que la Alternativa 1, como el resto de las alternativas distintas a la cero, introduzca cambios en el PGOU en vigor; los cambios pertinentes y coherentes con la forma prevista en la misma de atender a los objetivos perseguidos, pues precisamente por eso constituye una alternativa a la situación actual, el mantenimiento del PGOU1986. Y si se proponen cambios respecto a la Alternativa Cero se está planteando otra alternativa, como se ha explicado en la respuesta anterior.

7º Resumen: En la Alternativa 1 se apuesta por seguir aumentando el uso residencial del suelo sin determinar el límite y adecuación a la realidad actual y con la alternativa



2 se pretende seguir masificando de usos residenciales, suelos con vocación forestal y natural.

Entre estos ajustes esta “densificar” los núcleos de rango de ciudad para acotar los posibles desarrollos, ajustar el modelo de ciudad consolidada con la posibilidad de incorporar incluso las actuaciones irregulares del pasado, pero ni una mención al ajuste de los desarrollos existen y previstos a criterios y medidas de sostenibilidad, a un urbanismo que aborde los retos del cambio climático y social.

La expresión “regenerar la ciudad consolidada” y la “recomposición del actual y disperso modelo de ocupación territorial” son eufemismos de arquitectos y urbanistas, que no puede esconder la apuesta por seguir aumentando el uso residencial del suelo sin determinar el límite y adecuación a la realidad actual, unos eufemismos que solo pretenden hacer menos radical esta alternativa frente a las propuestas aún más radicales de la alternativa 2.

La alternativa 2, es básicamente una relación de 3 posibilidades de poner en carga distintos suelos serranos, sin ningún criterio ni una mínima valoración de conveniencia ambiental, social ni urbanística, solo su mero enunciado.

En la Alternativa 2.1 se propone la posibilidad de ampliar el suelo urbanizable hasta el límite de la autopista en la zona Oeste del término municipal;

“La alternativa 2.1 completa la trama urbana hasta el límite de la autopista AP-7 en las áreas que todavía no se había alcanzado, la parte norte de San Pedro Alcántara, Guadaiza y el entorno al Río Verde, entre Nueva Andalucía y Nagüeles.

La intención de pasar estos suelos a urbanizables es absorber los futuros crecimientos y darle continuidad al municipio.

En esta alternativa se intenta reducir las afecciones sobre los Hábitats, la geomorfología, el paisaje y los riesgos, obteniendo con ello una situación medioambientalmente más propicia pero que siga cumpliendo las expectativas sociales y económicas inherentes a cualquier municipio que pretenda un desarrollo sostenible, como son mejorar su calidad de vida y su potencial social, turístico e industrial”

Pero estos suelos, “norte de San Pedro Alcántara, Guadaiza y el entorno al Río Verde, entre Nueva Andalucía y Nagüeles” ya están muy antropizados y en algún caso semi urbanizados, con lo que la propuestas de reducir las afecciones de los hábitats, la geomorfología, el paisaje y los riesgos, obteniendo con ello una situación medioambientalmente más propicia son un canto al sol, y que no pueden utilizarse para que su puesta en carga cumpla “las expectativas sociales y económicas inherentes a cualquier municipio que pretenda un desarrollo sostenible, como son mejorar su calidad de vida y su potencial social, turístico e industrial”.

El equipo de gobierno y el equipo redactor, ya ha decidido cual son las formas de conseguir lo que entiende como desarrollo sostenible, mejorar la calidad de vida, su potencial social y turístico, que no parece ser otro que seguir masificando de usos residenciales, suelos con vocación forestal y natural.

En el caso de la Alternativa 2.2 se propone aumentar el suelo residencial con otra zona serrana del municipio, en este caso, sumando a los anteriores el suelo que esta al norte de la cañada y los que queda como no urbanizado de los Altos de Los Molineros,

“La alternativa 2.2 es más ambiciosa que la anterior en cuanto a la ampliación de la ciudad existente. Propone un mayor crecimiento que la anterior

*expandiendo la ciudad al este de la urbanización La Torrecilla y los alrededores al centro comercial La Cañada y en la Urbanización Los Molineros.”*

*Aunque para este caso el equipo redactor no incluye las previsiones “de reducir las afecciones de los hábitats, la geomorfología, el paisaje y los riesgos, obteniendo con ello una situación medioambientalmente más propicia para las expectativas sociales y económicas inherentes a cualquier municipio que pretenda un desarrollo sostenible, como son mejorar su calidad de vida y su potencial social, turístico e industrial” de estos suelos de pie de monte, y en su mayoría en servidumbre de protección de la zona ZEC Sierra Blanca (ES6170011).*

*También aquí el equipo de gobierno y el equipo redactor, ya ha decidido cual son las formas de conseguir lo que entiende como desarrollo sostenible, mejorar la calidad de vida, su potencial social y turístico, que no es otro que masificar de usos comerciales y residenciales estos suelos con vocación forestal y natural. Algo que por otro lado no es nueva, ya fue propuesto en todos los PGOUs de los años 90, por el grupo GIL.*

*En el caso de la Alternativa 2.2 se propone aumentar el suelo residencial con otra zona serrana del municipio, en este caso, sumando a los anteriores el suelo que esta al norte de la cañada y los que queda como no urbanizado de los Altos de Los Molineros,*

*“La alternativa 2.2 es más ambiciosa que la anterior en cuanto a la ampliación de la ciudad existente. Propone un mayor crecimiento que la anterior expandiendo la ciudad al este de la urbanización La Torrecilla y los alrededores al centro comercial La Cañada y en la Urbanización Los Molineros.”*

*Aunque para este caso el equipo redactor no incluye las previsiones “de reducir las afecciones de los hábitats, la geomorfología, el paisaje y los riesgos, obteniendo con ello una situación medioambientalmente más propicia para las expectativas sociales y económicas inherentes a cualquier municipio que pretenda un desarrollo sostenible, como son mejorar su calidad de vida y su potencial social, turístico e industrial” de estos suelos de pie de monte, y en su mayoría en servidumbre de protección de la zona ZEC Sierra Blanca (ES6170011).*

*También aquí el equipo de gobierno y el equipo redactor, ya ha decidido cual son las formas de conseguir lo que entiende como desarrollo sostenible, mejorar la calidad de vida, su potencial social y turístico, que no es otro que masificar de usos comerciales y residenciales estos suelos con vocación forestal y natural. Algo que por otro lado no es nueva, ya fue propuesto en todos los PGOUs de los años 90, por el grupo GIL.*

*La Alternativa 2.3 es como el Equipo redactor indica, la más radical de las radicales anteriores, ya que lo que busca es poner en carga todo el suelo disponible, suelos que en muchos casos tienen unos perfiles y unas cotas que hacen imposible su uso residencial, salvo que se realicen enormes taludes y movimientos de tierra y el “urbanismo” acabe haciendo cumbre en los picos más altos de nuestra sierra y zonas serranas.*

*“Esta tercera alternativa es la más radical en cuanto a crecimiento se refiere, basándose en preservar el suelo protegido y liberando todo el suelo urbanizable posible.*

*Se mantienen como no urbanizable las protecciones ambientales de La Concha y un cinturón de protección a cotas altas hasta Río Verde.*

*Sin embargo, en la parte norte más al este del municipio solo se mantiene el suelo no urbanizable forestal y el resto de suelo no urbanizable pasa a ser*

*propuesto para urbanizable. Por lo que el suelo urbanizable disponible en Río Real, Alicata y La Vibora se vería notablemente incrementado.”*

*Desarrollos que no son posibles por la legislación actual, y que se proponen sin tener mínimamente en cuenta su grave impacto ambiental, la fuerte afección a los hábitats, la eliminación de su geomorfología y su paisaje y el consumo de recursos finitos, como es el territorio, el agua, la energía, etc.*

*Depredación de suelo que incumple lo más básico de lo que debe ser un desarrollo sostenible a través de un PGOU de un municipio, que es aquel que debe generar una sociedad para que las condiciones de vida y los recursos se utilicen para satisfacer las necesidades humanas presentes, sin socavar la integridad y la estabilidad del sistema natural y sin comprometer la capacidad de satisfacer las necesidades de las generaciones futuras.*

*La mayor parte de estos suelos que el Avance del PGOU sugiere en estas alternativas poner en carga, son suelos que el Plan de ordenación de la Costa del Sol, incluían y probablemente vuelvan a incluir cuando completase su tramitación, con la denominación de suelo ambiental con distintos grados de protección.*

*El equipo redactor en la formulación de estas alternativas radicales, solo ha pensado en las generaciones actuales, despreciando cualquier valoración de su situación en el futuro y el derecho a su uso y disfrute a las generaciones futuras.*

*Las alternativas propuestas, la 0, la 1 y las 3 opciones de la 2, no son alternativas ni serias ni solventes de modelos de desarrollo, que garanticen una mejor ordenación desde el punto de vista del interés general, que garanticen la sostenibilidad ambiental, social y económica que la ciudad, sus ciudadanos y su tejido productivo, necesitan en el contexto social y económico que vivimos y que permitan afrontar con unas mínimas garantías el futuro que se avecina.*

*En el apartado de "Justificación razonada de las alternativas elegidas" del DIE se indica que lo primero que debe destacarse del análisis y la valoración efectuada es que todas las alternativas obtienen mejores resultados en prácticamente todos los criterios considerados (objetivos de la Agenda Urbana Española) que la Alternativa 0. Esta conclusión no resulta extraña pues la Alternativa 0 consiste en mantener una situación sobrevenida, la anulación del PGOU de 2010 y la reactivación de PGOU de 1986, que implica los efectos negativos expresados en la contestación a la Sugerencia Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MÁLAGA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Sugerencia general sobre el modelo de desarrollo propuesto.*

*En segundo lugar, señala que las alternativas 1, 2.1 y 2.2 aunque obtienen puntuaciones bastante diferentes en el método simple de ordenación, cuyo objeto es ordenar las alternativas más que cuantificar sus efectos, no muestran diferencias sustanciales en relación a sus posibles efectos ambientales, como se aprecia en el método de valoración comparada. Estas tres alternativas presentan un alto nivel de integración ambiental pues responden de forma adecuada a todos los objetivos estratégicos y específicos planteados por la Agenda Urbana Española, sin que aparezcan desajustes relevantes en ninguno de ellos.*

*No obstante, si se aprecian algunas diferencias entre estas alternativas que se derivan principalmente de la propuesta de crecimiento y extensión de la ciudad, una de las decisiones claves, aunque no la única, a la hora de definir la relación entre la ciudad y el territorio donde se asienta.*

*El crecimiento previsto de los suelos que van a ser objeto de la transformación urbanística en la Alternativa 1 es el más comedido de todas las alternativas y se superpone a los terrenos clasificados por el PGOU de 1986 como Suelo urbanizable pero que están pendiente de ejecutar. La Alternativa 1 “reutiliza” esos suelos aunque con un rango de densidades y edificabilidades distinto al de la Alternativa 0, con objeto de aprovechar los vacíos intersticiales existentes en la trama urbana, densificar los núcleos urbanos y crear centralidad, en definitiva, con una utilización más racional del suelo como el recurso escaso y no renovable que es. La Alternativa 2.1 sigue una pauta de crecimiento muy similar, añadiendo 282 Ha más, de manera que el suelo preservado de la transformación urbanística es solo un 2,4% inferior a la Alternativa 1.*

*Sin embargo, la Alternativa 2.2 da un salto cualitativo en el crecimiento propuesto, no solo porque se trata de crecimientos que se acercan al 50% de los suelos consolidados por la urbanización sino porque se extiende la ciudad más allá de los límites que se habían establecido en el PGOU de 1986 y que también sirvieron de referencia para el anulado PGOU de 2010. Superar dichos límites, en un territorio como el de Marbella, con abundantes valores ambientales y paisajísticos, significa adentrarse en terrenos sujetos a ciertos condicionantes ambientales y con limitaciones de uso, que obligarán a las propuestas del Plan a adecuarse para evitar efectos ambientales negativos inasumibles. No obstante, esas medidas de adecuación no evitan una cierta pérdida del patrimonio natural del municipio, que, aunque sea asumible, debe estar en consonancia con las ganancias en el resto de los aspectos relativos al desarrollo sostenible, particularmente, al fomentar la cohesión social y buscar la equidad, impulsar y favorecer la economía urbana y garantizar el acceso a la vivienda. Las ventajas en estos aspectos no están, todavía, suficientemente definidas en la Alternativa 2.2, pero disponer de más suelos facilita que las propuestas del Plan incluyan actuaciones para cumplir con dichos objetivos. En este sentido, debe recordarse que en esta Alternativa 2.2 la mitad de los nuevos crecimientos irían destinados a proyectos estratégicos de base tecnológica (actividades económicas, industriales, turísticas, innovación), lo que repercutiría en la creación de riqueza y empleo, y en la diversificación de la base económica del municipio.*

*La Alternativa 2.3 va un paso más allá de la Alternativa 2.2 y apuesta por crecimientos de los suelos productivos con grandes proyectos estratégicos de base tecnológica (actividades económicas, industriales, turísticas, innovación, pero también para acoger grandes equipamientos hospitalarios, deportivos, etc.). Esos crecimientos se localizan, en su mayoría, en la zona este del término municipal, al norte de la AP-7, sobre los piedemontes de las sierras prelitorales, terrenos cubiertos en su mayoría, en la actualidad, por pastizales y matorrales termófilos y los que todavía en algunas zonas se pueden apreciar las preexistencias territoriales de anteriores cultivos. Se trataría de zonas con condicionantes ambientales y paisajísticos, que requerirán, en caso de ser objeto de la transformación urbanística, al igual que se sucede con la Alternativa 2.2,*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 48 DE 198

*de medidas de adecuación ambiental y paisajística, solo que, en esta alternativa, la dimensión de los crecimientos precisa de actuaciones para fomentar la cohesión social y buscar la equidad, impulsar y favorecer la economía urbana y garantizar el acceso a la vivienda que han de justificar claramente las ventajas en esos objetivos para actuar sobre estos suelos. Además, los proyectos estratégicos deberían incluir medidas para la reforestación y mejora de los sistemas de espacios libres existentes e irían acompañados de actuaciones obligatorias (compensatorias) de restauración del medio y regeneración ambiental que se extenderían a todos los suelos no urbanizables del municipio. Con estas medidas compensatorias adicionales se podría incidir positivamente en el estado de conservación de las formaciones naturales en el término municipal, particularmente de los espacios protegidos y de los Hábitats de Interés Comunitarios, lo que tendría repercusiones positivas sobre los servicios que prestan los ecosistemas a la sociedad de Marbella. En este aspecto relativo a la restauración y mejora del patrimonio natural en el suelo preservado es donde la Alternativa 2.3, por su capacidad de generar recursos económicos y dirigirlos a estas iniciativas, presenta claras ventajas sobre el resto de las alternativas.*

*Otro aspecto que incide en el desarrollo sostenible en el que se marcan diferencias entre las distintas alternativas es el relativo a la movilidad derivada del esquema general de usos del suelo. Para ello analiza los siguientes indicadores en cada alternativa:*

*Ocupación del Sistema Viario: superficie m<sup>2</sup> de suelo ocupado*

*Sistema Ciclista: longitud km de carriles bici (con plataforma segregada o en coexistencia)*

*Reparto Modal: % de modos de transporte: automóvil privado, TPC, Peatonal y ciclista.*

*En el análisis concluye que en la Alternativa 1 hay un reparto modal más favorable a los medios de transporte alternativos al automóvil, en particular por el peso que tendría el Transporte Público Colectivo (TPC). En las alternativas 2.1 y 2.2 también pierde peso el automóvil en favor de los desplazamientos peatonales, ciclista y en TPC, pero ninguna de ellas estos medios son capaces de absorber el 50% del total de los desplazamientos previstos. La alternativa 2.2 ni siquiera representa una mejora clara de la movilidad respecto de la situación tendencial con la alternativa 0. Además, las alternativas 2.1, 2.2 y 2.3 precisan de una mayor ocupación de suelo por parte de las infraestructuras sin que los costos económicos y ambientales que ello implicaría reviertan en una movilidad más sostenible que en la Alternativa 1. Y este argumento es también aplicable a la red de carriles bici cuyo incremento en las alternativas 2.1, 2.2 y 2.3 respecto a la Alternativa 1 no se traduce en un mayor peso de los desplazamientos en bici, por lo que el ratio de km bici/habitante o km bici/suelo ocupado por el viario correspondiente empezaría a disminuir y, por tanto, a empeorar con fuerza en cualquiera de estas alternativas respecto de la A1. No obstante, estas conclusiones deben ser matizadas puesto que los desarrollos previstos en las alternativas 2.2 y 2.3 podrían diseñarse para favorecer la movilidad sostenible, dotándose de unas infraestructuras y de unos medios de transporte que potenciaran el transporte colectivo y los desplazamientos peatonales y en bici. Incluso con dichos crecimientos se podría*



*financiar una implantación más rápida de la red de carriles bici y de infraestructuras verdes con soporte para desplazamientos peatonales para toda la ciudad, lo que podría repercutir en una mejora adelantada de la movilidad sostenible en todo el municipio.*

*La Alternativa 0 es la peor valorada y representa la opción más negativa ya que la ejecución de sus previsiones aleja al municipio del desarrollo sostenible, afectando negativamente al medio ambiente y a la calidad de vida de los ciudadanos.*

*Del resto de las alternativas analizadas, por las razones expuestas, se concluye que, con el nivel de definición y conocimiento que se tiene de las mismas, la Alternativa 1 es la que mejor comportamiento ambiental tiene desde una perspectiva global, aunque a muy corta distancia de las alternativas 2.1 y 2.2 y sin que estas últimas deban descartarse.*

*Ninguna de las alternativas consideradas pretende poner en carga suelos serranos, como se afirma en la sugerencia, para ampliación endógena de la Ciudad de Marbella, pues los terrenos serranos, sensu estricto, (por ejemplo, con alturas superiores a 300 m) quedan en todos los casos fuera de las zonas afectadas por la ampliación del espacio urbano de Marbella.*

*La alternativa 2.3, sin embargo, plantea un escenario diferente, abordar el desarrollo de unos terrenos, entre 1.200 y 1.600 Ha, situados en la zona Este del municipio y al Norte de la AP-7, que son una especie de reserva de suelos estratégica para el municipio. Unos terrenos de capacidad de acogida moderada, en general, y sin condicionantes severos para su transformación urbanística, pero si con algunas limitaciones importantes, que deben ser atendidas y que obligaría a asignar, aproximadamente, la mitad de la superficie a zonas verdes forestadas para controlar los posibles efectos adversos ambientales y paisajísticos.*

*Quiere también aclararse que el **ZEC Sierra Blanca (ES6170011)** no dispone de zona de servidumbre de protección. Su declaración solo afecta a los terrenos comprendidos dentro del mismo. Luego es imposible que ningún desarrollo previsto afecte a esa inexistente zona de servidumbre de protección del ZEC Sierra Blanca, que, como el resto de los espacios naturales protegidos del municipio, se mantiene al margen de la ocupación urbanística.*

*Volviendo a la Alternativa 1 contiene un conjunto amplio de objetivos y propuestas, descritos en los Capítulos 4 al 7 del Avance, coherente con el análisis y diagnóstico de la situación actual que se hace en los Capítulos 2 y 3. Luego la Alternativa 1 se adecua a la situación actual y determina unos límites bastante comedidos y precisos para el crecimiento endógeno de la Ciudad preexistente, todo ello sin entrar en la motivación cualitativa de esos desarrollos.*

*A este respecto, el DIE señala lo siguiente:*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941104b4727ad | PÁG. 50 DE 198



CRECIMIENTO PROPUESTO EN LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.					
ALTERNATIVA	TRAMA URBANA EXISTENTE	CRECIMIENTO PROPUESTO	% Crecimiento s./ Trama Urbana Existente	PRESERVADO	TOTAL
1	5.030	1.615	32,10 %	5.085	11.730
2.1	5.030	1.897	37,71 %	4.803	11.730
2.2	5.030	2.401	47,74 %	4.299	11.730
2.3	5.030	3.638	72,32 %	3.062	11.730
ALTERNATIVA	Suelo Urbano + Urbanizable Ordenado En Ejecución	Resto de Suelo Urbanizable	% Crecimiento s./ Suelo Urbano + SUO En Ejecución	Suelo No Urbanizable	TOTAL
0 – Adaptación LOUA	4.553,44	1.862,00	40,89 %	5.014,00	11.427,00

La trama urbana existente es superior a la estimada ayer ya que no incluía los SSGG existentes/previstos.  
Las superficies de la alternativa 0 están tomadas de las tablas del documento de adaptación parcial a la LOUA.  
Superficies en Hectáreas (Ha)

*“La tabla de arriba resume, en términos cuantitativos y de forma bastante aproximada, los crecimientos previstos en cada alternativa. El crecimiento previsto de los suelos que van a ser objeto de la transformación urbanística en la Alternativa 1 es el más comedido de todas las alternativas y se superpone a los terrenos clasificados por el PGOU de 1986 como Suelo urbanizable pero que están pendiente de ejecutar. La Alternativa 1 “reutiliza” esos suelos aunque con un rango de densidades y edificabilidades distinto al de la Alternativa 0, con objeto de aprovechar los vacíos intersticiales existentes en la trama urbana, densificar los núcleos urbanos y crear centralidad, en definitiva, con una utilización más racional del suelo como el recurso escaso y no renovable que es.”*

Así pues, la Alternativa 1, en términos cuantitativos supone un incremento de 1.615 ha, lo que significa un crecimiento del 32,10 % de la trama urbana existente, e inferior al incremento previsto en la Alternativa Cero, 1.862,00 ha y 40,89 % sobre Suelo Urbano + Urbanizable Ordenado en ejecución.

En el Avance establece el siguiente objetivo para los nuevos desarrollos:

#### “6.6. OBJETIVO 6. EL RETO DE LA SOSTENIBILIDAD PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS.

*El Plan General debe equilibrar los procesos de regeneración urbana con los nuevos desarrollos. El Plan General debe priorizar el desarrollo de suelos que prevean usos productivos y, en especial, aquellos, dirigidos a actividades vinculadas al turismo, a la investigación, al conocimiento y a las ciencias.*

- *Los nuevos desarrollos deben servir para completar tramas, ordenar el espacio, dar respuesta a las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales.*
- *El nuevo suelo urbanizado no puede ser una competencia para la ciudad existente que evite o dificulte la necesaria renovación urbana sino un complemento que la mejore. Los nuevos desarrollos deben justificar su*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3dfa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ad | PÁG. 51 DE 198

*necesidad, garantizando en cualquier caso el mantenimiento al máximo de los ecosistemas existentes cuando sea necesaria la urbanización de nuevos suelos.*

- *Lo anterior se entiende evitando (y esa es otra asignatura pendiente) nuevos fenómenos de saturación y sobretensión entre actividades incompatibles con el equilibrio del conjunto urbano, defendiendo la integración de la más amplia elección de actividades económicas (tradicionales e innovadoras) y comerciales con los tejidos residenciales, y posibilitando la mezcla de tipologías.*
- *Las propuestas del Plan en la zona de influencia de Costas deben ser compatibles -y priorizar- la recuperación y naturalización de la ribera del mar, la estabilización natural de playas y dunas y no deben imposibilitar el transporte de sedimentos en zonas de erosión fluvial y costera.”*

*Por otro lado, el Avance dedica varios de sus objetivos a cuestiones directamente relacionadas con el cambio climático, por ejemplo, el 6.7. OBJETIVO 7. HACIA UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE o el 6.8. OBJETIVO 8. EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO. CICLO DEL AGUA. CAMBIO CLIMÁTICO y, asimismo, las propuestas asumen estos objetivos.*

*No obstante, en la integración ambiental del Nuevo PGOU la mitigación, adaptación y resiliencia frente al cambio climático va a adquirir un mayor protagonismo en relación tanto a la reducción de los gases de efecto invernadero en el municipio como a la adaptación y prevención de los impactos que provoca el calentamiento global. Hacer de Marbella un modelo urbano bajo en carbono e incorporar la perspectiva bioclimática de eficiencia energética al diseño de los edificios, espacios urbanos y a la ordenación de los usos del suelo ha de encontrar acomodo entre las propuestas del Nuevo Plan. Por otro lado, las previsiones derivadas de la adaptación y mitigación al cambio climático definirán nuevos condicionantes para las infraestructuras, instalaciones, construcciones y edificaciones que se puedan ver afectadas por los riesgos naturales asociados al cambio climático. Y, finalmente, el Plan ha de incorporar una estrategia específica para desarrollar infraestructuras verdes (y azules) que contribuya a conservar y mejorar el capital natural del que dispone el municipio de Marbella.*

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Evaluación realista de riesgos de las alternativas de desarrollo.**

**Exposición:** *El artículo 11 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, se marca en su Programa de Adaptación, los objetivos de reducir los riesgos económicos, ambientales y sociales derivados del cambio climático, mediante la incorporación de medidas de adaptación en los instrumentos de planificación autonómica y local, según una evaluación de riesgos asumibles basada en un escenario común, considerando distintas áreas estratégicas para la adaptación, entre las que*

destacan, el urbanismo, ordenación del territorio, los recursos hídricos, la prevención de inundaciones, etc.

De la misma forma en el artículo 15 de este mismo cuerpo legal se señala como área estratégica para la adaptación al cambio climático; el urbanismo y la ordenación del territorio.

**Propuesta:** Que en base a lo previsto en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, las distintas alternativas de modelo de desarrollo propuestas asuman en su formulación en el Avance, una minina evaluación realista de riesgos sobre;

- el urbanismo y ordenación sostenible del territorio,
- los recursos hídricos,
- la prevención de inundaciones,
- la inundación de zonas litorales y daños por la subida del nivel del mar,
- la pérdida de biodiversidad y alteración del patrimonio natural litoral,
- los cambios en la demanda y en la oferta turística,
- la situación en el empleo ligado a las áreas estratégicas afectadas,
- de los servicios ecosistémicos,
- de los cambios de la disponibilidad del recurso agua y pérdida de su calidad,
- del incremento de la sequía,
- del incremento de los procesos de degradación de suelo, erosión y desertificación,
- de la alteración del balance sedimentario en cuencas hidrográficas.

Basados todos ellos en los escenarios comunes que prevén todos los informes del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y la Agencia Estatal de Meteorología.

**RESPUESTA 3 A SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Evaluación realista de riesgos de las alternativas de desarrollo:**

En la siguiente respuesta se incluye igualmente la **RESPUESTA 1. Apartado 5.**

La citada Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía modificó el contenido del Documento Inicial Estratégico regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental introduciendo un apartado específico en el mismo (apartado e)) de evaluación de la incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Este apartado ha sido incorporado al DIE con el contenido que marca el artículo citado, y que a continuación se reproduce:

a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.

d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

En este apartado E) del DIE se especifica que para el análisis y la evaluación de los impactos previsibles se considerarán los impactos establecidos en el artículo 20 de la Ley de Cambio Climático que estén relacionados con el objeto de la planificación y que resultan ser los siguientes:

a) Inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos.

b) Inundación de zonas litorales y daños por la subida del nivel del mar.

c) Pérdida de biodiversidad y alteración del patrimonio natural o de los servicios ecosistémicos.

d) Cambios en la frecuencia, intensidad y magnitud de los incendios forestales.

e) Pérdida de calidad del aire.

f) Cambios de la disponibilidad del recurso agua y pérdida de calidad.

g) Incremento de la sequía.

h) Procesos de degradación de suelo, erosión y desertificación.

i) Alteración del balance sedimentario en cuencas hidrográficas y litoral.

j) Frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío y su incidencia en la pobreza energética.

k) Cambios en la demanda y en la oferta turística.

l) Modificación estacional de la demanda energética.

m) Modificaciones en el sistema eléctrico: generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización de la energía eléctrica.

n) Incidencia en la salud humana.

ñ) Incremento en la frecuencia e intensidad de plagas y enfermedades en el medio natural.

o) Situación en el empleo ligado a las áreas estratégicas afectadas.

En definitiva, una primera aproximación a la incidencia en materia de cambio climático según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía se realiza en el apartado e) del DIE del Avance del nuevo PGOU de Marbella. Si bien, esta incidencia se continuará analizando en fases posteriores de tramitación del Plan General en virtud del artículo 19.3 que indica que para los planes y programas con

*incidencia en materia de cambio climático sometidos a evaluación ambiental estratégica, la valoración del cumplimiento de las determinaciones del apartado anterior se llevará a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental. De este modo, se incluirá un apartado específico en el Estudio Ambiental Estratégico conforme a la citada Ley, una vez las alternativas y sus determinaciones plasmadas en la Versión Preliminar del Plan alcancen un mayor grado de madurez conforme a las consideraciones de los documentos ambientales precedentes; esto es, el DIE y el Documento de Alcance.*

*Por tanto, se rechaza que el documento de Avance incorpore un análisis de la incidencia en materia de cambio climático, pues ya se incorpora en el DIE y, a su vez, se continuará profundizando en dicho análisis en el Estudio Ambiental Estratégico.*

*Este análisis se basará, como indica la sugerencia, en los escenarios comunes que prevén todos los informes del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y la Agencia Estatal de Meteorología.*

*Por otro lado, el Avance dedica varios de sus objetivos a cuestiones directamente relacionadas con el cambio climático, por ejemplo, el 6.7. OBJETIVO 7. HACIA UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE o el 6.8. OBJETIVO 8. EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO. CICLO DEL AGUA. CAMBIO CLIMÁTICO y, asimismo, las propuestas asumen estos objetivos.*

*A continuación, se reproducen dichos capítulos:*

#### **"6.7. OBJETIVO 7. HACIA UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE.**

*La dispersión territorial de Marbella hace necesario prestar especial atención al modelo de movilidad. La necesidad de una movilidad sostenible se impone. Se debe potenciar el transporte público y, en la medida de lo posible, propiciar los medios alternativos al automóvil individual tanto en el centro como, lo que es más complejo, en los desarrollos residenciales exteriores a los cascos a través de la jerarquización y especialización de la red viaria, fomentando el equilibrio entre automóvil, peatón y ciclista y potenciando las infraestructuras de accesibilidad y aparcamientos disuasorios.*

*El Plan General debe prever plataformas reservadas para el transporte público y para el transporte no motorizado y crear áreas de prioridad peatonal en los centros urbanos.*

*- El Plan debe incluir o exigir estudios de movilidad y tráfico para aquellas actividades (deportivas, culturales, musicales, etc.) que puedan convocar a un alto número de usuarios.*

*- Aunque compleja es necesario fomentar actuaciones que favorezcan la conexión entre urbanizaciones rompiendo con el urbanismo autista que caracteriza actualmente a*

*dichos ámbitos. Es necesaria la apuesta municipal por la mejora en las comunicaciones entre urbanizaciones descargando de tráfico la N-340 totalmente saturada.*

*- El Plan General deberá establecer estrategias de localización de aparcamientos públicos disuasorios de acceso a los cascos urbanos en conexión con la red de transporte público y modos no motorizados de transporte, restringiendo el aparcamiento de no residentes en los centros urbanos.*

*- El Plan General deberá posibilitar corredores peatonales y ciclistas en todas las zonas de la ciudad y en las urbanizaciones, propiciando la recuperación del espacio peatonal en las vías públicas, estableciendo medidas adecuadas en ordena una progresiva peatonalización del espacio urbano.*

#### **6.8. OBJETIVO 8. EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO. CICLO DEL AGUA. CAMBIO CLIMÁTICO.**

*Marbella debe apostar en su urbanismo por criterios de eficiencia y consumo energético sostenible, fomentando la generación de energías renovables en el propio territorio.*

*Resulta también primordial el uso eficiente del agua en todo su ciclo desde la captación hasta el consumo, con especial atención a su posible reutilización. Actualmente, con los recursos no convencionales disponibles (Desaladora y EDAR de Estepona y la Víbora) la capacidad de mejora de la situación actual pasa por una correcta gestión de la distribución de estos recursos.*

*Todo lo anterior, debe responder a criterios de responsabilidad frente al cambio climático, mejorando la proporción de espacios verdes -públicos y privados- y la apuesta por infraestructuras de bajo mantenimiento.*

*- La normativa del Plan incorporará necesariamente normas y directrices de ahorro energético y calidad medioambiental y estableciendo zonas de bajas emisiones. Objetivo de emisiones cero para los nuevos edificios o instalaciones municipales.*

*- El Plan debe posibilitar mediante su normativa medidas que propicien un menor consumo de recursos naturales, suelo, agua y energía, con la menor producción de recursos posibles y tendiendo a cerrar localmente los ciclos.*

*- Es necesaria una nueva concepción de los sistemas de drenajes. No se trata solo de mejorar o completar la red existente sino de establecer un nuevo paradigma en el tratamiento de aguas pluviales y zonas inundables: el de los SUDS (sistemas de drenaje urbano sostenible).*

*- El plan debe proponer medidas normativas o protocolos con objeto de mejorar la calidad del aire y evitar la contaminación acústica, en aras de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Marbella.*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3dfa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941104b47272ad | PÁG. 56 DE 198



- Dada su importancia, todas las actuaciones y propuestas del nuevo Plan deberán ser valoradas y analizadas desde el punto de vista de sus efectos ambientales y, muy especialmente, desde el punto de vista de sus efectos sobre el cambio climático.

- Los objetivos ambientales del Plan no pueden quedar en una mera declaración de principios por lo que el documento deberá incorporar una serie de indicadores ambientales que permitan no solo valorar sus propias propuestas sino y sobre todo, los efectos ambientales de su desarrollo y ejecución. En este sentido, se deberá elaborar una Memoria de seguimiento ambiental con la periodicidad que se establezca, donde se valore y compruebe la evolución de dichos indicadores haciendo posible corregir aquellas actuaciones que tengan efectos significativos sobre el medio ambiente y cambio climático."

La nueva ordenación urbanística de Marbella deberá realizar aportaciones positivas para colaborar en la minoración el cambio climático global, traducidas en la mejora de la movilidad, aplicando criterios de sostenibilidad, la protección y mejora del medio natural, con incremento de la superficie arbolada con capacidad para actuar como sumidero de dióxido de carbono, la protección del litoral, la lucha contra la contaminación y la sobreexplotación de las aguas, la adecuada gestión de residuos, la arquitectura con criterios bioclimáticos (diseño, orientaciones, materiales, aislamientos) y al ahorro de recursos y energía.

Tal y como se indica en el DIE, el Plan General analizará la Guía Metodológica para la mitigación y la adaptación al Cambio Climático en el Planeamiento Urbanístico, elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias, con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, y más concretamente incorporará las Medidas específicas para la mitigación y la adaptación al cambio climático recogidas en ella. En la medida de lo posible asumirá todas aquellas que sean viables ambiental, económica y físicamente, para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

No obstante, en la integración ambiental del Nuevo PGOU la mitigación, adaptación y resiliencia frente al cambio climático va a adquirir un mayor protagonismo en relación tanto a la reducción de los gases de efecto invernadero en el municipio como a la adaptación y prevención de los impactos que provoca el calentamiento global. Hacer de Marbella un modelo urbano bajo en carbono e incorporar la perspectiva bioclimática de eficiencia energética al diseño de los edificios, espacios urbanos y a la ordenación de los usos del suelo ha de encontrar acomodo entre las propuestas del Nuevo Plan. Por otro lado, las previsiones derivadas de la adaptación y mitigación al cambio climático definirán nuevos condicionantes para las infraestructuras, instalaciones, construcciones y edificaciones que se puedan ver afectadas por los riesgos naturales asociados al cambio climático. Y finalmente el Plan ha de incorporar una estrategia específica para desarrollar infraestructuras verdes (y azules) que contribuya a conservar y mejorar el capital natural del que dispone el municipio de Marbella.

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 57 DE 198

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Utilización racional y sostenible de los recursos naturales.**

**Exposición:** Se establece en el artículo 30 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), que en el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el promotor de los planes de ordenación, realizara una solicitud que contendrá en otros requisitos, una evaluación del alcance y contenido del plan, con sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, los potenciales impactos ambientales, la incidencia en materia de cambio climático, la incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, etc. etc.

En el mismo sentido esta ley, amparada en el principio de utilización racional y sostenible de los recursos naturales para salvaguardar el derecho de las generaciones presentes y futuras a la utilización y disfrute de los mismos, obliga también a las propuestas de desarrollos urbanísticos, a buscar una correcta relación que posibilite el desacoplamiento entre crecimiento económico e impacto y degradación ambiental, contribuya a la mejora de la competitividad en un mercado global, que incluye al sector turístico, en el que cada vez debe primar más la eficiencia del que produce más, consumiendo menos recursos o generando menos impactos.

**Propuesta:** Dado que como se ha venido apuntando, las propuestas de modelos de desarrollo previstas en este AV-PGOU MB 2020 son manifiestamente inviables por razones ambientales, urbanísticas, sociales y económicas y no reúne condiciones de calidad y sostenibilidad suficientes, se vuelvan a realizar nuevas propuestas de desarrollo debidamente elaboradas.

**RESPUESTA 4 SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Utilización racional y sostenible de los recursos naturales:**

En primer lugar, el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella se está sometiendo al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, conforme a lo establecido en el LGICA y en la LEA. Para ello se ha elaborado el Avance y el DIE, documentos que acompañan a la Solicitud de Inicio de la EAE que el Ayuntamiento de Marbella ha remitido a la Consejería competente en medio ambiente. Y el citado DIE contiene un amplio estudio de los contenidos que para estos documentos establece la normativa ambiental y que, en parte, se relacionan en la sugerencia.

El Artículo 38 de la LGICA, establece el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica, siendo el primer paso el siguiente:

"El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 1 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 58 DE 198

*estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa (en este caso, Avance del Plan) y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:*

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Los potenciales impactos ambientales*
- e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía*
- f) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes."*

*Conforme a este contenido se ha redactado el Documento Inicial Estratégico que acompaña en la Solicitud de inicio de la EAE al Avance (Borrador del Plan).*

*En segundo lugar, el principio de utilización racional y sostenible de los recursos naturales, que se cita en la LGICA, forma parte del conjunto de principios que inspiran la citada Ley, mientras que el desacoplamiento entre crecimiento económico e impacto y degradación ambiental se cita en su exposición de motivos. Estos principios se han tenido en cuenta en la generación y valoración de alternativas, como se explique detalladamente en el DIE, particularmente en el apartado b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, y también informan al propio Avance, siendo **uno de sus cinco grandes ejes estratégicos la Sostenibilidad ambiental, económica y social**. Pero no solo eso la sostenibilidad define los objetivos del Avance, apareciendo esta palabra expresamente citada en varios de dichos objetivos.*

*Así que debe rechazarse, por ser una apreciación incorrecta, los argumentos y valoraciones de la sugerencia en tal sentido.*

*En tercer lugar, la afirmación de que las alternativas descritas en el Avance son inviables por razones ambientales, urbanísticas, sociales y económicas y no reúne condiciones de calidad y sostenibilidad suficientes, tampoco se ajusta a la realidad documental del Avance y el DIE.*

*En la valoración cuantitativa comparativa de las alternativas que se realiza en el DIE del Avance del nuevo PGOU de Marbella la selección de efectos se realiza sobre la base de los factores ambientales relevantes, valorándose la afectación de cada una de las alternativas sobre dichos factores, en términos positivos o negativos. En este caso, se han utilizado como criterios de comparación entre las alternativas los efectos de cada una de ellas sobre los objetivos específicos descritos en la Agenda Urbana Española.*

*Los objetivos de la Agenda Urbana Española utilizados en la valoración cuantitativa comparativa de las alternativas, algunos de los cuales implican una*

utilización racional y sostenible de los recursos naturales y que aúnan criterios de sostenibilidad ambiental, urbanístico, social y económico, que se realiza en el DIE del Avance del nuevo PGOU de Marbella, son los siguientes (se incluye el resultado según método de valoración comparada):

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	VALORACIÓN				
		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2.1	Alternativa 2.2	Alternativa 2.3
ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO	Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial	4	5	4	3	3
	Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje	3	5	4	3	2
	Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.	2	5	4	4	4
EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE	Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.	3	5	5	5	4
	Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.	3	5	5	5	5
	Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.	3	5	5	5	5
	Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación	3	5	5	5	5
	Impulsar la regeneración urbana	2	5	4	4	4
	Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.	2	4	4	4	4
PREVENIR Y REDUCIR LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORAR LA RESILIENCIA	Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.	2	4	4	4	4
	Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.	1	4	4	4	4
	Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.	2	4	4	4	4
HACER UNA GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y FAVORECER LA ECONOMÍA CIRCULAR	Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía	2	4	4	4	4
	Optimizar y reducir el consumo de agua.	3	5	4	3	3
	Fomentar el ciclo de los materiales.	2	4	4	4	4
	Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.	3	4	4	4	4
FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE	Favorecer la ciudad de proximidad.	3	5	5	5	4
	Potenciar modos de transporte sostenibles.	2	5	5	5	5
FOMENTAR LA COHESIÓN SOCIAL Y BUSCAR LA EQUIDAD	Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos	3	4	4	4	4
	Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad	2	4	4	4	4
IMPULSAR Y FAVORECER OBJETIVO ESTRATÉGICO LA ECONOMÍA URBANA	Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.	2	4	4	5	5
	Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.	2	4	4	5	5
GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA	Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible	2	5	5	5	5
	Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.	3	5	5	5	5
LIDERAR Y FOMENTAR LA INNOVACIÓN DIGITAL	Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (smart cities).	3	5	5	5	5
	Fomentar la Administración electrónica y reducir la brecha digital	3	4	4	4	4
MEJORAR LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y LA GOBERNANZA	Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión	3	5	5	5	5
	Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel	3	5	5	5	5
	Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.	2	4	4	4	4
	Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana así como de intercambio y difusión de la información.	3	5	5	5	5
TOTAL VALORACIÓN		76	137	132	131	128

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3dfa88b4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 60 DE 198

Así pues, la propuesta que se hace en la sugerencia se basa en afirmaciones que se contraponen a las conclusiones a las que se llega en este último en la JUSTIFICACIÓN RAZONADA DE LAS ALTERNATIVAS ELEGIDAS del DIE, donde se concluye el análisis de alternativas con las siguientes valoraciones:

“La Alternativa 0 es la peor valorada y representa la opción más negativa ya que la ejecución de sus previsiones aleja al municipio del desarrollo sostenible, afectando negativamente al medio ambiente y a la calidad de vida de los ciudadanos.

Del resto de las alternativas analizadas, por las razones expuestas, se concluye que, con el nivel de definición y conocimiento que se tiene de las mismas, la Alternativa 1 es la que mejor comportamiento ambiental tiene desde una perspectiva global, aunque a muy corta distancia de las alternativas 2.1 y 2.2 y sin que estas últimas deban descartarse.”

La alternativa 2.3, sin embargo, plantea un escenario diferente, abordar el desarrollo de unos terrenos, entre 1200 y 1600 ha, situados en la zona este del municipio y al norte de la AP-7, que son una especie de reserva de suelos estratégica para el municipio. Unos terrenos de capacidad de acogida moderada, en general, y sin condicionantes severos para su transformación urbanística pero si con algunas limitaciones importantes, que deben ser atendidas y que obligaría a asignar, aproximadamente, la mitad de la superficie a zonas verdes forestadas para controlar los posibles efectos adversos ambientales y paisajísticos.”

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Cumplimiento en el Avance de objetivos de la agenda 2030.**

**Exposición:** Dentro de los objetivos para un desarrollo sostenible previsto en la agenda 2030, a la que el ayuntamiento de Marbella se ha apuntado, se denuncia el riesgo que supone la rápida urbanización, que está ejerciendo una fuerte presión sobre los espacios naturales, los suministros de agua dulce, las aguas residuales, el entorno de vida, la salud pública y los fundamentales servicios ecosistémicos que nos aportan las zonas naturales, y para ello el propio ayuntamiento se autoimponía que antes de 2020, integraría los valores de los ecosistemas y la biodiversidad en la planificación y en sus procesos de desarrollo.

Intentado con ello mantener el progreso sin olvidar los requerimientos y la triple dimensión (económica, social y ambiental) de la sostenibilidad, y en particular, entendiendo el suelo, además de como un recurso económico, como uno de los más valiosos elementos naturales de los que disponemos, y en cuya regulación se hace preciso conjugar toda una serie de factores diversos: el medio ambiente, la calidad de vida, la eficiencia energética, la prestación de servicios, la cohesión social, etc.

En el mismo artículo 3 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se señala que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación

y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

Estas políticas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

Deben también contribuir de forma eficaz a la conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje, a la prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas y la prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

A pesar de lo previsto en la legislación y de las buenas intenciones y compromisos de agenda 2030, a los que el ayuntamiento de Marbella se ha apuntado, este mismo ayuntamiento en el Avance de un PGOU propone de forma imprecisa y sin pestañear, modelos de desarrollo que ponen todo el suelo sin protección, en carga para su desarrollo urbanístico.

**Propuesta:** Que siendo la preservación de los servicios ecosistémicos un objetivo de la agenda 2030 que el ayuntamiento de Marbella se ha marcado como objetivo, esta realidad tenga eco y reflejo en el AV-PGOU MB 2020 en sus alternativas de modelos de desarrollos.

**RESPUESTA SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Cumplimiento en el Avance de objetivos de la agenda 2030:**

En el apartado 2.2. ALTERNATIVAS. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN \ GENERACIÓN DE ALTERNATIVAS RAZONABLES del DIE se señalan los Principios, criterios, objetivos y normas para integrar los aspectos ambientales en el planeamiento urbanístico de Marbella.

La generación de alternativas razonables, que aúnen la viabilidad técnica con la ambiental, requiere de dos elementos previos. Por un lado, dichas alternativas deben formularse a partir de los principios, criterios, objetivos y normas fijados en el ámbito internacional, europeo, estatal y de la Comunidad Autónoma de Andalucía sobre los aspectos ambientales en los que incida el Nuevo planeamiento urbanístico general de Marbella. En segundo lugar, la formulación de alternativas ha de partir de una "lectura" del territorio y de su situación futura a la luz de los procesos que guían la evolución del mismo, con especial atención a aquellos aspectos relacionados con el desarrollo sostenible.

Desde la **Cumbre de la Tierra** o Conferencia Sobre Medio Ambiente y Desarrollo celebrada en Río de Janeiro en 1992, tras su primer esbozo en El informe Meadows, de 1972, «Los límites del crecimiento» y su definición en 1987 en el Informe Brutland, «Nuestro Futuro Común», el desarrollo sostenible se ha convertido en uno de los principios articuladores de las políticas públicas en los distintos niveles institucionales. A nivel internacional se ha ido consolidando dicho principio en declaraciones y acuerdos, el más reciente de los cuales es el **Nuevo marco global para**



*el desarrollo sostenible: la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible (la Agenda 2030), que se adoptó el 25 de septiembre de 2015 durante la 70ª Asamblea General de las Naciones Unidas y que establece como eje central los **objetivos de desarrollo sostenible (ODS)**.*

*Aunque todos los objetivos se relacionan directa o indirectamente con la sostenibilidad territorial y urbana, el objetivo de desarrollo sostenible 11 se dirige a las ciudades y comunidades sostenibles.*

***“El ODS 11: Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”.***

*11.1. Para 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales*

*11.2. Para 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación vulnerable, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad*

*11.3. Para 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.*

*11.4. Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo*

*11.5. Para 2030, reducir de forma significativa el número de muertes y de personas afectadas por los desastres, incluidos los relacionados con el agua, y reducir sustancialmente las pérdidas económicas directas vinculadas al producto interno bruto mundial causadas por los desastres, haciendo especial hincapié en la protección de los pobres y las personas en situaciones vulnerables*

*11.6. Para 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo*

*11.7. Para 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad*

*11.a. Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales mediante el fortalecimiento de la planificación del desarrollo nacional y regional*

*11.b. Para 2020, aumentar sustancialmente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan y ponen en marcha políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres, y desarrollar y poner en práctica, en consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030, la gestión integral de los riesgos de desastre a todos los niveles*

II.c. Proporcionar apoyo a los países menos adelantados, incluso mediante la asistencia financiera y técnica, para que puedan construir edificios sostenibles y resilientes utilizando materiales locales.

Si se examinan y comparan estos objetivos con los utilizados en el análisis de alternativas procedentes de la Agenda Urbana Española se observa que pueden englobarse en los objetivos establecidos en esta última. Esto señala el hecho de que en la primera valoración de las Alternativas realizada en el Documento Inicial Estratégico se ha seleccionado la que mejor responde a los objetivos de la Agenda 2030.

Así pues, como se pone de manifiesto en el texto anterior, sí se está teniendo en consideración la Agenda 2030 y los principios establecidos en el artículo 3 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en la elaboración de los documentos que acompañan a la Solicitud de Inicio de la EAE del nuevo PGOU de Marbella.

Respecto a que en el Avance solo se proponen, según la sugerencia, “modelos de desarrollo que ponen todo el suelo sin protección, en carga para su desarrollo urbanístico” ha de rechazarse tal afirmación pues se plantean varias alternativas en las que los nuevos suelos a urbanizar representan crecimientos muy ponderados sobre la trama urbana preexistente o incluso inferiores a las previsiones del PGOU en vigor (p.e. la Alternativa 1 preserva más suelo, 5.085 ha, que la Alternativa 0, 5.014 ha). Y eso analizando las alternativas propuestas solo en términos cuantitativos (cantidad de suelo ocupado por la urbanización), cuando deben analizarse también en términos cualitativos si lo que se pretende es cumplir con el principio del desarrollo sostenible e integrado del territorio, como se hace en el Avance y en el DIE.

De hecho en el propio Avance se reconoce a prevalencia de la planificación ambiental sobre la urbanística (apartado 4.4.4), aceptando y citando expresamente la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2010 que dicta lo siguiente:

“las últimas reformas de la legislación básica estatal sobre el régimen del suelo, que han desembocado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establecen como principio rector de la actuación administrativa en la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo “la eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje” (Artículo 2.2 .a); enfatizando el artículo 13.4 la prevalencia de la planificación medio ambiental.”

Y en esta línea, el apartado 5.3.1 del Avance señala lo siguiente:

“Contenido del Documento Inicial Estratégico, en el que conviene destacar, por su importancia, la valoración de alternativas de ordenación que se convierte en uno de los elementos claves de ese documento, no solo por su importancia a la hora de definir los diferentes modelos posibles o deseables de ocupación y utilización del suelo, sino porque esa valoración de alternativas, efectuada

*desde el punto de vista medioambiental, se va a convertir en **piedra de toque** del propio Plan, como ya hemos indicado.”*

*Así pues, gran parte de las cuestiones que se plantean en la sugerencia se resuelven en el DIE, donde se hace un exhaustivo análisis de la capacidad de acogida del territorio municipal y también, entre otros contenidos, una valoración de las alternativas en base a una serie de criterios que engarzan con el principio rector para el PGOU de Marbella de la conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*

*En efecto, la utilización racional de los recursos naturales, y en especial del suelo como el recurso escaso y no renovable que es, ha de entenderse también en relación al estado de conservación del suelo preservado, que no siempre es el más idóneo para garantizar el mantenimiento o la mejora de los servicios de los ecosistemas. Por tanto, la mejora del estado de conservación de medio natural, del patrimonio natural y de la biodiversidad de la que dispone el municipio de Marbella forma parte de la toma de decisiones sobre el futuro urbanístico del municipio. Y estas consideraciones se han tenido en cuenta y se mencionan tanto en el documento de Avance como en el DIE, por ejemplo, cuando se analizan y valoran las alternativas.*

*El PGOU de Marbella, en proceso de redacción, apuesta por la sostenibilidad también en relación a la conservación y mejora de la biodiversidad y el patrimonio natural. Y esa apuesta debe concretarse en líneas de actuación relativas a la conservación y mejora del medio natural y el paisaje que quede al margen la urbanización y en la incorporación de criterios relativos a la conservación de la naturaleza y a la eficiencia ambiental en los procesos de urbanización y ocupación del suelo.*

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Cumplimiento de objetivos del Pacto de los Alcaldes**

**Exposición:** Adhesión al Programa Ciudad 21, Adhesión de la Red Española de Ciudades por el Clima y Pacto por alcaldes del municipio de Marbella.

El Ayuntamiento de la ciudad de Marbella se ha adherido a estas iniciativas en 2002, 2005 y 2011 respectivamente y a pesar de la claridad de los objetivos de estas iniciativas, la gestión municipal, especialmente la urbanística que se propone en su AV-PGOU MB 2020, con la urbanización de amplísimas zonas naturales y de parcelas enormes no sectorizadas, va en sentido contrario a sus medidas y compromisos.

Recientemente en octubre de 2015, aunando las iniciativas del “Pacto de los Alcaldes por la Energía Sostenible” de 2008, junto con el “MayorsAdapt-los alcaldes se adaptan”, se formuló un nuevo “Pacto de los Alcaldes por el Clima y la Energía Sostenible”, bajo tres objetivos principales:

- Mitigación del cambio climático.
- Adaptación al cambio climático.
- Acceso a una energía segura, sostenible y asequible para todos.

A pesar del no cumplimiento de la inmensa mayoría de los acuerdos del programa ciudad 21 y ciudades por el clima, el pacto por los alcaldes volvía a insistir en la mayoría de ellos, señalando una vez más que las autoridades locales estaban dispuestas a actuar independientemente de los compromisos que asuman otras partes (administraciones regionales, nacionales o transnacionales), a encabezar la lucha por reducir la vulnerabilidad de su territorio frente a las diferentes consecuencias del cambio climático, entre sus nuevos-viejos compromisos incluían:

- Aumentar la capacidad de resistencia mediante la adaptación al impacto del cambio climático.
- La definición de objetivos ambiciosos a largo plazo, más allá de los mandatos políticos.
- Una (inter)acción coordinada entre la mitigación y la adaptación a través de la movilización de todas las áreas municipales implicadas

El ayuntamiento de Marbella además se comprometió en el año 2017 a reducir las emisiones en un 20% en 2020 en el municipio, algo que no ha conseguido y que sigue dificultando con la potenciación de focos de generación de esas emisiones, contaminantes, con la reducción de suelo natural y con la eliminación de espacio no urbanizado.

**Propuesta:** que dado las alternativas de desarrollo propuestas en el AV-PGOU MB 2020 pretenden la urbanización de enormes cantidades de suelo serrano y natural, cuyo desarrollo aumentara los niveles de emisiones, en flagrante contradicción con los objetivos del Pacto de los Alcaldes por la Energía Sostenible, se anulen las alternativas 1 y las 3 de la alternativa 2, y se reformulen de acuerdo con los objetivos ambientales a los que se ha comprometido el ayuntamiento.

**RESPUESTA SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Cumplimiento de objetivos del Pacto de los Alcaldes:**

Como ya se ha indicado en esta contestación, en el Avance se enuncian objetivos y propuestas directamente relacionadas con el cambio climático y, en consecuencia, con los compromisos asumidos por el ayuntamiento de Marbella como el Pacto de Los Alcaldes, citado en la sugerencia, en sus diversas actualizaciones. En clara alusión a alguna de las alternativas analizadas, la sugerencia olvida gran parte de los contenidos del documento de Avance y, en especial, cuando este trata en sus objetivos de aspectos claves para la mitigación y adaptación al cambio climático (Objetivo, 6.6, 6.7 y 6.8) y para conseguir un municipio más resiliente. Concretamente en el OBJETIVO 6.8 EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO. CICLO DEL AGUA, CAMBIO CLIMÁTICO se relacionan varios criterios que informarán las propuestas del Plan General como: eficiencia y consumo energético sostenible, uso eficiente del agua, responsabilidad frente al cambio climático, ahorro energético y calidad medioambiental, menor consumo de recursos naturales, mejora de la calidad del aire, consideraciones de los efectos sobre el cambio climático de todas las propuestas, establecimiento de indicadores ambientales y memoria de seguimiento ambiental de las actuaciones de ejecución del Plan.

*El traslado del objetivo 6.8 a propuestas concretas, que en el Avance todavía están a nivel embrionario, se irá perfeccionando de cara a la Versión Preliminar del Plan, en especial, en la consideración del territorio municipal como uno de los recursos y de las bases diferenciales para el futuro de Marbella. Un territorio para las generaciones presentes y futuras que ayude a cerrar los ciclos de la energía, los materiales y el agua con mayor autosuficiencia, que contribuya a reducir el balance de gases de efecto invernadero, a amortiguar mejor los riesgos y que provea de los servicios de los ecosistemas indispensables para la sociedad.*

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA, 79 SG-AV - JUAN JIMENEZ GALLARDO, 113 SG-AV - ALFREDO GIL GOMEZ, 114 SG-AV - JUAN CARLOS MORILLO FERNANDEZ, 123 SG-AV - JAVIER MARCOS LIMA MOLINA, 141 SG-AV - JOAQUIN GOMEZ VELAZQUEZ, 193 SG-AV - INMACULADA RIVILLA GUIRADO, 212 SG-AV - CAROLINA SEGOVIA SMITH, 219 SG-AV - MARIA CARMEN MACHUCA RAMOS, 265 SG-AV - JUAN JOSE VIEGAS GARCIA, 269 SG-AV - DANIEL BLANCO NAVARRO, 270 SG-AV - MARIA ISABEL GARCIA ACOSTA, 292 SG-AV - Rocío Arias Navarro, EXTEMPORÁNEA 7 SG-AV - SANTIAGO RIERA SOLER. Nueva alternativa de modelo de desarrollo del PGOU, alternativa 3 aclimatación. Menos urbanismo y más calidad del existente.**

**Exposición:** El municipio de Marbella ha sufrido en los últimos 50 años un proceso de fuerte crecimiento urbanístico, gran parte de él desordenado, sin equipamiento ni infraestructuras básicas y sin respetar las capacidades y características naturales e históricas del municipio.

La elaboración de un nuevo PGOU para Marbella, debido entre otros motivos, a los fracasos de los intentos de ordenación de los últimos 40 años, hoy tienen que dar respuesta a los gravísimos retos a los que nos enfrentamos, lo que le obliga a formular nuevas propuestas de ordenación, que superen los errores del pasado y permitan afrontar y/o atenuar los retos climáticos, sanitarios y sociales que ya sufrimos.

Unos retos que según todos los informes del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y la Agencia Estatal de Meteorología, las proyecciones específicas de esta crisis climática que sufre nuestro planeta, afectan de forma traumática a las fuertísimas ocupaciones residenciales de los municipios costeros como Marbella.

En la propuesta 1 y las 3 de la 2, de modelos desarrollo del Avance del nuevo PGOU de Marbella 2020, esta situación se ignora y de hecho se hacen propuestas radicales continuistas, similares a las de los años 90, como si el cambio climático y sus consecuencias no existieran.

**Propuesta:** dadas las características naturales y estructurales del municipio en su globalidad, así como las exigencias de crecimiento racional, proporcionado y sostenible, en un municipio ya muy masificado, en el contexto de un cambio climático y teniendo en cuenta la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los objetivos previsto en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana entre otras disposiciones legales, y



también el cumplimiento de los objetivos de la agenda 2030, programa ciudad 21, ciudades por el clima y el Pacto de los Alcaldes, a los que el ayuntamiento está suscrito;

*Que en el Avance del nuevo PGOU de Marbella, se incluya para su valoración en la Evaluación ambiental estratégica una nueva alternativa; la alternativa 3.*

*Una alternativa 3, de ACLIMATACIÓN del Texto Refundido y de su adaptación a la LOUA del PGOU de 1986, a las medidas frente al cambio climático, a la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía y a la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana, para dotar del equipamiento y la infraestructura urbana y turística necesaria al conjunto del municipio de Marbella en los suelos urbanos actualmente sin consolidar próximos a los núcleos de rango de ciudad.*

*Una alternativa que mantenga como suelos no urbanizables la totalidad de los suelos no consolidados en la zona litoral, en las zonas inundables de los cauces, de los suelos al norte de la autovía A7 y autopista AP7; en el Norte de San Pedro Alcántara, la huerta histórica de la vega fluvial del río Guadaíza, el entorno fluvial de Río Verde, y pantanos de las Medranas, de las Tortugas, del Ángel y de la Concepción, el Norte de Nueva Andalucía, la finca La Concepción, Los Manchones, Nagüeles, la Montúa, Puerto Rico, al Este de la urbanización La Torrecilla y en el entorno Norte y Este del centro comercial La Cañada, suelos al Norte de la urbanización Bello Horizonte, los suelos al Norte Río Real, al Este y Oeste de la urbanización Los Molineros, al Norte de la urbanizaciones El Rosario, al Norte de la urbanización Lomas de las Palmas, al Norte de Alicate y de La Víbora, al Oeste de Hacienda de las Chapas, Norte de Artola, Norte de Cabo Pino.*

*Una alternativa que limite y condicione la puesta en carga de suelos de nuevos usos residenciales a las demandas de vivienda protegida.*

**RESPUESTA SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA, 79 SG-AV - JUAN JIMENEZ GALLARDO, 113 SG-AV - ALFREDO GIL GOMEZ, 114 SG-AV - JUAN CARLOS MORILLO FERNANDEZ, 123 SG-AV - JAVIER MARCOS LIMA MOLINA, 141 SG-AV - JOAQUIN GOMEZ VELAZQUEZ, 193 SG-AV - INMACULADA RIVILLA GUIRADO, 212 SG-AV - CAROLINA SEGOVIA SMITH, 219 SG-AV - MARIA CARMEN MACHUCA RAMOS, 265 SG-AV - JUAN JOSE VIEGAS GARCIA, 269 SG-AV - DANIEL BLANCO NAVARRO, 270 SG-AV - MARIA ISABEL GARCIA ACOSTA, 292 SG-AV - Rocío Arias Navarro, EXTEMPORÁNEA 7 SG-AV - SANTIAGO RIERA SOLER. Nueva alternativa de modelo de desarrollo del PGOU, alternativa 3 aclimatación. Menos urbanismo y más calidad del existente:**

*En la sugerencia se propone una nueva Alternativa, que en el sugerente denomina Aclimatización, consistente en clasificar como suelo no urbanizable determinados terrenos del término municipal y, por otra parte, limitar la puesta en carga de nuevos suelos residenciales a demanda de vivienda protegida. Todo ello partiendo de las "características naturales y estructurales del municipio en su globalidad, así como las exigencias de crecimiento racional, proporcionado y sostenible, en un municipio ya muy masificado, en el contexto de un cambio climático y teniendo en cuenta la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los*



objetivos previsto en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana entre otras disposiciones legales, y también el cumplimiento de los objetivos de la agenda 2030, programa ciudad 21, ciudades por el clima y el Pacto de los Alcaldes”

A título introductorio se quiere afirmar que, tal y como se ha expuesto anteriormente, el Avance y el DIE se han redactado conforme al contenido especificado en el artículo 38 de la LGICA, modificado por la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, y se han tenido en cuenta la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana así como otras estrategias, planes y normas que han servido de referente para la generación y valoración de las alternativas. Por ejemplo, la incidencia en materia de cambio climático según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía se realiza en el apartado e) del DIE del Avance del nuevo PGOU de Marbella.

En el documento de Avance se hacen varias referencias directas al cambio climático, por ejemplo, en el 6.8. **OBJETIVO 8. EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO. CICLO DEL AGUA. CAMBIO CLIMÁTICO** que entre otros puntos contiene el siguiente:

“Dada su importancia, todas las actuaciones y propuestas del nuevo Plan deberán ser valoradas y analizadas desde el punto de vista de sus efectos ambientales y, muy especialmente, desde el punto de vista de sus efectos sobre el cambio climático.”

Respecto a la Alternativa de Aclimatación, propuesta en la sugerencia, más que una alternativa se trata de establecer unas líneas rojas al crecimiento pues no propone un modelo de ocupación del suelo, y se circunscribe a la propuesta de limitar los nuevos desarrollos residenciales a aquellos que estén dirigidos a la satisfacción de la demanda de vivienda protegida y a clasificar como suelo no urbanizable determinados terrenos del término municipal.

En relación a los crecimientos residenciales previstos en el Avance, la Alternativa 1, tiene un contenido muy similar al de la sugerencia, con la excepción que en esta última se pretenden aprovechar los vacíos intersticiales para crear ciudad, generando centralidades en las periferias y estructura urbana polifuncional, y reequipando a la ciudad preexistente. Si los nuevos desarrollos se limitan a atender las necesidades de vivienda protegida se producirían varios efectos no deseados:

1. Sería difícil de cumplir el objetivo de conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la equilibrada distribución de usos y equipamientos en las ciudades pues no se dispondría del suelo dotacional necesario.

Hash: a993c37215d866c242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 69 DE 198

2. *Difícilmente se podría corregir los desequilibrios urbanos preexistentes pues no se podrían generar nuevos espacios centrales en zonas periféricas.*
3. *No se podría alcanzar el OBJETIVO 6. EL RETO DE LA SOSTENIBILIDAD PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS. A este respecto el Avance señala lo siguiente: El Plan General debe priorizar el desarrollo de suelos que prevean usos productivos y, en especial, aquellos, dirigidos a actividades vinculadas al turismo, a la investigación, al conocimiento y a las ciencias.*
4. *Se mantendría el desequilibrio existente entre los usos residenciales, mayoritariamente predominantes (96% del total y 82% de la superficie construida, según datos del propio Avance, 3.2 usos del suelo), y los usos productivos. De ahí se deducen efectos negativos sobre la estructura económica del municipio y su potencial para crear empleo diversificado y de calidad.*
5. *No se solucionaría la problemática generada por la dispersión urbana de Marbella y la desconexión entre los urbanos núcleos y las urbanizaciones aisladas, lo que a su vez repercute en el uso excesivo del vehículo privado, la ocupación del espacio público por este tipo de vehículos, la congestión del tráfico y el mantenimiento de un modelo de movilidad ineficiente.*

*En relación a la vivienda protegida, el OBJETIVO 3. REGENERACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA del Avance ya señala que el Plan General tiene que desarrollar y fomentar el parque de viviendas en alquiler y de protección (tanto públicas como privadas) en el conjunto del suelo urbano, impulsando la incorporación de vivienda protegida en aquellas áreas de suelo urbano donde la demanda lo justifique. Del mismo modo, en el apartado 7.2. CONCLUSIONES. PROPUESTA DE MODELO TERRITORIAL se indica que se deben desarrollar actuaciones que respondan a demandas reales de vivienda protegida, garantizando una adecuada distribución de las mismas que evite procesos de segregación territorial para mejorarla cohesión social.*

*En relación al tratamiento de los suelos no consolidados a los que hace referencia la sugerencia, el Equipo Redactor del Plan los ordenará en función del papel que ejerza cada uno de ellos en el modelo territorial propuesto, del resultado de la lectura del territorio realizada en los documentos ambientales y las informaciones recibidas durante la EAE, entendida como un proceso, así como del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.*

*Respecto a la conservación o preservación de los terrenos relacionados en la sugerencia, las alternativas planteadas en el Documento Inicial Estratégico asumen los condicionantes ambientales del territorio (Espacios Protegidos de la Red Natura 2000, Hábitats de Interés Comunitario fuera de la Red Natura 2000, Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y Especies Amenazadas, Montes Públicos, Red Hidrográfica y Lámina de Agua, Vías Pecuarias, Inventario Andaluz de Georrecursos, Dominio Público Marítimo Terrestre y Zona De Servidumbre de Protección, terrenos afectados por incendios forestales) bien preservando de la transformación urbanística los terrenos afectados bien incorporando las restricciones de los usos que esos condicionantes requieran o incluyendo los elementos del medio a conservar en sistemas*

generales de espacios libres. Estos condicionantes ambientales informan el modelo de ocupación del suelo contemplado en el Avance y en la futura Versión Preliminar del Plan.

En relación a las zonas litorales e inundables, en el análisis realizado se identifican las distintas zonas de afección del dominio público marítimo terrestre, dominio público hidráulico y zonas inundables. Estas últimas según la cartografía de áreas con riesgo potencial de inundación (2º Ciclo 2018) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Estas zonas de dominio público y sus zonas de servidumbre serán clasificadas de acuerdo a la regulación que establece la legislación vigente.

Por otro lado, el DIE incluye un Anexo con el Análisis de la Capacidad de Acogida del Territorio en el que se han identificado las áreas sensibles, las áreas relevantes desde el punto de vista ambiental y paisajístico, y se ha llegado a definir las Unidades Ambientales, que han de tomarse como una primera aproximación a las Unidades Ambientales Homogéneas y no como su formulación definitiva.

Además, tras recibirse el Documento de Alcance, que ha emitido la Consejería competente en medioambiente, el Ayuntamiento y el Equipo Redactor del Nuevo PGOU están en mejor disposición de la información necesaria para elaborar el Estudio Ambiental Estratégico y la Versión Preliminar del Plan, donde se definirán, con el detalle requerido por la normativa urbanística, las zonas del territorio municipal que han de permanecer al margen de la transformación urbanística.

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Prevalcer el valor ambiental, frente a lo económico, las recalificaciones y la concesión de licencias.**

**Exposición:** La propuesta de modelos de desarrollo del AV-PGOU MB 2020 no establece un modelo de desarrollo basado en la sostenibilidad social, ambiental y económica, no se ha enfatizado el eje de la calidad de vida y el confort del conjunto de los ciudadanos, en su directa relación con el contexto del cambio climático.

La sostenibilidad económica que se sugiere en las alternativa 1 y las tres de la 2, no contempla el "Coste-Beneficio" de los desarrollos que proponen, siguen dibujando el territorio como un lienzo en blanco, olvidando que este espacio tiene sus problemáticas de ayer, pero también de hoy y sobre todo de mañana, estas alternativas urbanísticas siguen vinculado de forma muy íntima, la financiación del ayuntamiento de Marbella, a la recalificación de suelo y la concesión de licencias.

Las expresiones utilizadas para definir algunas de las alternativas sugeridas en el AV-PGOU MB 2020, son elocuentes de ello;

Alternativa 2.1; "La intención de pasar los suelos de la parte norte de San Pedro Alcántara, Guadaiza y el entorno al Río Verde, entre Nueva Andalucía y Nagüeles, a urbanizables es absorber los futuros crecimientos"

*Alternativa 2.2; “Propone un mayor crecimiento que la anterior expandiendo la ciudad al este de la urbanización La Torrecilla y los alrededores al centro comercial La Cañada y en la Urbanización Los Molinos.”*

*Alternativa 2.3 “Por lo que el suelo urbanizable disponible en Río Real, Alicate y La Víbora se vería notablemente incrementado.”, “liberando todo el suelo urbanizable posible.”*

**Propuesta:** *Que el nuevo AV-PGOU MB 2020 desvincule las distintas alternativas de planeamiento a la financiación del ayuntamiento de Marbella con propuestas de recalificaciones de suelo y la concesión de licencias.*

*Que se señalen medidas realistas, en todas las alternativas de planeamiento que se propongan, para proteger y custodiar los ecosistemas naturales de nuestro entorno, que aseguren el mantenimiento de sus servicios ecosistémicos, que aumenten el grado de comunicación y protección para todas las zonas serranas, litorales, fluviales, naturales, agrícolas, verdes, etc, calificando estos suelos como ecosistemas existentes en el municipios que actúan como embalses de absorción de las puntas de precipitación y como sumideros con capacidad de retención de CO2, teniendo en cuenta su cubierta vegetal presente y previsible durante la vigencia del nuevo planeamiento.*

**RESPUESTA SUGERENCIA Código - Autor/es: 21 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA, 39 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA. Prevalcer el valor ambiental, frente a lo económico, las recalificaciones y la concesión de licencias:**

*Respecto a que “las alternativas urbanísticas siguen vinculado, de forma muy íntima, la financiación del ayuntamiento de Marbella a la recalificación de suelo y a la concesión de licencias”, negar rotundamente este pronunciamiento arbitrario, pues ningún objetivo ni ninguna propuesta del Avance responde a tal finalidad.*

*Respecto “a que no se contempla la valoración del coste-beneficio de los desarrollos propuestos en las alternativas 1 y de las tres de la 2”, remitir al contenido del DIE, donde, según la normativa sobre EAE, deben analizarse las alternativas, para obtener una idea más cercana de la forma en la que se han generado y analizado las alternativas contempladas en el Avance, que por supuesto, no responden solo a la sostenibilidad económica.*

*Respecto a que “la propuesta de modelos de desarrollo del AV-PGOU MB 2020 no establece un modelo de desarrollo basado en la sostenibilidad social, ambiental y económica, no se ha enfatizado el eje de la calidad de vida y el confort del conjunto de los ciudadanos, en su directa relación con el contexto del cambio climático” no parece ajustarse a la realidad documental del Avance y del DIE.*

*Por ejemplo, los GRANDES EJES ESTRATÉGICOS que establece el Avance son los siguientes:*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 72 DE 198

- **Sostenibilidad ambiental, económica y social**
- *Articulación territorial*
- *Excelencia urbana*
- *Cualificación turística y*
- *Capacidad innovadora.*

En el CAPÍTULO VI. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL del Avance también se evidencia como los objetivos relacionados con la sostenibilidad han marcado esta primera fase de redacción del Nuevo Plan General:

*“Marbella debe ser una ciudad sostenible -ambiental, económica y socialmente- con una adecuada articulación territorial, con un nivel óptimo de excelencia urbana, cualificada turísticamente y con capacidad innovadora.” ....Este modelo de ciudad para la Marbella del futuro se puede concretar y sintetizar en el objetivo de mejorar la calidad de vida de los residentes en Marbella....”*

Otro ejemplo, de ello lo tenemos en los objetivos del Nuevo PGOU relacionados en el Avance:

- 6.1. *Objetivo 1. Equipamientos, dotaciones y áreas libres: Hacia la ciudad ejemplar.*
- 6.2. *Objetivo 2. Corregir los desequilibrios urbanos.*
- 6.3. *Objetivo 3. Regeneración y transformación de la ciudad consolidada.*
- 6.4. *Objetivo 4. Recuperar la centralidad de los núcleos principales.*
- 6.5. *Objetivo 5. Una red de infraestructuras mejorada.*
- 6.6. *Objetivo 6. El reto de la sostenibilidad para los nuevos desarrollos.*
- 6.7. *Objetivo 7. Hacia una movilidad sostenible.*
- 6.8. *Objetivo 8. Eficiencia y ahorro energético. Ciclo del agua. Cambio climático.*

El Avance del nuevo PGOU de Marbella establece en su OBJETIVO 6. EL RETO DE LA SOSTENIBILIDAD PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS que los nuevos desarrollos deben justificar su necesidad, garantizando en cualquier caso el mantenimiento al máximo de los ecosistemas existentes cuando sea necesaria la urbanización de nuevos suelos.

Tal y como se ha expuesto anteriormente, en el análisis de alternativas que se realiza en el DIE (apartado 2.2. ALTERNATIVAS. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN) se realizan una serie de reflexiones acerca de la integración ambiental en el nuevo PGOU de Marbella (algunas ya expuestas) y se procede a la generación de alternativas razonables.

*La generación de alternativas razonables, que aúnen la viabilidad técnica con la ambiental, requiere de dos elementos previos. Por un lado, dichas alternativas deben formularse a partir de los principios, criterios, objetivos y normas fijados en el ámbito internacional, europeo, estatal y de la Comunidad Autónoma de Andalucía sobre los aspectos ambientales en los que incide el Nuevo planeamiento urbanístico general de Marbella. En segundo lugar, la formulación de alternativas ha de partir de una "lectura" del territorio y de su situación futura a la luz de los procesos que guían la evolución del mismo, con especial atención a aquellos aspectos relacionados con el desarrollo sostenible.*

*El DIE incluye un Anexo con el Análisis de la Capacidad de Acogida del Territorio en el que se han identificado las áreas sensibles, las áreas relevantes desde el punto de vista ambiental y paisajístico, y se ha llegado a definir las Unidades Ambientales, que han de tomarse como una primera aproximación a las Unidades Ambientales Homogéneas y no como su formulación definitiva.*

*Este análisis del territorio municipal con definición de áreas sensibles y unidades ambientales es adecuado para estudiar y valorar los efectos de aquellas propuestas del Plan que afecten a zonas no transformadas, esto es, para las actuaciones de extensión del espacio urbano en nuevos ámbitos del medio rural o a los vacíos intersticiales del continuo urbano no ocupados por la urbanización. Sin embargo, el análisis y valoración de los efectos ambientales de un instrumento de planeamiento ha de internarse también en el estudio del medio ambiente urbano, de "acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional" como señala el Artículo 3 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*Del mismo modo se señalan los principios, criterios, objetivos y normas para integrar los aspectos ambientales en el planeamiento urbanístico de Marbella. Concretamente, para la valoración cuantitativa comparativa de las alternativas se han utilizado los objetivos de la Agenda Urbana Española (expuestos anteriormente).*

*Las alternativas planteadas en el Documento Inicial Estratégico asumen los condicionantes ambientales del territorio (Espacios Protegidos de la Red Natura 2000, Hábitats de Interés Comunitario fuera de la Red Natura 2000, Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y Especies Amenazadas, Montes Públicos, Red Hidrográfica y Lámina de Agua, Vías Pecuarias, Inventario Andaluz de Georrecursos, Dominio Público Marítimo Terrestre y Zona De Servidumbre de Protección, terrenos afectados por incendios forestales) bien preservando de la transformación urbanística los terrenos afectados bien incorporando las restricciones de los usos que esos condicionantes requieran o incluyendo los elementos del medio a conservar en sistemas generales de espacios libres.*

*El Borrador del PGOU de Marbella hace una apuesta por preservar los espacios naturales de su término municipal más vulnerables a la acción humana: ríos, zonas forestales, espacios agrícolas, vías pecuarias, playas y arenales, etc.*

Hash: a993c37215d866c242963267e6b7e3aa5e47dee37b3d1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 74 DE 198



*Un aspecto de gran relevancia, al margen de la ordenación municipal, es la inclusión, en 2015, de parte de su territorio bajo la figura de Zona de Especial Conservación. Se trata de los ecosistemas fluviales del Río Guadalmina, Guadaíza, Verde y Real, así como el macizo de Sierra Blanca, lo que aporta mayor protección y vigilancia a esos espacios.*

*Los ecosistemas fluviales se materializan en la ordenación propuesta como espacios públicos bajo la denominación de "Parques fluviales". Estos cumplen una función esencial de corredores ecológicos al unir diversos espacios protegidos red Natura 2000 y poner en contacto diferentes ecosistemas contribuyendo, de esta manera, a la conectividad de esta red ecológica y su coherencia.*

*En cualquier caso, y tal y como se indica en el DIE del Avance del nuevo PGOU de Marbella las alternativas que se describen y valoran no han de considerarse como las alternativas finales del Nuevo Planeamiento General urbanístico de Marbella sino como alternativas iniciales (embrionarias) que sirven de base para comenzar el proceso de definición, valoración y perfeccionamiento del conjunto de propuestas del PGOU. Como alternativas iniciales su nivel de resolución sobre el conjunto de propuestas del Nuevo PGOU es todavía bajo, pero suficiente como para contener las decisiones estratégicas del Nuevo Plan. Aunque el proceso de integración ambiental no concluye hasta la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, las alternativas alcanzan la madurez y se completan en la Versión Preliminar del Plan, una vez que se ha emitido el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se han asumido las sugerencias de la participación pública y la respuesta a las consultas de las administraciones consultadas, se ha efectuado el Estudio Ambiental Estratégico e integrado todas las consideraciones sobre los aspectos ambientales en el Documento urbanístico de Aprobación Inicial del PGOU de Marbella.*

*Respecto a "Que se señalen medidas realistas, en todas las alternativas de planeamiento que se propongan, para proteger y custodiar los ecosistemas naturales de nuestro entorno, que aseguren el mantenimiento de sus servicios ecosistémicos, que aumenten el grado de comunicación y protección para todas las zonas serranas, litorales, fluviales, naturales, agrícolas, verdes, etc, calificando estos suelos como ecosistemas existentes en el municipios que actúan como embalses de absorción de las puntas de precipitación y como sumideros con capacidad de retención de CO2, teniendo en cuenta su cubierta vegetal presente y previsible durante la vigencia del nuevo planeamiento.." En el Avance establece el siguiente objetivo para los nuevos desarrollos:*

#### **“6.6. OBJETIVO 6. EL RETO DE LA SOSTENIBILIDAD PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS.**

*El Plan General debe equilibrar los procesos de regeneración urbana con los nuevos desarrollos. El Plan General debe priorizar el desarrollo de suelos que prevean usos productivos y, en especial, aquellos, dirigidos a actividades vinculadas al turismo, a la investigación, al conocimiento y a las ciencias.*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 75 DE 198

- Los nuevos desarrollos deben servir para completar tramas, ordenar el espacio, dar respuesta a las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales.
- El nuevo suelo urbanizado no puede ser una competencia para la ciudad existente que evite o dificulte la necesaria renovación urbana sino un complemento que la mejore. Los nuevos desarrollos deben justificar su necesidad, garantizando en cualquier caso el mantenimiento al máximo de los ecosistemas existentes cuando sea necesaria la urbanización de nuevos suelos.
- Lo anterior se entiende evitando (y esa es otra asignatura pendiente) nuevos fenómenos de saturación y sobretensión entre actividades incompatibles con el equilibrio del conjunto urbano, defendiendo la integración de la más amplia elección de actividades económicas (tradicionales e innovadoras) y comerciales con los tejidos residenciales, y posibilitando la mezcla de tipologías.
- Las propuestas del Plan en la zona de influencia de Costas deben ser compatibles -y priorizar- la recuperación y naturalización de la ribera del mar; la estabilización natural de playas y dunas y no deben imposibilitar el transporte de sedimentos en zonas de erosión fluvial y costera.”

Por otro lado, el Avance dedica varios de sus objetivos a cuestiones directamente relacionadas con el cambio climático, por ejemplo, el 6.7. OBJETIVO 7. HACIA UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE o el 6.8. OBJETIVO 8. EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO. CICLO DEL AGUA. CAMBIO CLIMÁTICO y, asimismo, las propuestas asumen estos objetivos.

No obstante, en la integración ambiental del Nuevo PGOU la mitigación, adaptación y resiliencia frente al cambio climático va a adquirir un mayor protagonismo en relación tanto a la reducción de los gases de efecto invernadero en el municipio como a la adaptación y prevención de los impactos que provoca el calentamiento global. Hacer de Marbella un modelo urbano bajo en carbono e incorporar la perspectiva bioclimática de eficiencia energética al diseño de los edificios, espacios urbanos y a la ordenación de los usos del suelo ha de encontrar acomodo entre las propuestas del Nuevo Plan. Por otro lado, las previsiones derivadas de la adaptación y mitigación al cambio climático definirán nuevos condicionantes para las infraestructuras, instalaciones, construcciones y edificaciones que se puedan ver afectadas por los riesgos naturales asociados al cambio climático. Y, finalmente, **la Versión Preliminar del Plan ha de incorporar una estrategia específica para desarrollar infraestructuras verdes (y azules) que contribuya a conservar y mejorar el capital natural del que dispone el municipio de Marbella.**

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 325 SG-AV - LAS PIRAMIDES ALTAS SL. Redelimitación Sistema General AL-04 e incorporación de bolsa de suelo urbanizable sectorizado.**

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3dfa88bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 76 DE 198

**Exposición: BREVE DESCRIPCIÓN:** Se solicita la redelimitación del Sistema General AL-04 dado que su delimitación no se corresponde con la realidad física de dicha bolsa de suelo ya que la zona carece de relevancia ambiental no existiendo formaciones Quercíneas. Además este suelo se encuentra entre dos desarrollos urbanos (Real de la Quinta en Benahavís y las urbanizaciones existentes en las inmediaciones de los Embalses del Ángel) existiendo la infraestructura para generar un eje de movilidad entre éstas (Objetivos 7 y 6 del Avance). Esta sugerencia se enmarca en el modelo de "Ciudad Jardín" propuesto por el Avance y el modelo de ciudad previsto en la "Alternativa 2".

**Se ADJUNTA ESTUDIO AMBIENTAL.**

Es objeto de la presente sugerencia la redelimitación del Sistema General de espacios libres "AL-04 Parque Embalse Viejo" propuesto por el Avance del PGOU de la revisión del PGOU de Marbella (en adelante simplemente "Avance"). La redelimitación que se propone en el presente documento, si bien coincide en parte con la propuesta por el meritado Avance, se ajusta mejor a los objetivos de protección ambiental, social y cultural definidos tanto en la propia memoria del Avance, como en el Documento Inicial Estratégico de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de dicho Avance (en adelante "DIA").

Concretamente se propone que el Sistema General de Espacios Libres "AL-04" se redelimita de conformidad con la comparativa inserta a continuación. De esta forma se vertebraría el territorio en base a dos objetivos fundamentales del Avance: Sostenibilidad ambiental, económica y social y Articulación territorial.

Se inserta a continuación la comparativa entre el sistema general AL-04 delimitado por el Avance del PGOU y el propuesto por esta parte:



(Propuesto por el avance)



(Propuesto por esta parte)

El primer objetivo quedaría definido al generarse de esta forma un corredor de espacios libres y de disfrute del entorno natural, conectando con otros espacios libres y de interés cultural: el espacio libre "AL-05 Pantano Viejo del Ángel", el corredor verde que genera el "AL-02 Parque del Guadaiza" de interés regional, y el yacimiento arqueológico de la época púnica situado en la Vega del Colorado, entre los términos

municipales de Marbella y Benahavís en la margen izquierda del río Guadaiza (BIC\_18).

*De este modo, damos continuidad espacial al embalse Viejo del Ángel de una manera natural que permita la circulación de la fauna y la fluidez de la flora bajo la evidente barrera que genera la AP7 utilizando la vaguada que salva el viaducto que se muestra en la imagen siguiente:*



*Vista desde el Norte de la continuidad del Embalse Viejo del Ángel a través del viaducto.*

*Y es que, se ha recogido expresamente en el Avance del PGOU diversas propuestas, entre otras: “Crear una red de vías verdes para el uso de viandantes y bicis. Hace una propuesta concreta partiendo del parque de los tres jardines”, con esta propuesta se podría dar mayor continuidad a dicha vía verde y poner en valor el bien de interés cultural “Cerro Colorado”.*

*Y es que, la actual clasificación como sistema de espacios libres se hereda de la clasificación realizada por el PGOU de 1986, la cual es totalmente obsoleta, ya que no responde a la realidad medioambiental del terreno: actualmente no existen formaciones de Quercíneas en las inmediaciones del Arroyo Benabolá Alta, lugar que pretende proteger el “AL-07”. Como se indica en el Estudio Ambiental realizado por Fermín Guisado y Serafín Ojeda, realizado en el 2005 que se adjunta a esta solicitud.*

*También se adjunta la solicitud de modificación en el catastro donde aparecía como ENCINAR sin modificar (desde hace 60 años), adjunto remito expediente con fecha 2 de septiembre (en la que en se incorpora la petición de mayo del 2018), solicitando que no existe ningún cultivo, y que en el informe SIGPAC sigue poniendo como antiguamente ENCINAR.*

*Efectivamente, el paisaje circundante en el “AL-07” es un paisaje pseudonatural-antropizado, por estar dominado por la presencia del medio urbano y otras transformaciones del medio realizadas por el hombre. Se inserta a continuación las vistas de la zona Norte del área, donde se puede constatar que la misma no tiene relevancia ambiental alguna.*

*De hecho, el DIA reconoce expresamente la fuerte presión antrópica existente en el Embalse Viejo del Ángel y su dificultad de acceso (página 53 del DIA), por lo que parece más pertinente redelimitar el AL-04 de forma que vertebre el territorio de una forma más completa, no como propone dicho documento: conectando únicamente con*

Hash: a993c37215d866c242963267e6b7e3aa5e47dee37b3d1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 78 DE 198

este embalse y con un paisaje sin relevancia medioambiental (el entorno del Arroyo Benabolá Baja).

Por otra parte, con esta redelimitación no solamente se vertebraría el territorio en torno a sus valores ambientales, culturales y de ocio sino que además, se articularía el territorio (eje estratégico del Avance), encajando perfectamente en el modelo de ciudad propuesto por el Avance del PGOU de Marbella adaptándose a su realidad física y social.

Es notorio que el desarrollo urbano del municipio de Marbella se vertebra en base a dos vías principales: la N-340 (totalmente saturada según expresa el propio avance en la página 167) y la AP-7, vía que también se encuentra colapsada en muchos puntos, especialmente en el enclave objeto de la sugerencia.

Pues, precisamente, existen HASTA TRES pasos a nivel cruzando la AP-7 en esta área, conectando las urbanizaciones existentes con un posible desarrollo urbano futuro (marcados en el plano de situación en amarillo). Por lo anterior es palpable que, en un futuro, la previsión física de crecimiento del municipio de Marbella tiene lugar por esta bolsa de suelo entre la AP-7 y el desarrollo urbano de Benahavís "Real de la Quinta".

Esta previsión a futuro se enmarca dentro del "OBJETIVO 7. HACIA UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE", donde se indica expresamente que es necesario fomentar actuaciones que favorezcan la conexión entre urbanizaciones rompiendo con el urbanismo autista que caracteriza actualmente a dichos ámbitos. Es necesaria la apuesta municipal por la mejora en las comunicaciones entre urbanizaciones descargando de tráfico la N-340 totalmente saturada.

El ámbito objeto de la presente se enmarca entre dos núcleos urbanos, uno perteneciente al Término Municipal de Marbella (Nueva Andalucía) y otro perteneciente al Término municipal de Benahavís (Real de La Quinta), ambos suelos urbanos consolidados cuyo único nexo de unión esta bolsa de suelo que proponemos para su implementación urbanística.

Por todo Lo anterior, siendo este suelo un área sita entre dos desarrollos urbanos preexistentes con acceso ya definidos entre urbanizaciones, el nuevo desarrollo que se generara en dicha área encajaría perfectamente con los objetivos definidos para éstos en el "OBJETIVO 6. EL RETO DE LA SOSTENIBILIDAD PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS".

Concretamente se indica en el Avance que "los nuevos desarrollos deben servir para completar tramas, ordenar el espacio, dar respuesta a las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales."

Por último indicar que la presente propuesta concilia a la perfección el modelo de ciudad propuesto por la Alternativa dos, ya que en esta alternativa se intenta reducir las afecciones sobre los Hábitats, la geomorfología, el paisaje y los riesgos, obteniendo con ello una situación medioambientalmente más propicia pero que siga cumpliendo las expectativas sociales y económicas inherentes a cualquier municipio que pretenda un desarrollo sostenible, como son mejorar su calidad de vida y su potencial social, turístico e industrial.

A continuación, exponemos la conceptualización que proponemos y que pone en evidencia lo anteriormente descrito respecto de los siguientes puntos:

- Modificación del Sistema General manteniendo la continuidad tanto espacial como de la flora y de la movilidad de la fauna bajo el viaducto de la AP7 y



preservando los objetivos del Avance en cuanto a la continuidad de corredores de espacios libres.

- Establecer las condiciones para la futura puesta en carga de la triple conexión prevista sobre la AP7 que cosa y vertebral la red viaria entre Nueva Andalucía y los núcleos urbanos existentes al Norte, en Término Municipal de Benahavís, ayudando a reducir la evidente saturación de la A7 y facilitando una movilidad sostenible.
- Incorporar una bolsa de suelo urbanizable sectorizado para su futura implementación urbanística que culmine la trama urbana en el intersticio existente entre los núcleos urbanos existentes al Norte y al Sur.

**RESPUESTA SUGERENCIA Código - Autor/es: 325 SG-AV - LAS PIRAMIDES ALTAS SL. Redelimitación Sistema General AL-04 e incorporación de bolsa de suelo urbanizable sectorizado:**

La sugerencia podría resumirse en dos propuestas diferenciadas: por un lado, la redelimitación del Sistema General AL-04, que el sugerente justifica en base a la escasa relevancia ambiental de la delimitación actual así como al mejor ajuste a los objetivos de protección ambiental, social y cultural definidos en el Avance por parte de la delimitación que propone; y por otro, la propuesta de clasificación como suelo urbanizable de la mayor parte de la superficie de la actual delimitación del Sistema General AL-04, en base a su localización entre dos desarrollos urbanos y la preexistencia de conexiones viarias, cuestión que se informa por otros técnicos del Equipo Redactor.

En general la presente sugerencia (y particularmente esta segunda propuesta) se refiere a cuestiones particulares del que suscribe la misma.

En relación a la primera propuesta de la sugerencia, indicar que particularmente la redelimitación del Sistema General AL-04, se considera de interés lo aportado por el sugerente, especialmente las alusiones a la conectividad ecológica en base a la conexión del citado Sistema General con el “AL-05 Pantano Viejo del Ángel”, así como con el “AL-02 Parque del Guadaiza”, y otros ámbitos de interés ambiental como el yacimiento arqueológico de la época púnica situado en la Vega del Colorado.

Ante los procesos de fragmentación de hábitats, la conectividad ecológica, o capacidad del territorio para dar soporte a los desplazamientos de las especies entre las teselas con recursos, se torna como un criterio a incorporar con urgencia en la planificación territorial y urbanística.

Estos conceptos son atendidos en el Avance particularmente a través de la figura de parque fluvial, contemplado en el Avance como un elemento imprescindible y prioritario del Sistema de Espacios Libres que, junto con la red de caminos rurales existentes tienen un papel protagonista como elementos de interconexión y vertebrador del territorio. Los parques fluviales son definidos como las zonas verdes concebidas para la conexión entre el litoral y las áreas de interés, algunas de ellas protegidas, al



Norte del municipio, creando de esta manera un sistema que cohesione las dos realidades del territorio, la montaña y la costa.

Los parques fluviales pretenden dar un paso más allá de la simple conservación de los cauces. En este sentido el Avance ya apunta que en las nuevas actuaciones, se deben paliar las presiones urbanísticas sobre los cauces, favoreciendo la preservación de la vegetación de ribera y la no invasión de los terrenos contiguos, generalmente terrazas fluviales y llanuras de inundación, de forma que no se angosten las secciones de paso hidráulico. Se tendrán en cuenta, no obstante, las consideraciones indicadas en el Documento de Alcance sobre determinados parques fluviales con objeto de limitar posibles efectos negativos sobre especies y espacios integrados en la red natura 2000.

También hay que señalar que debido a la disposición de la AP-7 esta conexión de los Sistemas Generales de espacio libres propuesta por el sugerente rebasa los límites municipales y requiere coordinación con el ordenamiento del término vecino de Benahavís. Por lo que resulta evidente, haciendo también referencia a lo expuesto por el sugerente de que los terrenos se encuentran entre dos desarrollos urbanos de dos municipios distintos, que este ámbito de ordenación (Río Verde, ámbito Norte de la AP7, zonas limítrofes con Benahavís) requiere de un estudio pormenorizado para ver si pueden ser objeto de una propuesta de desarrollo de interés supramunicipal que apueste por la mejora de la permeabilidad territorial de este ámbito del territorio.

En cualquier caso, se ha estudiado la sugerencia aportada, llegando a las siguientes conclusiones:

1. En el plano de propuesta P-03. Modelo de ocupación del territorio del Avance el ámbito al que se refiere la sugerencia se cataloga: por un lado, como "Terreno sin ocupar por la edificación" – "Zonas con usos no urbano"; y por otro, como "Sistemas de áreas libres y zonas verdes" – "Existente o previsto en el planeamiento vigente", tratándose del parque de carácter metropolitano "AL-4 – Parque del Embalse Viejo".
2. En relación a las alternativas de ordenación, los terrenos a los que hace referencia la sugerencia la catalogan como "Usos no urbanos".
3. El sugerente solicita la "redelimitación del Sistema General AL-04 ... dado que la zona carece de relevancia ambiental no existiendo formaciones Quercíneas". Si bien en la cartografía más actualizada de hábitats de interés comunitario se identifican 6310 - Dehesas perennifolias de *Quercus* spp. De igual forma, en la cartografía de la vegetación a escala de detalle 1:10.000 de la masa forestal de Andalucía se identifican manchas de "Alcornosques muy dispersos con olivos muy dispersos y matorral alto muy disperso". Finalmente, caso de que se opte por la redelimitación del AL-02, la vegetación arbórea de la actual delimitación sería objeto de conservación.
4. Cualquier propuesta de redelimitación del espacio libre deberá atender a una serie de consideraciones paisajísticas. Deberán tenerse en cuenta la morfología

y valores del paisaje en el que se inserta, su cuenca visual y su accesibilidad visual, así como si las zonas de incidencia paisajística relevantes o de hitos que justifiquen su protección.

5. *Del mismo modo, deberá atender a conceptos de permeabilidad y conectividad ecológica, reflejados en el Avance en la propuesta para configurar los parques fluviales como verdaderos corredores ecológicos, preservando los cauces, vegetación de ribera, terrazas fluviales y llanuras de inundación.*

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 72 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCION-AEDENAT MALAKA, 232 SG-AV - MARIA CARMEN MACHUCA RAMOS, 315 SG-AV - FEDERACIÓN MALAGUEÑA DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN. Recuperación del paisaje singular agrario, del corredor paisajístico de la vega del río Guadaiza (Marbella).**

**Exposición:** La Junta de Andalucía en una resolución del 14 de febrero de 2007, a través de la Dirección General de Urbanismo, publicó el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga.

Dentro de las figuras de protección se incluyó la figura del espacio singular agrario como un instrumento para la identificación y preservación de paisajes patrimoniales de dominante agraria en Andalucía.

A pesar de que en el municipio de Marbella había ejemplos destacadísimos de estos paisajes singulares agrarios, tan solo en el PGOU de 1986, se calificó como "Paisaje Agrario Singular" (AG-8 Huertas del río Guadaiza) la mayor parte de la vega fluvial de Guadaiza.

Una amplia vega que forma parte del origen, la historia, la etnografía, el patrimonio afectivo y sentimental del surgimiento del pueblo de San Pedro Alcántara.

Los planes generales posteriores al PGOU de 1986, han propuesto numerosas propuestas de puesta en carga de estos suelos agrícolas, justificadas en desarrollos de equipamientos, municipales y supramunicipales.

Aunque estos intentos de urbanizar esta amplia huerta no se han consolidado, si se ha asistido a la desaparición de importantes valores agrarios de más de la mitad de este suelo, especialmente de la zona sur, también se han implantado sin las licencias correspondientes importantes equipamientos deportivos privados y edificaciones también privadas que han contribuido aún más a deteriorar, sus valores naturales y agrícolas.

**MEDIDAS DE DEFENSA DEL PAISAJE UNION EUROPEA.**

Los últimos avances científicos en materia de paisaje advierten del peligro que corren algunos de los mejores paisajes europeos como consecuencia de la urbanización masiva de los mismos. El paisaje –cada vez más– desempeña un papel importante de interés general en los campos cultural, ecológico, medioambiental y social, constituye un recurso favorable para la actividad económica y su protección, gestión y ordenación pueden contribuir a la creación de empleo, así queda recogido en el Convenio Europeo del Paisaje celebrado en Florencia en el año 2000 y que fue refrendado por España. En éste importante convenio queda reflejada la necesidad de alcanzar un desarrollo

sostenible basado en una relación equilibrada y armoniosa entre las necesidades sociales, la economía y el medio ambiente.

No obstante, en España, y más concretamente en Andalucía, se hace caso omiso a los postulados del mismo y todavía existen paisajes de calidad, que lejos de estar protegidos, están continuamente amenazados. Entre los ámbitos paisajísticos más frágiles y amenazados se encuentran las vegas, y si éstas son litorales, resulta casi anecdótico que todavía exista alguna de ellas sin que haya sucumbido a la especulación. Curiosamente, es el municipio de Marbella el que conserva intacta una de las mejores vegas del litoral mediterráneo andaluz, la Vega del río Guadaiza, que además constituye el mejor corredor paisajístico con que cuenta la Costa del Sol.

#### ANTECEDENTES HUERTA HISTORICA VEGA DEL GUADAIZA.

En un destacado trabajo de investigación sobre este paraje, realizado por Don José Gómez Zotano, profesor de Instituto de Desarrollo Regional, del Departamento de Análisis Geográfico Regional y Geografía Física, de la Universidad de Granada, se pone en valor distintos aspectos de este paraje singular agrario, donde cabe destacar;

*\*Características geográficas de la Vega del Guadaiza.*

Entre todas las vegas de la Costa del Sol Occidental destaca por su amplitud la del río Guadaiza, una fértil llanura aluvial de 200 has situada entre las localidades de San Pedro de Alcántara y Nueva Andalucía, en el municipio de Marbella. De anchura variable (hasta 2.000 m), se desarrolla longitudinalmente unos 3 km entre la autopista A-7 y la carretera nacional N-340. Dicha vega se corresponde con una llanura de inundación, por lo que presenta un relieve llano cuyo origen se encuentra en los depósitos aluviales procedentes del río Guadaiza, colector que la atraviesa y divide en dos.

Debido a su situación de bisagra, entre la montaña y el mar, y a que históricamente no ha sido urbanizada, la vega del río Guadaiza presenta elevados valores ambientales y paisajísticos, permitiendo la conservación de comunidades vegetales y animales típicas de ribera. Entre la flora destacan los adelfares, tarajales, saucedas, juncales y pastizales, éstos últimos enriquecidos con una amplia gama de narcisos algunos de los cuales son endémicos y están protegidos. Además, el cauce del río Guadaiza se ha barajado como posible biotopo para *Nolletia chrysocomoides*, planta dada por extinta en la legislación andaluza. En cuanto a la fauna destacan las nutrias y los reptiles (galápagos y tortugas moras), así como una amplia gama de aves. Toda esta riqueza natural ha propiciado la declaración y protección de éste enclave marbellí como Zona de Interés comunitario, ZEC ES6170020 Río Guadaiza.

#### CORREDOR VERDE.

Por otra parte, su situación estratégica permite la visualización de panorámicas únicas en toda la Costa del Sol Occidental por la visión conjunta del traspaís montañoso completo (Sierra de las Nieves, Sierra Bermeja y Sierra Blanca) y el mar. Por todo ello, la vega del río Guadaiza constituye el mejor corredor ecológico y paisajístico del término municipal de Marbella, posibilitando la conexión de distintos ecosistemas (litorales, fluviales y montañosos) y la contemplación, sin obstáculos, del horizonte. Este corredor presenta un valor añadido propiciado por su elevado consumo visual al estar flanqueado por las principales infraestructuras viarias de la Costa del Sol (N-340, A-339 y A-7 Autopista del Sol), entre otras carreteras igualmente muy transitadas por la población local y foránea, contribuyendo de manera decisiva en la percepción de

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 83 DE 198

#### FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

#### CÓDIGO CSV

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

#### NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

#### FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

calidad estética del paisaje, algo cada vez más demandado por los ciudadanos y por el turismo de calidad.

#### VALOR PATRIMONIAL Y ETNOGRAFICO.

Además, la Vega del Guadaiza también presenta un elevado valor patrimonial e histórico al ser el origen de la instalación y posterior desarrollo de la afamada Colonia Agrícola de San Pedro Alcántara, fundada en el siglo XIX. La fertilidad de sus tierras, la disponibilidad de agua y el buen hacer de sus agricultores hicieron posible que en ésta Vega se desarrollaran algunos de los paisajes agrícolas más valorados de España, destacando las plantaciones de caña de azúcar, remolacha azucarera y algodón. Estos cultivos, además, estaban salpicados por numerosos caseríos tradicionales y entrelazados por una ingeniosa red de acequias y caminos que aún se conservan. De esta manera, la Vega puede catalogarse como “Sitio Histórico”, lugar donde se han desarrollado los paisajes agrícolas y la identidad cultural de un pueblo; San Pedro de Alcántara.

Como no podía ser de otra manera, en los últimos años los excepcionales valores agrícolas y paisajísticos han sido reconocidos siempre en la planificación urbanística hasta el punto de ser protegida por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga y catalogada como “Paisaje Agrario Singular” (AG-8 Huertas del río Guadaiza). Se entiende, por tanto, que el paisaje de la Vega es un componente fundamental del patrimonio natural y cultural malagueño, es clave en la formación de la cultura local y contribuye al bienestar de los habitantes de la zona y a la consolidación de su identidad.

#### PROCESOS EXPECULATIVOS.

Pese a todos los valores que presenta este espacio e incluso en contra de su protección y de la voluntad de los ciudadanos que la habitan y disfrutan, en los últimos PGOU propuestos por el Ayuntamiento de Marbella y la Junta de Andalucía (el último el anulado PGOU de 2010), el espacio en cuestión se ha convertido en un terreno sobre el que recae la sombra de la especulación urbanística, tal y como sucede en otras vegas emblemáticas andaluzas como la de Granada. El nuevo avance del PGOU 2020, también hace propuestas similares, y en casi todas las alternativas de modelo de desarrollo, el suelo del AG-8 Huertas del río Guadaiza, entra en los procesos de puesta en carga para su urbanización.

Hasta ahora su situación estratégica y la gran cantidad de suelo “rústico” disponible han propiciado un interés injustificado por llevar a cabo actuaciones urbanísticas innecesarias, desmesuradas, poco consensuadas y totalmente incompatibles con la conservación del único espacio libre que queda para el disfrute de los ciudadanos de San Pedro de Alcántara y Nueva Andalucía.

En el nuevo avance del PGOU se vuelve a mencionar la realización de proyectos que antes se incluían en el denominado “Plan Guadaiza” como la creación del “Valle del Conocimiento y la Innovación del Guadaiza” un nuevo centro universitario de reciclaje profesional y certámenes científicos, un Centro Logístico, un Centro Tecnológico y un palacio de deportes.

El equipo redactor del nuevo PGOU ni siquiera en sus alternativas de modelo de desarrollo, propone medidas para la recuperación y conservación de los valores de este paisaje agrícola, único en la costa del sol.

**DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERES CULTURAL (BIC) SITIO HISTORICO.**

#### FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

#### CÓDIGO CSV

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

#### NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

#### FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

*Dados los acreditados valores agrícolas y patrimoniales que aún conserva el AG-8 Huertas del río Guadaiza, su íntima vecindad con el ZEC ES6170020 Río Guadaiza consideramos que el nuevo PGOU de Marbella debe incluir en sus distintos modelos de desarrollo, el mantenimientos de estos valores, proponiendo la declaración como Bien de Interés Cultural (BIC) bajo la figura de Sitio Histórico.*

*Esto significa que la Vega adquiere un reconocimiento expreso y propio de los valores culturales y naturales que ésta dispone, a los cuales se le otorga la máxima consideración posible, que en nuestra legislación es la de BIC. Que se le aplique la figura de Sitio Histórico y no otra es porque dicha figura, de las existentes en nuestro ordenamiento jurídico, es la que mejor recoge y protege el principal valor de la Vega del Guadaiza, que es la imbricación e interrelación de valores naturales y culturales en el territorio, conformando un paisaje altamente cualificado.*

#### **VALORES CULTURALES Y NATURALES QUE SE PROTEGEN**

*Con esta declaración se protegen los valores culturales y naturales que a pesar de la violenta agresividad que ha sufrido este espacio, aún podemos identificar en la Vega del Guadaiza: el ZEC río Guadaiza, los suelos aluviales de excelente fertilidad agrícola; masas arbóreas muy diversas, en especial los frutales; los vestigios arquitectónicos, técnicos y espaciales de la malograda industrialización emprendida en torno a la caña de azúcar; la remolacha y el algodón desde mediados del siglo XIX hasta la primera mitad del siglo XX, destacando las casas, acequias, albercas y caminos; el interés y diversidad de las actividades, usos, técnicas, conocimientos y demás bienes intangibles asociados, sobre todo a las diferentes formas de explotación agrícola de la Vega; la ejemplarizante y catártica presencia del Marqués del Duero, cuya dedicación a ésta tierra simboliza muy bien qué es y que debería seguir siendo la Vega.*

*Valores y bienes muy relevantes y destacados que, no obstante, se diluyen ante la potencia paisajística del conjunto, la unidad resultante de su interrelación, que es el principal y verdadero argumento patrimonial de la Vega del Guadaiza.*

*Destaca también la importante interrelación de bienes que se aprecian en la Vega, que se corresponde con uno de los valores que más atención y apoyo están recibiendo por parte de los organismos internacionales, en especial la UNESCO y el Consejo de Europa, cuya formalización patrimonial se está haciendo a través del concepto de paisaje cultural, tipología ésta que no existe en nuestra legislación, de ahí que se opte por proponer aquella que más se asemeja, la de Sitio Histórico.*

**Propuesta:** *Que dadas las características naturales y estructurales del municipio en su globalidad, así como las exigencias de crecimiento racional, proporcionado y sostenible, en un municipio ya muy masificado, en el contexto de un cambio climático y crisis sanitaria, y teniendo en cuenta la legislación ambiental que le afecta, la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana, el cumplimiento de los objetivos del Convenio Europeo del Paisaje (CEP) elaborado por el Consejo de Europa y ratificado por España el 30 de noviembre de 2007, el Plan estratégico de Marbella 2022, la agenda 2030, el programa ciudad 21, ciudades por el clima y el Pacto de los Alcaldes, a los que el ayuntamiento está suscrito y que afectan al conjunto de la vega fluvial del río Guadaiza solicitamos;*

*Que en el nuevo PGOU de Marbella, se incluya para su valoración en la Evaluación ambiental estratégica, la preservación integral de la vega fluvial del río Guadaiza, denominada en el PGOU de 1986 como AG-8 Huertas del río Guadaiza, con su propuesta como Bien de Interés Cultural (BIC) bajo la figura de Sitio Histórico.*



**RESPUESTA SUGERENCIA Autor/es: 72 SG-AV - ECOLOGISTAS EN ACCION-AEDENAT MALAKA, 232 SG-AV - MARIA CARMEN MACHUCA RAMOS, 315 SG-AV - FEDERACIÓN MALAGUEÑA DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN. Recuperación del paisaje singular agrario, del corredor paisajístico de la vega del río Guadaiza (Marbella):**

*La sugerencia propone que, en el nuevo PGOU de Marbella, se incluya, para su valoración en la Evaluación ambiental estratégica, la preservación integral de la vega fluvial del río Guadaiza, denominada en el PGOU de 1986 como AG-8 Huertas del río Guadaiza, con su propuesta como Bien de Interés Cultural (BIC) bajo la figura de Sitio Histórico.*

*Este propósito cumpliría con lo especificado en el punto 9 de las CONCLUSIONES de la PROPUESTA DE MODELO TERRITORIAL del Avance, donde se señala que la “Mejora del sistema de áreas libres y zonas verdes, componente básico del modelo, que estructura y articula el territorio de Marbella, siendo la protección de los espacios naturales, los espacios públicos y el paisaje urbano, uno de los criterios y objetivos prioritarios de este plan.”*

*Tal y como se ha indicado en anteriores respuestas, el modelo propuesto debe asumir los condicionantes ambientales del territorio (Espacios Protegidos de la Red Natura 2000, Hábitats de Interés Comunitario fuera de la Red Natura 2000, Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y Especies Amenazadas, Montes Públicos, Red Hidrográfica y Lámina de Agua, Vías Pecuarias, Inventario Andaluz de Georrecursos, Dominio Público Marítimo Terrestre y Zona De Servidumbre de Protección, terrenos afectados por incendios forestales) bien preservando de la transformación urbanística los terrenos afectados bien incorporando las restricciones de los usos que esos condicionantes requieran o incluyendo los elementos del medio a conservar en sistemas generales de espacios libres.*

*Entre estos condicionantes se incluye la delimitación del espacio del PEPMEF de la provincia de Málaga AG-8 Huertas del río Guadaiza.*

*La respuesta formal en relación al tratamiento de los terrenos a los que hace referencia la sugerencia se incorporará en la Aprobación Inicial del documento urbanístico, donde el Equipo Redactor del Plan los ordenará en función del papel que ejerza cada uno de ellos en el modelo territorial propuesto, del resultado de la lectura del territorio realizada en los documentos ambientales y las informaciones recibidas durante la EAE, entendida como un proceso, así como del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.*

*En cualquier caso, se ha estudiado la sugerencia aportada, llegando a las siguientes conclusiones:*

1. *En el plano de propuesta P-03. Modelo de ocupación del territorio del Avance el ámbito de la Vega del Guadaiza, entendido como la delimitación que realizó el PEPMEF, se distinguen:*

Hash: a993c37215d866c242963267e6b7e3aa5e47dee37b3d1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 86 DE 198



- “Zonas protegidas”: coincidentes con la delimitación del ZEC.
  - “Sistema de áreas libres y zonas verdes propuestas (delimitación orientativa)”: márgenes de la ZEC de mayor y menor amplitud desde el inicio al Norte del curso del río hasta su cruce con la A7.
  - En el interior de la margen derecha del Sistema de áreas libres y zonas verdes propuestas se identifican dos equipamientos existentes: el E-10 Área deportiva Guadaiza, Estadio municipal San Pedro de Alcántara; y el E-56 IES Vega del Mar.
  - “Terreno sin ocupar por la edificación” – “Zonas con usos no urbano”; margen derecha del río colindante con “Sistema de áreas libres y zonas verdes propuestas (delimitación orientativa)”
  - En el interior del Terreno sin ocupar por la edificación – Zonas con usos no urbano se identifican dos equipamiento propuestos: el área de oportunidad E-09 Ciudad de la educación y el conocimiento y el E-53 Zona Multiusos.
2. En relación a las alternativas de ordenación, los terrenos a los que hace referencia la sugerencia la catalogan en el Avance como “Área de posible crecimiento”.
  3. Si bien, las alternativas de ordenación del Avance han sido analizadas y completadas desde un punto de vista ambiental en el DIE.
  4. **El Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Málaga incluye los terrenos en el Paisaje Agrario Singular AG-8 Huertas del río Guadaiza.**
  5. En relación a los espacios comprendidos en el PEPMF, decir que este planeamiento especial de alcance provincial dio una respuesta rápida y temprana a las necesidades de conservación y protección del territorio malagueño, aunando tipologías de protección de procedencia diversa (ambiental, agrícola, paisajística, etc.). Con el paso del tiempo esos lugares merecedores de protección han encontrado acomodo en la planificación física de carácter sectorial, como, por ejemplo, en la relativa a los territorios protegidos por sus valores naturales o ecológicos, pasando buena parte de ellos a integrarse en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA). Respecto de los terrenos protegidos por el PEPMF que no se han incorporado a planes sectoriales específicos, durante la redacción-tramitación del PGOU y su EAE se analiza y valora la situación actual del conjunto del territorio municipal desde distintos enfoques, entre los que destaca la determinación de la capacidad de acogida de las Unidades Ambientales Homogéneas presentes en el término municipal de Marbella. Y será en el seno de esos trabajos, a día de hoy todavía inconclusos, donde se determine los terrenos a preservar o a proteger especialmente.

Como conclusión se considera de interés la propuesta del sugerente, estimándose conveniente propiciar la adecuada preservación y restauración del corredor ecológico y paisajístico de la vega del río Guadaiza.

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 87 DE 198

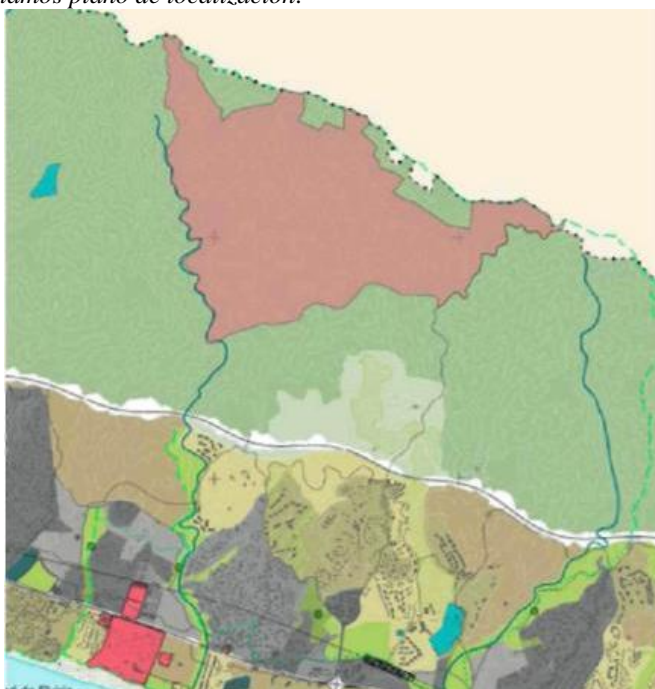
**SUGERENCIA Código - Autor/es: 181 SG-AV - IGNACIO SIERRA SIERRA.**  
**Propuesta de ordenación en terrenos situados entre Santa María Golf y Término municipal de Ojén.**

**Exposición:** Que con el BOP de Málaga núm. 157 de 14 de agosto de 2020 se hace público que por acuerdo adoptado en Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el pasado día 29 de julio de 2020, se procedió a la aprobación del Avance para la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella (expediente número 2020/7594) y se abre información pública para que en el plazo de treinta días hábiles, a contar desde la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por corporaciones, asociaciones y particulares y en el ejercicio del derecho conferido formalizamos SUGERENCIAS con base en estas consideraciones:

**PRIMERO: ANTECEDENTES**

Mi representada es propietaria de una amplia extensión de terrenos con una superficie aproximada de 380 hectáreas, lindando por el norte con término municipal de Ojén y algunas villas privadas, por el Sur con Santa María Golf, por el Este con carretera de acceso al Deutsche Shule y Colegio Ecos y por el Oeste con el arroyo Millán.

Insertamos plano de localización:



Su extensión y localización le permite constituir un espacio único para desarrollos relacionados con una multiplicidad de posibles usos tales como campus universitarios,

equipamientos sanitarios, equipamientos deportivos y pequeños desarrollos turísticos de baja densidad orientados al turismo de la naturaleza en los que podrían incluirse tanto desarrollo de suelo no urbanizable que admitan los referidos como incluso los propios de suelo urbanizable.

*Hay que considerar que, tal y como se indica en el Documento Inicial Estratégico (DIE) en la alternativa 2.3, se trata de terrenos de capacidad de acogida moderada, en general, y sin condicionantes severos para su transformación urbanística pero si con algunas limitaciones importantes, que deben ser atendidas y que obligaría a asignar, aproximadamente, la mitad de la superficie a zonas verdes forestadas para controlar los posibles efectos adversos ambientales y paisajísticos.*

*El DIE dice que como se muestra en la imagen de «Captura de Google Earth con Capa de REDIAM WFS Perímetros de incendios forestales en Andalucía, 2008-2019», «la problemática que presentan esta zona se deriva de que fue afectada por los grandes incendios forestales que recorrieron esta parte de la provincia de Málaga durante los años 2011 y sobre todo en 2012 y dice que excepto para los terrenos agrícolas que se vieran afectados, estos incendios forestales obligan a posponer el cambio de uso del suelo hasta el año 2042 por lo que gran parte de estos terrenos no podrían desarrollarse hasta pasados 20 años, aproximadamente, desde la aprobación definitiva del Nuevo PGOU».*

*Pero no ESTO SÓLO SE APLICA PARA EL CASO DE CAMBIO DE USO FORESTAL, y NO es este el caso de las propiedades indicadas que figuran claramente como fincas agrarias en Catastro.*

*Por tanto, no se aplica el artículo 50.1 de la Ley 43/2003 de Montes, que dice, que habiendo existido un incendio, se prohíbe el cambio de uso forestal al menos durante 30 años y toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.*

*En definitiva, el terreno tiene un potencial enorme por su localización, orientación, vistas y accesos rodados para desarrollar un proyecto de gran envergadura orientado fundamentalmente a equipamientos públicos y privados.*

**SEGUNDO: SUGERENCIA.**

*Solicitamos que en la revisión del PGOU, en virtud de lo expuesto, se haga una propuesta por el PGOU de espacio único para desarrollos relacionados con usos tales como campus universitarios, equipamientos sanitarios, equipamientos deportivos y pequeños desarrollos turísticos de baja densidad orientados al turismo de la naturaleza en los que podrían incluirse tanto desarrollo de suelo no urbanizable que admitan los referidos como incluso los propios de suelo urbanizable.*

**Propuesta: SOLICITA** que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, se sirva admitirlo y tenga por formalizada esta SUGERENCIA al Avance para la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella (expediente número 2020/7594) y recoja para la propiedad identificada en el punto primero, la propuesta de ordenación del punto segundo.

**RESPUESTA SUGERENCIA Código - Autor/es: 181 SG-AV - IGNACIO SIERRA SIERRA. Propuesta de ordenación en terrenos situados entre Santa María Golf y Término municipal de Ojén:**

La sugerencia hace referencia al Documento Inicial Estratégico (DIE) aun cuando el documento que se somete a información pública no es este, sino el Avance 2020. Si bien, el Excmo. Ayuntamiento de Marbella ha considerado conveniente, aun cuando la tramitación dentro el órgano ambiental del DIE incorpora ya un trámite de Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que el DIE alcance la máxima difusión posible y que sus contenidos estén al alcance de toda la ciudadanía mediante descarga web.

De este modo, las alternativas de ordenación son planteadas en el documento de Avance 2020, que es el documento que se somete a información pública, habiendo siendo analizadas y completadas desde un punto de vista ambiental en el DIE, que no se encuentra sometido a información pública aunque sí es de público acceso y consulta.

En cualquier caso, se ha estudiado la sugerencia aportada, llegando a las siguientes conclusiones:

1. En el plano de propuesta P-03. Modelo de ocupación del territorio del Avance la práctica totalidad del ámbito al que se refiere la sugerencia se cataloga como **“Terreno sin ocupar por la edificación” – “Zonas de cautela ambiental”**.
2. En relación a las alternativas de ordenación, los terrenos a los que hace referencia la sugerencia la catalogan de la siguiente manera:

ALTERNATIVA 1 - Usos no urbanos

ALTERNATIVA 2.1 - Usos no urbanos

ALTERNATIVA 2.2 - Usos no urbanos

ALTERNATIVA 2.3 - Zonas a preservar / Áreas de posible crecimiento

En cualquier caso, en todas las alternativas la mayor parte del ámbito al que se refiere la sugerencia se localiza dentro de las zonas a preservar.

3. Los terrenos a preservar, en el ámbito al que se refiere la sugerencia, coinciden con **Complejos Serranos de Interés Ambiental de “Lomas de Puerto Llano y Las Cabrillas”** delimitados por el **Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Málaga**.

La norma 39 del PEPMF define a los Complejos Serranos como aquellos que “constituyen espacios relativamente extensos y de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo”.

4. *En relación a los espacios comprendidos en el PEPMF, decir que este planeamiento especial de alcance provincial dio una respuesta rápida y temprana a las necesidades de conservación y protección del territorio malagueño aunando tipologías de protección de procedencia diversa (ambiental, agrícola, paisajística, etc.). Con el paso del tiempo esos lugares merecedores de protección han encontrado acomodo en la planificación física de carácter sectorial, como, por ejemplo, en la relativa a los territorios protegidos por sus valores naturales y/o ecológicos, pasando buena parte de ellos a integrarse en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA). Respecto de los terrenos protegidos por el PEPMF que no se han incorporado a planes sectoriales específicos, durante la redacción-tramitación del PGOU y su EAE se analiza y valora la situación actual del conjunto del territorio municipal desde distintos enfoques, entre los que destaca la determinación de la capacidad de acogida de las Unidades Ambientales Homogéneas presentes en el término municipal de Marbella. Y será en el seno de esos trabajos, a día de hoy todavía inconclusos, donde se determine los terrenos a preservar o a proteger especialmente.*

5. *El análisis de alternativas efectuado en el DIE determina que, con el nivel de definición y conocimiento que se tiene de las mismas, la Alternativa 1 es la que mejor comportamiento ambiental tiene desde una perspectiva global.*

6. *Respecto a la problemática anunciada en el DIE en relación a los incendios forestales que han afectado a este ámbito del municipio y a la prohibición del cambio de uso forestal durante 30 años al que se refiere el Artículo 50 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes indicar que:*

*- El sugerente alude a que en los datos descriptivos del inmueble que se realiza en la consulta descriptiva y gráfica de Catastro se les asocia un uso principal agrario. El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, cuya principal finalidad es de carácter tributario, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local. No obstante, en las Consultas de descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble aportadas por el propio sugerente, aunque como uso principal se marca el Agrario, el uso predominante no es el agrícola sino el forestal, relacionándose únicamente el aprovechamiento agrícola Olivar de Secano en la subparcela c, 179,695 m<sup>2</sup>, en la finca situada en el Polígono 8 Parcela 31. El resto de los terrenos se describen aprovechamientos forestales: Encinar y Pastos.*

*- Por otro lado el Artículo 5 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, define el Concepto de monte y los criterios para su consideración, de la siguiente manera:*



*"1. A los efectos de esta ley, se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas.*

*Tienen también la consideración de monte:*

- a) Los terrenos yermos, roquedos y arenales.*
- b) Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en el que se ubican.*
- c) Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la comunidad autónoma, y siempre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal.*
- d) Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, de conformidad con la normativa aplicable.*
- e) Los enclaves forestales en terrenos agrícolas con la superficie mínima determinada por la Comunidad Autónoma.*

*2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los demás apartados de este artículo, no tienen la consideración de monte:*

- a) Los terrenos dedicados al cultivo agrícola.*
- b) Los terrenos urbanos.*
- c) Los terrenos que excluya la comunidad autónoma en su normativa forestal y urbanística.*

*..."*

*En su caso, la consideración de los terrenos como agrícolas previo al incendio forestal que los afectó se deberá acreditar de forma fehaciente por parte de los interesados o titulares de las fincas, mediante la aportación de documentación oficial, peritación, proyecto técnico o cualquier otro medio de prueba válido y concluyente y presentarse en el Ayuntamiento de Marbella antes de la Aprobación Inicial. Esta información se contrastará con las cartografías oficiales, los usos del suelo y las coberturas vegetales reconocibles.*

8. *En relación a la capacidad de acogida en este ámbito del territorio:*

Afecciones territoriales: *Se identifica el Complejo Serrano de Interés Ambiental de "Lomas de Puerto Llano y Las Cabrillas" (PEPMEF)*

Áreas Ambientalmente Relevantes y Especialmente Sensibles: *Se identifican*

*Espacios forestales relevantes*

*Flora amenazada y de interés (FAME)*

*Resto de Sistemas fluviales*

Unidades de Paisaje: *predomina la UP N° 1 RELIEVE PRELITORAL*

Unidades Ambientales: *predominan, por extensión, las siguientes:*

**UA 02 - Laderas con arbolado autóctono:** *caracterizada como "formaciones de quercineas generalmente densas acompañadas en la mayoría de los casos de sotobosque sobre las laderas de los cerros de plegamiento maláguide y alpujárride."*



**UA04 - Piedemonte alpujárride-maláguide:** caracterizada como “faldas de los principales macizos serranos del ámbito de estudio con algunos signos de preexistencia agrícola.”

Capacidad de Uso:

UA 02 - Laderas con arbolado autóctono: alta calidad ambiental (Clase 2), muy elevada fragilidad del medio (Clase I) y aptitud primaria de protección.

UA04 - Piedemonte alpujárride-maláguide: calidad ambiental media (Clase 3), elevada fragilidad del medio (Clase II) y aptitud primaria agrológica marginal o nula.

A modo de conclusión, señalar que los terrenos en general, aunque hay diferencias entre unas zonas y otras, presentan valores ambientales y limitaciones, como la abundante presencia de HIC no prioritarios, que, aunque no se traducen en unos condicionantes severos, evidencian dificultades notables para una transformación urbanística clásica, lo que ya se ha puesto de manifiesto en el Avance y en el DIE, que dejan al margen de los crecimientos, en casi todas las alternativas, los terrenos en cuestión. En este sentido, el Documento de Alcance señala lo siguiente:

*“Ha de tenerse en cuenta, y así ha de figurar en el estudio ambiental estratégico y en el instrumento de planificación urbanística, que existen limitaciones legales que obligan a la conservación de los hábitats de interés comunitario en su distribución presente; el artículo 46.3 de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad, establece que los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, habrán de adoptar las medidas precisas para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida en que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.”*

Estos terrenos se han identificado, además, como áreas estratégicas para la conectividad ecológica en la tipología de Paisajes de Interés para la Conectividad Ecológica en el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía aprobado por Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde.

La ocupación urbanística podría provocar algunos de los efectos referidos tanto durante la fase de obras (perturbaciones, contaminación del aire, atropello de ejemplares de especies protegidos, contaminación acústica) como durante la fase de funcionamiento (perturbaciones por presencia de personas y vehículos, fragmentación de hábitats, sustitución de cubiertas vegetales, afección a cadenas tróficas) y habría que valorar si de ello se deriva a un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

La reciente aprobación, el 2 de febrero de 2021, por el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, del proyecto de Ley para la declaración del Parque Nacional de la Sierra de las Nieves,

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 93 DE 198

**FIRMANTE**

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

**CÓDIGO CSV**

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

**NIF/CIF**

\*\*\*\*894\*\*

**FECHA Y HORA**

28/07/2021 11:40:59 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

*extiende la zona periférica de protección hasta el límite del término municipal con Ojén, dejando fuera los terrenos colindantes de Marbella. Tanto la redacción del PORN y el PRUG del Parque Natural de la Sierra de las Nieves, que culminó en 2018, como la propuesta de nuevo Parque Nacional parten de unos trabajos previos de reconocimiento de los recursos naturales del citado espacio natural y de su entorno inmediato, hasta incluir, enmarcándolos dentro del P. Nacional y de su zona periférica de protección, los terrenos que de singular riqueza natural, paisajística y cultura. En consecuencia, la no inclusión de los terrenos de estas fincas en la propuesta de Parque Nacional ratifica que estos no cuentan con valores y méritos suficientes para formar parte de la zona periférica de protección del futuro Parque Nacional.*

*En relación a los incendios forestales, el uso agrícola o no forestal, en su caso, de los terrenos previo al incendio registrado se deberá acreditar de forma fehaciente por parte de los interesados o titulares de las fincas, mediante la aportación de documentación oficial, peritación, proyecto técnico o cualquier otro medio de prueba válido y concluyente y presentarse en el Ayuntamiento de Marbella antes de la Aprobación Inicial. Esta información se contrastará con las cartografías oficiales, los usos del suelo y las coberturas vegetales reconocibles.*

*Finalmente, recordar que se está en las fases iniciales del proceso de redacción del Nuevo PGOU y de su Evaluación Ambiental Estratégica, sin que se haya alcanzado la Versión Preliminar del Plan. Conforme madure dicho proceso se irá mejorando el conocimiento del territorio y se perfilarán los aspectos ambientales relativos a los principios de la sostenibilidad que informarán el modelo territorial del Plan.*

**SUGERENCIA Código - Autor/es: 339 SG-AV - JUAN JOSE SAMPER PELAY (Manchones Altos). Clasificación del suelo sobre el que se formula la sugerencia como urbanizable.**

**Exposición:** SUGERENCIAS AL AVANCE DEL PLAN GENERALFINCA MANCHONES ALTOS

*Primero.- Soy propietario de una finca al sitio Manchones Altos cuya localización señalo, marcada en rojo, en el plano que, como documento número 1 adjunto al presente escrito, de unos 70.000 m2.*

*Segundo.- La finca señalada aparece marcada bajo la trama "Zonas con uso no urbano" (Plano Propuesta 03. Sistema de ocupación del territorio que acompaña al Avance).*

*En el recientemente publicado Documento Inicial Estratégico del Plan de Ordenación Urbanística de Marbella (DIE) se destaca entre sus objetivos el que los nuevos desarrollos deben servir para completar tramas, ordenar el espacio, dar respuesta a las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales.*

*Además y dentro de esos objetivos, el DIE indica que es necesario fomentar actuaciones que favorezcan la conexión entre urbanizaciones, rompiendo con el urbanismo autista*

que caracteriza actualmente a dichos ámbitos. Es necesaria la apuesta municipal por la mejora en las comunicaciones entre urbanizaciones descargando de tráfico la N-340 totalmente saturada.

La conclusión es que hoy nos encontramos con una ciudad lineal más urbana que nunca, pero todavía fragmentada, en continuo proceso de colmatación y cambio. Solucionar la debilidad territorial que provoca esa fragmentación debe ser la base para la ordenación de nuevos suelos.

En el Avance, se han procedido a identificar los vacíos existentes dentro de la trama urbana, como áreas de desarrollo prioritario, para solucionar los problemas de conexión, déficit de dotaciones, o cualquier carencia derivada de la falta de plan de planificación.

Convertir los vacíos existentes en áreas de centralidad que funcionen como centros de interconexión de los dispersos fragmentos urbanos existentes, dando estructura coherente a la trama urbana existente y cubriendo las necesidades actuales y futuras permitirían poner en valor un territorio, frágil pero de alta calidad ambiental.

Este es el caso de la zona de Manchones Alto. Como de una manera gráfica se puede observar del plano "La Ciudad Consolidada" que aparece en la página 17 de la Memoria del Avance del Plan, existe una ruptura de las zonas urbanizadas de la ciudad entre el área de Nueva Andalucía, El Ángel y los desarrollos entorno a la zona de Nagüeles (algunos de ellos se encuentran incluso al Norte por encima de la actual AP-7).

Este vacío rompe la conexión de los núcleos urbanos citados, fragmentando la ciudad y dificultando su comunicación (causa de la saturación de la N-340 que destaca el propio DIE).

En este sentido, el modelo que como Alternativa 2 aparece en la Memoria de Avance del Plan -en cualquiera de sus versiones- recoge esta situación y propone la clasificación de la zona en la que se encuentra la finca de mi propiedad como zona urbanizable.

La situación estratégica de la zona en la que esta finca se encuentra, junto con suelos urbanos ya consolidados al sur y oeste y este y la ausencia de valores naturales o históricos hacen, entendemos, necesaria la clasificación de suelo urbanizable, al amparo de lo dispuesto en los artículos 46 y 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En su virtud se formula la siguiente **SUGERENCIA**:

**Propuesta:** Que, con arreglo a la Memoria, alternativas y razonamientos contenidos en el Avance sometido a información pública, y en mérito de lo que aquí se ha expuesto, se clasifique la finca Manchones Altos de mi propiedad como suelo urbanizable sectorizado o, en su defecto, como suelo urbanizable, no sectorizado, en mérito de la alternativa denominada 2.

**RESPUESTA SUGERENCIA Código - Autor/es: 339 SG-AV - JUAN JOSE SAMPER PELAY (Manchones Altos). Clasificación del suelo sobre el que se formula la sugerencia como urbanizable:**

Tal y como se ha indicado en la anterior respuesta, la sugerencia hace referencia al Documento Inicial Estratégico (DIE) aun cuando el documento que se somete a información pública no es este, sino el Avance 2020. Si bien, el Excmo. Ayuntamiento de Marbella ha considerado conveniente, aun cuando la tramitación

dentro el órgano ambiental del DIE incorpora ya un trámite de Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que el DIE alcance la máxima difusión posible y que sus contenidos sean accesibles y estén al alcance de toda la ciudadanía.

De igual modo aclarar que el Documento Inicial Estratégico forma parte del primer trámite del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica según el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que acompaña a la Solicitud de Inicio y al Borrador del Plan y cuyo objetivo no es otro que el contener una evaluación de los siguientes aspectos:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales
- e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía
- f) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

De este modo, los objetivos señalados por el sugerente: "los nuevos desarrollos deben servir para completar tramas, ordenar el espacio, dar respuesta a las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales" y "es necesario fomentar actuaciones que favorezcan la conexión entre urbanizaciones, rompiendo con el urbanismo autista que caracteriza actualmente a dichos ámbitos. Es necesaria la apuesta municipal por la mejora en las comunicaciones entre urbanizaciones descargando de tráfico la N-340 totalmente saturada" son objetivos del Avance 2020 no del DIE.

En cualquier caso, se ha estudiado la sugerencia aportada, llegando a las siguientes conclusiones:

1. En el plano de propuesta P-03. Modelo de ocupación del territorio del Avance la práctica totalidad del ámbito al que se refiere la sugerencia se cataloga como "Terreno sin ocupar por la edificación" – "Zonas con usos no urbanos".
2. En relación a las alternativas de ordenación, los terrenos a los que hace referencia la sugerencia la catalogan de la siguiente manera:

ALTERNATIVA 1 - Usos no urbanos

ALTERNATIVA 2.1 - Áreas de posible crecimiento

ALTERNATIVA 2.2 - Áreas de posible crecimiento

ALTERNATIVA 2.3 - Áreas de posible crecimiento

3. *El cumplimiento de los objetivos del Avance 2020 y del análisis ambiental de alternativas efectuado en el DIE ha determinado que, con el nivel de definición y conocimiento que se tiene de las mismas, la Alternativa 1 es la que mejor comportamiento ambiental tiene desde una perspectiva global, sin por ello descartar las otras Alternativas.*
4. *En relación a la capacidad de acogida en este ámbito del territorio:*

Afecciones territoriales --

Áreas Ambientalmente Relevantes y Especialmente Sensibles: --

Unidades de Paisaje: predomina la UP N° 1 RELIEVE PRELITORAL

Unidades Ambientales: UA04 - Piedemonte alpujárride-málagaide:  
*caracterizada como "faldas de los principales macizos serranos del ámbito de estudio con algunos signos de preexistencia agrícola."*

Capacidad de Uso:

UA04 - Piedemonte alpujárride-málagaide: calidad ambiental media (Clase 3), elevada fragilidad del medio (Clase II) y aptitud primaria agrológica marginal o nula.

*El área entre la AP7, el trazado de la autovía A7 y el río verde, sin duda, tiene una posición intersticial y de borde urbano, que se ve remarcada por la implantación de infraestructuras como la EDAR de río Verde, la aparición de algunos crecimientos irregulares y de vertidos incontrolados. Tanto la Autopista como la Autovía disponen de sus respectivos mapas estratégicos de ruido con zonas de afección de la servidumbre acústica que se adentran perimetralmente en el ámbito descrito. Dichos viarios favorecen, a su vez, la accesibilidad y el potencial de centralidad del ámbito. Esa ubicación entre infraestructuras y la progresión de los crecimientos irregulares no benefician, sin embargo, el mantenimiento o mejora la recuperación de la vegetación natural, donde se han identificado el hábitat de interés comunitario prioritario 6220\_1\*-Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea. Subtipo: Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (Lygeo-Stipetea) y el no prioritario HIC 5330-2 Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion).*

*A su vez, la zona cuenta con una topografía movida, propia de los relieves montañosos de piedemonte, con la presencia puntual del georecurso "Conglomerado de Marbella", y un paisaje algo abrupto y de cierta calidad visual, con hitos paisajísticos constituidos por las cimas de los cerros e interfluvios que son visibles desde los viarios citados, lo que los dota de alta fragilidad visual adquirida.*

*En definitiva, a pesar de su adecuada posición territorial la zona no está exenta de condicionantes, lo que obligará a valorar en detalle cualquier propuesta y ponderar sus posibles efectos ambientales con el objetivo de conservar e integrar el patrimonio ambiental y paisajístico que atesora.*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b894104b4727ad | PÁG. 97 DE 198



**SUGERENCIA Código - Autor/es: 313 SG-AV - FUERTEGROUP, SL. Alternativa mixta.**

**Exposición: ÚNICA.- SUGERENCIA AL MODELO DE CIUDAD PROPUESTO EN EL AVANCE**

*De conformidad con lo previsto en el apartado 7 del Documento de Avance elaborado por el equipo redactor, el modelo planteado parte del reconocimiento de la realidad existente, basado en el modelo de ciudad jardín, y proponiendo el desarrollo de los vacíos en los diferentes núcleos interurbanos, lo cual, favorecerá el crecimiento sostenible de la ciudad, y atenderá al mandato predispuesto por la actual ley de suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que previene la “regeneración y rehabilitación urbana con principios inspiradores del proceso de desarrollo urbano”.*

*Dicho esto, y en atención a lo previsto por el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se plantean una serie de alternativas en el referido modelo de ciudad.*

*Dichas alternativas, que incluyen igualmente por mandato legal la alternativa 0, han sido analizadas por el equipo redactor del Documento Ambiental Estratégico del Plan, habiendo alcanzado como conclusión, que todas las alternativas propuestas, resultan ambientalmente viables.*

*En concreto, debemos hacer referencia previamente a nuestra sugerencia, al modelo propuesto por la Alternativa 2.3, que como expresa en el propio documento: “Esta tercera alternativa es la más radical en cuanto a crecimiento se refiere, preservando de la transformación el suelo protegido y liberando todo el suelo urbanizable posible. Se mantienen como no urbanizable las protecciones ambientales de La Concha y un cinturón de protección a cotas altas hasta Río Verde.”*

*Dicha alternativa, en términos generales, y a juicio del propio documento ambiental estratégico, como ya se ha adelantado, resulta viable técnica y ambientalmente, tratándose de un desarrollo de entre 1400 y 1600 ha de suelo no urbanizable.*

*Ahora bien, tal y como se indica en el DIE, existen condicionamientos ambientales, que sin bien no restringen, sí requerirían acometer ciertas actuaciones de mejora ambiental para compensar tales desequilibrios.*

*Se hace además referencia expresa en el documento a la problemática sobre la existencia de incendios forestales en la zona. A tal respecto, manifestar que la existencia de dicha restricción no impide la calificación urbanística de los mismos como aptos para el desarrollo, pues la restricción temporal prevista en el artículo 50 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, pudiera ser aplicable en el momento de la ejecución urbanística propiamente dicha, lo cual no impediría las tramitaciones urbanísticas necesarias hasta entonces. En todo caso, la realidad urbanística actual, con un plan con 34 años de vigencia, no hace descabellado pensar en posibles desarrollos del plan que ahora se tramita en un horizonte futuro.*

*A mayor abundamiento, existe además la posibilidad de desarrollo de determinados proyectos en terrenos incendiados, en las condiciones expresadas por la Ley de Montes, siendo que la propia alternativa 2.3 hace referencia a la posibilidad de desarrollos estratégicos para el municipio.*



En cualquier caso, y partiendo de todo lo expresado, se presenta la siguiente sugerencia/alternativa a las propuestas efectuadas por el Ayuntamiento:

#### ALTERNATIVA MIXTA 2.3

Acogiendo los datos del estudio realizado por el propio equipo redactor del Documento Ambiental Estratégico la alternativa 2.3, estos terrenos estarían destinados a “actividades económicas, que sin inducir un cambio de modelo de ciudad si suponen una apuesta fuerte por los usos productivos, por el impulso de la economía local y la generación de empleo en el municipio”.

Lógicamente, huelga decir que en el escenario social y económico que nos encontramos, la apuesta por el impulso productivo es casi imperiosa.

El propio estudio de alternativas es claro en cuanto a los beneficios a la colectividad y al interés general que esta alternativa aportaría, siendo la última columna la valoración de la alternativa 2.3:

IMPULSAR Y FAVORECER OBJETIVO ESTRATÉGICO LA ECONOMÍA URBANA	Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.	1	2	3	4	5
	Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.	1	2	3	4	5

Esta alternativa, que si bien en otras circunstancias sociales y económicas pudieran ser de cierta relevancia, en la realidad social y económica actual determina que se convierta en la opción primaria preferente respecto al resto.

Dicho lo cual, no desconocemos los inconvenientes ambientales y las restricciones también planteados en el documento ambiental estratégico que afectan a este planteamiento.

Por ello, la presente mercantil plantea/sugiere, una alternativa mixta, que aúne los beneplácitos ambientales de la alternativa 1, como los beneficios desarrollistas de la alternativa 2.3, sin perjudicar la sostenibilidad ambiental del Plan, o si se quiere, ampliando algo más el ámbito del suelo urbanizable propuesto en la alternativa 2.2 hacia el este de los Molineros, pero de forma mucho más limitada que la alternativa 2.3.

Se trataría, en tal caso, de un desarrollo no tan radical como el planteado en esta alternativa 2.3 admitiendo como urbanizables, al menos, los terrenos sujetos a una menor protección ambiental por los distintos instrumentos urbanísticos y ambientales.

En ese sentido, en atención al documento que se ha hecho público por la Administración autonómica sobre el Plan de Ordenación Territorial de la Costa de Sol (POTCSO), al oeste de la zona protegida denominada Complejos Serranos: “Lomas de Puerto Llano y las Cabrillas”, existe una amplia franja de terreno no sometida a instrumento específico que limite ambientalmente el desarrollo de los mismos.

El referido POTCSO no se encuentra aún aprobado, sin embargo, sus determinaciones son continuistas del actual Plan Especial del Medio Físico de Málaga.

En atención a lo expresado, se plantea esta alternativa intermedia, pero ello para el único caso en que fuera desechada la posibilidad de desarrollar la alternativa 2.3, alternativa 2.3 que en todo caso estimamos la más necesaria para superar la coyuntura de crisis económica actual, con una caída del 18,5% del PIB en el segundo trimestre de 2020, y con especial incidencia en municipios de alta dependencia del turismo como Marbella.

Esta alternativa intermedia propone, adoptar como base las determinaciones generales planteadas en la alternativa 1, o incluso las 2.2, pero incorporando como posibles

#### FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

#### CÓDIGO CSV

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

#### NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

#### FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

suelos a desarrollar, el ámbito situado al norte de la AP7 y al oeste del Complejo Serrano Lomas de Puerto Llano y las Cabrillas, al ser el de menos incidencia ambiental de todos los propugnados como de posible crecimiento en la propuesta 2.3, y tratarse además, como expresa literalmente el Documento Inicial Estratégico del Plan una “especie de reserva de suelos estratégica para el municipio”. Todo ello, preservando igualmente la franja transversal más al norte que linda con el término municipal de Ojén, que igualmente limita la alternativa 2.3.

Indicar que esta mercantil resulta titular (a través de otras mercantiles participadas por esta), de una superficie superior a 300 hectáreas en el término municipal de Marbella en la zona propuesta, al norte de la AP-7, zona ausente de protección específica.

El planteamiento efectuado se realiza desde la voluntad y aquiescencia de este propietario de acometer una gestión urbanística ágil y eficaz de los referidos suelos para el caso de adoptarse esta alternativa. Propiedad única que además, facilitaría enormemente las labores urbanísticas de gestión necesarias para el desarrollo.

Citar además, como beneficios de esta alternativa, entre otros:

- La suficiencia de la bolsa de suelo indicada, en términos cuantitativos, para el desarrollo de los proyectos extraordinarios a que se refiere el propio Avance y que podrían llegar a implantarse en la misma.

- Se trata de una reserva de terrenos con una ubicación estratégica para el municipio, tal y como expresa en el DIE, y que cuentan la capacidad de acogida necesaria para dichos proyectos de desarrollo económico.

- El suelo que se propone desarrollar no está sujeto a limitaciones ambientales específicas por instrumentos de planeamiento, sin perjuicio de los HICs o LICs que pudieran existir, y que son comunes al resto de terrenos.

- El crecimiento de suelo urbanizable propuesto resulta mucho más limitado con respecto a la alternativa de máximos 2.3, siendo más respetuoso con las limitaciones de crecimiento urbano previstas por el POTA.

En base a ellos, y por todo lo expresado,

**Propuesta: SOLICITO**, que al tener por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por hechas las manifestaciones que en él se contienen.

**RESPUESTA SUGERENCIA Código - Autor/es: 313 SG-AV - FUERTEGROUP, SL. Alternativa mixta:**

Tal y como se ha indicado en anteriores respuestas, la sugerencia hace referencia al Documento Inicial Estratégico (DIE) aun cuando el documento que se somete a información pública no es este, sino el Avance 2020. Si bien, el Excmo. Ayuntamiento de Marbella ha considerado conveniente, aun cuando la tramitación dentro el órgano ambiental del DIE incorpora ya un trámite de Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que el DIE alcance la máxima difusión posible y que sus contenidos sean accesibles y estén al alcance de toda la ciudadanía.

Dicho esto, la presente sugerencia propone la consideración de una nueva alternativa denominada "Alternativa mixta 2.3" que adopte como base las determinaciones generales planteadas en la alternativa 1, o incluso las 2.2, pero incorporando como posibles suelos a desarrollar, el ámbito situado al norte de la AP7 y

al oeste del Complejo Serrano Lomas de Puerto Llano y las Cabrillas, lugar donde la mercantil que suscribe la sugerencia es titular de una superficie de 300 ha. La sugerencia también indica que se plantea esta alternativa solo en caso en que fuera desechada la posibilidad de desarrollar la alternativa 2.3, que es la que estima más conveniente.

Dicho esto, se considera que la alternativa planteada en la sugerencia carece de suficiente respaldo para constituir una nueva propuesta de alternativa, diferenciándose de las ya planteadas en las alternativas 1, 2.1 y 2.2 únicamente en la inclusión como posibles suelos a desarrollar de los terrenos a los que hace referencia.

Los terrenos presentan valores ambientales y limitaciones, como la presencia del hábitat de interés comunitario prioritario 6220\_1\*-Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea. Subtipo: Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (Lygeo-Stipetea) y el no prioritario HIC 5330-2 Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion), que, aunque no se traducen en unos condicionantes severos, evidencian dificultades notables para una transformación urbanística clásica, lo que ya se ha puesto de manifiesto en el Avance y en el DIE, que dejan al margen de los crecimientos los terrenos de la parte norte de la finca, en casi todas las alternativas, y también los de su porción Sur, en algunas alternativas. En este sentido, el Documento de Alcance señala lo siguiente:

*“Ha de tenerse en cuenta, y así ha de figurar en el estudio ambiental estratégico y en el instrumento de planificación urbanística, que existen limitaciones legales que obligan a la conservación de los hábitats de interés comunitario en su distribución presente; el artículo 46.3 de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad, establece que los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, habrán de adoptar las medidas precisas para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida en que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.”*

La ocupación urbanística podría provocar algunos de los efectos referidos tanto durante la fase de obras (perturbaciones, contaminación del aire, atropello de ejemplares de especies protegidos, contaminación acústica) como durante la fase de funcionamiento (perturbaciones por presencia de personas y vehículos, fragmentación de hábitats, sustitución de cubiertas vegetales, afección a cadenas tróficas) y habría que valorar si de ello se deriva a un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

La reciente aprobación, el 2 de febrero de 2021, por el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, del proyecto de Ley para la declaración del Parque Nacional de la Sierra de las Nieves, extiende la zona periférica de protección hasta el límite del término municipal con Ojén, dejando fuera los terrenos colindantes de Marbella. Tanto la redacción del PORN y el PRUG del Parque Natural de la Sierra de las Nieves, que culminó en 2018, como la

*propuesta de nuevo Parque Nacional parten de unos trabajos previos de reconocimiento de los recursos naturales del citado espacio natural y de su entorno inmediato, hasta incluir, enmarcándolos dentro del P. Nacional y de su zona periférica de protección, los terrenos que de singular riqueza natural, paisajística y cultura. En consecuencia, la no inclusión de los terrenos de estas fincas en la propuesta de Parque Nacional ratifica que estos no cuentan con valores y méritos suficientes para formar parte de la zona periférica de protección del futuro Parque Nacional.*

*Estos terrenos se han identificado, además, como áreas estratégicas para la conectividad ecológica en la tipología de Paisajes de Interés para la Conectividad Ecológica en el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía aprobado por Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde.*

*En relación a los incendios forestales, el uso agrícola o no forestal, en su caso, de los terrenos previo al incendio registrado se deberá acreditar de forma fehaciente por parte de los interesados o titulares de las fincas, mediante la aportación de documentación oficial, peritación, proyecto técnico o cualquier otro medio de prueba válido y concluyente y presentarse en el Ayuntamiento de Marbella antes de la Aprobación Inicial. Esta información se contrastará con las cartografías oficiales, los usos del suelo y las coberturas vegetales reconocibles.*

*Finalmente, recordar que se está en las fases iniciales del proceso de redacción del Nuevo PGOU y de su Evaluación Ambiental Estratégica, sin que se haya alcanzado la Versión Preliminar del Plan. Conforme madure dicho proceso se irá mejorando el conocimiento del territorio y se perfilarán los aspectos ambientales relativos a los principios de la sostenibilidad que informarán el modelo territorial del Plan.*

**SUGERENCIA Código - Autor/es: Comunidad de Propietarios Urbanización "Los Granados" Fase I. Propuesta de ampliación de Puerto Banús.**

**Exposición:** Muestran su oposición a la pretensión contenida en el Avance del nuevo PGOU de llevar a cabo la ampliación de Puerto Banús.

Exponen los siguientes motivos:

- 1º). - Improcedencia de plantear la ampliación del Puerto Deportivo Banús por ir en contra del propio modelo de ciudad sostenible que se propugna en el nuevo PGOU.
- 2º). - Improcedencia de plantear la ampliación del Puerto Deportivo Banús por contradecir la ordenación territorial.
- 3º).- Improcedencia de plantear la ampliación de Puerto Banús por ir en contra de los principios de desarrollo sostenible, de equilibrio territorial y del equilibrio de la oferta portuaria en la línea de costa. El considerable impacto paisajístico de la ampliación y el aumento de los ya existentes impactos originados por el consiguiente incremento del tráfico de vehículos.

4º).- Improcedencia de plantear la ampliación del Puerto Banús por sus efectos negativos sobre la sedimentología y la dinámica litoral (espacios dunares y LIC de fondos marinos de las cercanías), los hábitats y especies marinas y submarinas y la posible localización de restos arqueológicos.

**RESPUESTA SUGERENCIA Código - Autor/es: Comunidad de Propietarios Urbanización "Los Granados" Fase I. Propuesta de ampliación de Puerto Banús:**

Como ya se ha expuesto en respuestas anteriores, y conforme al Artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en esta fase de Avance corresponde definir "los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción". Por lo que la respuesta formal en relación a la propuesta de ampliación a la que hace referencia en la sugerencia se incorporará en la Aprobación Inicial del documento urbanístico.

Hay que señalar que el término municipal de Marbella no se adentra en el mar, esto es, limita con el Dominio Público Marítimo-Terrestre. En consecuencia, las decisiones de ordenación urbanística sobre el espacio marítimo colindante escapan del alcance del PGOU. No obstante, por su incidencia urbanística y territorial el planeamiento urbanístico general de los municipios litorales suelen recoger este tipo de propuestas y así lo hace también el nuevo PGOU de Marbella.

En cualquier caso, cualquier propuesta de ampliación deberá quedar claramente justificada en base a un estudio de viabilidad (tal y como ya se señala en el Avance) en el que se tengan en cuenta y se dé respuesta a los condicionantes indicados por el sugerente y se garantice que la propuesta contribuye a la sostenibilidad y a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos de Marbella.

**AUTORÍA.**

Este Informe de RESPUESTA DE SUGERENCIAS AL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA (MÁLAGA) CON CONTENIDO AMBIENTAL, ha sido realizado por la UTE IBERMAD, Medio Ambiente y Desarrollo.-BURO4."

**Vista** la Adenda al Informe de Respuestas a las Sugerencias con contenido medioambiental, de fecha 09/06/2021, CSV: GEISER-76bb-98b4-5112-49e7-9400-114e-34b3-cad3, y N.º de registro: O00017839e2100046851, que se transcribe a continuación:

**ADENDA RESPUESTAS A LAS SUGERENCIAS AMBIENTALES  
EFECTUADAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE  
PLANEAMIENTO DEL PGOU DE MARBELLA**

IBERMAD BURÓ 4 MARBELLA Unión Temporal de Empresas emite informe fechado el 28/05/2021, con CSV GEISER-1abc-5624-44d7-4cce-9437-b508-8ce3-1ae0 N.º Registro O00017839e2100042956, sobre el análisis de las Sugerencias presentadas con contenido ambiental, entre ellas se encuentra un grupo de personas que presentan el mismo documento, y que trata sobre la denominada "Alternativa 3 aclimatación. Menos urbanismo y más calidad del existente". En este grupo se encuadran las Sugerencias nº 79, 113, 114, 123, 141, 193, 212, 219, 265, 269, 270, 292, ex7; y aunque



por error material no se citan las nº 229 (presentada por D<sup>a</sup> Cristina María Lima Molina, en fecha 25/09/2020, nº entrada 54689) y 340 (presentada por la Asociación Marbella Activa, en fecha 25/09/2020, nº entrada 56331), ambas son idénticas a las demás en su contenido/petición.

Al haberse analizado el contenido de la denominada Alternativa 3 por IBERMAD BURÓ 4 MARBELLA Unión Temporal de Empresas –páginas 45 a 50 del referido informe–, se infiere que de no haberse producido error material citado, en dicho informe se citarían igualmente en el mismo grupo las nº 229 y 340, no alterando esta incidencia el resultado del mismo al ser idénticas a las demás.

En Cádiz a 28 de julio de 2021”

**Visto** el “Informe de Sugerencias registradas en el trámite de exposición al público del documento de Avance” emitido por los distintos técnicos y jurídicos de la Oficina del Plan General, en fecha 02/06/2021, CSV: 753e97d57fa34a00f39a34d224cfb02960b645bc, que se transcribe a continuación:

“**Expte. N.º** 2020/7594

**Objeto.:** Informe Sugerencias Avance (art. 125 RPU)

**INFORME DE SUGERENCIAS REGISTRADAS EN EL TRÁMITE  
DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DEL DOCUMENTO DE AVANCE**

Se emite el presente informe con motivo de la Diligencia de fecha 26/10/2020 (CSV: 5861be5dbc940c5fd690a150cca336203d497537), mediante la cual se pone en conocimiento y se solicita, a los distintos miembros, técnicos y jurídicos, adscritos a esta Oficina, el estudio y análisis de los documentos registrados en el trámite de exposición al público del Avance, así como la elaboración de los informes técnicos y jurídicos que correspondan emitir al respecto.

**DOCUMENTACIÓN:**

Para la elaboración del presente informe se cuenta, exclusivamente, con la documentación que se relaciona a continuación:

1. **Documento de Avance 2020 PGOU Marbella**, aprobado en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marbella en fecha de 29/07/2020, que se compone de:

Plano de información 1 (CSV: a56c4919aee20762307659e7dd8ee7ccc950eaca)

Plano de información 2 (CSV: 2b61d6e1237004b90627e97fc7af865e30397408)

Plano de información 3 (CSV: a66a6c928b516a9503ed5129212f1f4ff2c6e03b)

Plano de información 4 (CSV: 8e591b8bcd1f68b4c36551f29bc9d61cd39422fc)

Plano de propuesta 1 (CSV: 5d73714dbef2e6f678803f9f35a5e69eae63f23)

Plano de propuesta 2 (CSV: a456dd4af1f13bf5bfc0ce77dc759619b8d29869)

Plano de propuesta 3 (CSV: e3b1d6194a5a6bbfb3903ad3072b3a7ba19dcb1)



Documento Avance 2020 (CSV:  
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b)

2. **Documento Inicial Estratégico** (CSV:  
b5393f6c0aa77f9be48e5c64b14abd4a0bfbadfa), con número de registro:  
O00017839e2000047198 (CSV: GEISER-ca1c-da8a-9885-463a-9bd2-8c5f-  
7c7c-c4c7) elaborado por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. -  
Buró4 Arquitectos, S.L.P., en el seno del contrato de servicio de asistencia y  
consultoría en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y de  
evaluación del impacto en la salud de la revisión del PGOU del municipio de  
Marbella (SE-33/20).
3. **Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico** (con número de  
registro: O00017839e2100040051 y CSV: GEISER-0aa9-8284-207a-442e-bc97-  
1c62-2400-c56d), notificado en fecha 19/05/2021 por la Consejería de  
Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (Delegación Territorial  
de Desarrollo Sostenible en Málaga), en el marco del procedimiento de  
Evaluación Ambiental Estratégica de la Revisión del PGOU de Marbella  
(EA/MA/41/20).
4. **Informe sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con que ha de  
realizarse la Valoración de Impacto en la Salud (VIS)**, con número de registro:  
O00017839e2100007004 y CSV: GEISER-ae98-c5f8-ddba-46c4-acad-f6f9-  
7598-68d4; notificado en fecha 02/02/2021 por la Consejería de Salud y  
Familias (Delegación General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica),  
en el marco del procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la  
Revisión del PGOU de Marbella (Expte. 21-DG-CPU-005); emitido tras la  
previa presentación en dicha Consejería, en fecha 23/11/2020, de la “Memoria-  
resumen para la consulta previa sobre Evaluación de Impacto en la Salud del  
Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella” elaborada por la UTE  
Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P., en  
virtud del contrato de asesoramiento antes citado.
5. **Informe de “respuestas a las sugerencias ambientales efectuadas en la  
exposición pública del Avance de planeamiento del PGOU de Marbella”**,  
elaborado por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4  
Arquitectos, S.L.P., en el seno del contrato de servicio de asistencia y  
consultoría en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y de  
evaluación del impacto en la salud (SE-33/20); con número de registro:  
O00017839e2100042956, de fecha 28/05/2021, y CSV: GEISER-1abc-5624-  
44d7-4cce-9437-b508-8ce3-1ae0.

#### **LEGISLACIÓN APLICABLE:**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 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.

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 105 DE 198

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA).
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (POTA).
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces

### **ANÁLISIS DE SUGERENCIAS: CONSIDERACIONES.**

#### **PRIMERA.- Introducción. Consideraciones preliminares.**

Al objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 125 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 (en adelante, RPU), constituye el objeto del presente informe el examen de todas las sugerencias registradas en la fase de exposición al público del documento de Avance.

La Diligencia de fecha 26/10/2020, que relaciona los escritos registrados en el trámite de exposición pública del Avance, contiene el siguiente tenor literal: "Para hacer constar que tras la publicación del Anuncio de Aprobación del Avance para la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella (Expediente N.º 2020/7594) en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el día 14 de Agosto del corriente, en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Marbella, desde el día 14 de Agosto hasta el

día 26 de Septiembre del corriente, en el Diario Sur el día 12 de Agosto del corriente, y en la página Web Municipal, desde el día 13 de Agosto hasta el día 28 de Septiembre de

2020 (...); según Certificación de la OFICINA municipal DE ASISTENCIA EN MATERIA DE REGISTRO del Ayuntamiento de Marbella, se han presentado 376 escritos durante los 30 días hábiles de exposición pública y presentación de sugerencias y/o alternativas, los cuales han dado lugar a un total de 342 sugerencias presentadas dentro de plazo, que se citan en el Anexo adjunto al presente documento. Además de ello, se han presentado 10 escritos extemporáneos (5 de ellos antes de la apertura del plazo, y otros 5 después de finalizado el mismo), que se citan en Anexo adjunto al presente documento (...).”

Según se precisa en el texto de la Diligencia, el hecho de que los 376 escritos registrados en el trámite hayan dado lugar a 342 sugerencias obedece a vicisitudes propias del registro electrónico; como la unión de escritos que algunos interesados han tenido que registrar por separado debido a la limitación que tiene la aplicación GEISER a la hora de añadir documentos al registro de entrada, la unión de escritos de un mismo interesado en los casos en que se presenta un escrito ampliatorio o complementario de otro previamente presentado, o la unión de escritos registrados por duplicado por el mismo interesado. En lo que respecta a los 10 escritos extemporáneos, se precisa que cinco de ellos (presentados antes de la apertura formal del plazo de presentación) han vuelto a ser presentados por los mismos interesados dentro de plazo, habiéndose procedido a su unión, según se explica en la Diligencia que se refiere.

A efectos del análisis y valoración, deben realizarse con carácter previo las siguientes consideraciones:

En primer lugar, conviene puntualizar que todos los escritos registrados en el trámite han sido examinados en su integridad. No obstante, a los efectos de este informe y con el objetivo de ofrecer una visión global del trámite, su contenido se relaciona de forma sintética (en negrita), sin que ello suponga merma alguna de su contenido.

En segundo lugar, se precisa que, a los exclusivos efectos del análisis y valoración de sugerencias objeto de este informe, se ha establecido una clasificación en categorías, partiendo de los aspectos más generales o transversales (modelo de ciudad, movilidad, infraestructuras y aspectos medioambientales) y finalizando con aquellas sugerencias que abordan peticiones planteadas desde una óptica puntual (cambios puntuales de clasificación, calificación u otras determinaciones, convenios urbanísticos, catálogo, afecciones hidrológicas, etc.). En tercer lugar, se señalar que, en los casos en que una sugerencia aborda diferentes materias, la misma puede ser analizada en diferentes categorías de las que conforman el presente informe.

Y, en cuarto lugar, al final del presente informe, con objeto de facilitar su consulta por los interesados, se acompaña anexo que contiene el listado de escritos registrados en el trámite, de conformidad con la Diligencia que obra en el encabezamiento, en el que consta número de orden, fecha, número de registro, interesado e indicación de la/s página/s de este informe en que cada sugerencia se encuentra valorada (a excepción de las analizadas en el informe medioambiental que se indica en el punto 5 de antecedentes). Para su consulta, debe tenerse presente, que en este informe, el contenido sintético de los escritos se identifica únicamente con el número de orden.

Hash: a993c37215d866c242963267e6b7e3aa5e47dee37b3d1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ad | PÁG. 107 DE 198

## **SEGUNDA.- Informe de sugerencias.**

Realizadas las consideraciones preliminares que anteceden, se relacionan y valoran a continuación las sugerencias registradas en el trámite:

### **1. CUESTIONES DE ÓPTICA GENERAL O TRANSVERSAL.**

De todas las sugerencias presentadas y analizadas, se ha observado que existe un primer grupo que aborda cuestiones de óptica general o transversal. En este grupo, podemos diferenciar entre: sugerencias con incidencia en los aspectos generales del modelo de ciudad planteado en el documento de Avance; sugerencias relacionadas con el modelo de movilidad descrito en el documento de Avance por cuanto atañen a sus criterios y principios generales; sugerencias con incidencia en el modelo de infraestructuras de servicios urbanos previsto en el documento de Avance; y, por último, aquellas sugerencias que abordan aspectos generales con incidencia medioambiental.

#### **1.1. SUGERENCIAS CON INCIDENCIA EN LOS ASPECTOS GENERALES DEL MODELO DE CIUDAD PLANTEADO EN EL AVANCE.**

Dentro de este grupo, se relacionan aquellas sugerencias que hacen referencia a los aspectos más generales del modelo de ciudad descrito en el documento de Avance. Podemos encontrar los siguientes aspectos planteados:

- (208) *Sugerencia que propone una ciudad accesible, inclusiva, segura, amable, cercana, sostenible, cuidadora y también inteligente, que aborda cuestiones transversales como las siguientes: importancia de la participación ciudadana; apuesta por la ciudad compacta, con desplazamientos más cortos, fomento del carril-bici y transporte público; comercios y equipamientos de proximidad; espacio público que fomente las relaciones sociales; accesibilidad universal; sostenibilidad en la toma de decisiones; fomento de la movilidad sostenible; seguridad en las calles, identificación de espacios inseguros e implementación de medidas correctoras; reserva de suelo para vivienda pública y para equipamiento.*

Según reza el apartado 5.1 del Avance, la participación ciudadana resulta pieza clave del nuevo Plan General. Se pretende que dicha participación nutra el proceso de toma de decisiones a través de las distintas fases previstas en la normativa de aplicación (consulta pública art. 133 LPAC, exposición al público del documento de Avance y presentación de sugerencias y/o alternativas, trámite de información pública tras la Aprobación Inicial, etc.), que se complementan con el Programa de Participación de Ciudadana, aprobado en Junta de Gobierno Local de fecha 9 de enero de 2020, con el objetivo de asegurar la mayor participación de la ciudadanía en la elaboración del instrumento de planeamiento, mediante la puesta en marcha de acciones y herramientas como la realización de jornadas, sesiones informativas, talleres de trabajo, mesas de debate, herramientas digitales, encuestas, reuniones, etc.

La movilidad sostenible (Objetivo 7) también se encuentra entre los objetivos del nuevo Plan General; a través del cual se prevé potenciar el transporte público y, en la medida de lo posible, propiciar los medios alternativos al automóvil individual,

*fomentando el equilibrio entre automóvil, peatón y ciclista; y fomentando las infraestructuras de accesibilidad y aparcamientos disuasorios.*

*Por otro lado, dentro del Objetivo 1 (Equipamientos, Dotaciones y Áreas libres), se contempla la previsión de equipamientos y dotaciones, locales y generales, necesarios en función de las demandas reales, proponiendo su localización, funciones, diseño y estrategias de gestión más idóneas en cada uno de ellos; así como el impulso del desarrollo de dotaciones públicas y privadas adecuadas y accesibles a las necesidades de la población.*

*En cuanto al modelo de ciudad compacta, Marbella aspira a lograr mayores grados de compacidad, sin que ello signifique abstraerse de sus características propias como Ciudad-Jardín y Ciudad-Policéntrica.*

*En este sentido, según se señala en el Apartado 7.1.1 del Avance (Marbella. Ciudad-Jardín), es imprescindible asumir un modelo de desarrollo que reconozca y potencie los valores de la ciudad actual y que sea capaz de generar el máximo valor añadido a partir del territorio existente, apostando por el modelo de ciudad-jardín que desde siempre ha caracterizado a Marbella.*

*Por otro lado, conforme señala el apartado 7.2.2 (Marbella. Ciudad-policéntrica), el nuevo modelo debe basarse en la mejora y recuperación de los núcleos urbanos existentes, fomentando el policentrismo y creando infraestructuras ligadas a la nueva economía, aprovechando y potenciando las áreas de centralidad de la ciudad existente. Y creando nuevas áreas de centralidad que sirven para estructurar y diferenciar el territorio.*

*En estos núcleos se propone su ordenación a través de una zonificación que favorezca la complejidad urbana mediante la diversidad y mezcla de usos, utilizando criterios de proximidad de usos y actividades en aras de reducir, en la medida de lo posible, las necesidades de movilidad de los ciudadanos favoreciendo razonablemente el desarrollo compacto de la ciudad.*

*En relación con las nuevas tipologías, en el objetivo 3 (apartado 6.3) se indica, entre otros, que el Plan General debe favorecer la generación de nuevas tipologías de vivienda, potenciando instalaciones y servicios comunes compartidos en los edificios residenciales.*

*Finalmente, la vivienda protegida también goza de predicamento en las conclusiones del modelo territorial propuesto para el nuevo Plan. En concreto, el objetivo 3 (regeneración y transformación de la ciudad consolidada) subraya que el Plan General tiene que desarrollar y fomentar el parque de viviendas en alquiler y de protección (tanto públicas como privadas) en el conjunto del suelo urbano. Adicionalmente, el apartado 7.2 contempla el desarrollo de actuaciones que respondan a demandas reales de vivienda protegida, garantizando una adecuada distribución que evite procesos de segregación territorial, para mejorar la cohesión social.*

*En definitiva, puede concluirse que el elenco de cuestiones sugeridas se encuentra en sintonía con los criterios y objetivos que se contienen en el documento de Avance.*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3d1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b894104b47272ad | PÁG. 109 DE 198



- (75) *Sugerencia que refiere que el Avance plantea alternativas a la mera ocupación del suelo, pero no plantea alternativas en lo que podría referirse al modelo económico que contribuye a la actividad comercial de la ciudad; por lo que parece dar continuidad al modelo de ciudad para turismo vacacional y 2ª residencia; y que las alternativas del modelo de ocupación del suelo 0, 1 y 2 planteadas deberían responder a unas alternativas de desarrollo económico y de actividad de la ciudad y no sólo a meras posibilidades de ocupación del suelo.*

*El contenido del documento de Avance, en consonancia con la fase del procedimiento de revisión del Plan General en que se ubica temporalmente, se encuentra constreñido -siguiendo las determinaciones del artículo 29 LOUA- a la mera definición de los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación.*

*La evaluación de las diferentes alternativas (razonables, técnica y ambientalmente viables), no se realiza propiamente en el documento de Avance, sino en el DIE; documento que acompaña al Avance en el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, siguiendo lo establecido en los artículos 38 ss. GICA.*

*Sin ánimo de ser exhaustivos, en el apartado que el DIE dedica a la “valoración cuantitativa-comparativa de las alternativas” (páginas 61 ss.) se contempla, como uno de sus objetivos estratégicos, el impulso y favorecimiento de la Economía Urbana, que contiene, a su vez, objetivos específicos tales como: buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica; fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.*

*Por su parte, en el documento de Avance se define un modelo de ciudad que aborda un elenco de cuestiones que se extienden más allá de la mera ocupación física del territorio; y, entre ellas, se encuentra contemplada la vertiente que podría denominarse económica o de actividad comercial del modelo propuesto.*

*Dentro del Capítulo VII, denominado “un modelo de ciudad para la Marbella del futuro”, se esbozan distintos elementos integrantes del mismo, a través de los cuales puede observarse que, si bien el turismo es pieza de enorme relevancia para la economía del Municipio, el modelo de ciudad para el futuro ha de orientarse también hacia otros ámbitos. En este sentido, y sin ánimo de ser exhaustivos, pueden encontrarse en el Avance las siguientes referencias relacionadas con la vertiente de la actividad económica:*

*En el apartado 7.1.2 (Marbella. Ciudad Policéntrica), se establece que el nuevo modelo debe basarse en la mejora y recuperación de los núcleos urbanos existentes, fomentando el policentrismo y creando infraestructuras ligadas a la nueva economía, aprovechando y potenciando las áreas de centralidad de la ciudad existente.*

*Por su parte, en el Apartado 7.1.3 (Marbella. Ciudad del Turismo y la Cultura) se anuncia que el Plan General debe propiciar y facilitar la diversificación de la oferta turística con objeto de captar nuevos mercados (turismo gastronómico, turismo e industria culturales); asimismo, propiciará el turismo de naturaleza, náutico, de salud e idiomático. El planeamiento debe propiciar que Marbella sea un lugar*



*adecuado para trabajar y establecer sedes empresariales de escala nacional e internacional.*

*En la misma línea, el Apartado 7.1.5 (Marbella. Ciudad de la Educación y el Conocimiento) enuncia que el Plan General debe propiciar la implantación de usos ligados a la educación y el conocimiento: instituciones de enseñanza pública y privada, equipamientos destinados a escuelas de artes escénicas, etc.*

*En el Apartado 7.1.6 (Marbella. Ciudad productiva e innovadora) se aboga por propiciar la cualificación de los suelos industriales existentes, la sustitución de usos industriales obsoletos por nuevas tipologías de actividad económica y potenciar la implantación de actividades industriales y tecnológicas en ámbitos de futuros desarrollos urbanos. En este aspecto, el Plan General debe facilitar la implantación de industrias relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación, debe posibilitar la implantación de actividades vinculadas con el cine, las industrias audiovisuales y la publicidad.*

*Según se recuerda en este apartado, Marbella ha sido una ciudad innovadora, generadora de talento y tecnológicamente avanzada. En Marbella se ubicaron los primeros altos hornos civiles de España, la colonia agrícola privada más moderna de nuestro país, el puerto deportivo más grande de Europa y una arquitectura basada en la arquitectura vernácula que ha sido muy imitada. Hay que seguir apostando por el talento propio y atraer talentos foráneos para mantener este capital de ciudad del conocimiento.*

*Finalmente, se contempla que el Plan General debe favorecer la competitividad e internacionalización de sus actividades económicas, propiciando actividades de I+D+i; posibilitar la implantación de nuevos modelos de espacios de producción en el entorno urbano (Parques Tecnológicos, actividades vinculadas al conocimiento, clústers empresariales especializados, etc.); impulsar el desarrollo de las infraestructuras y servicios urbanos que requieran el acceso a las nuevas tecnologías, facilitando el despliegue de redes y servicios que garanticen la conectividad digital; debe exigir la mejora de la eficiencia energética en el alumbrado público de las áreas de nueva implantación y en los edificios existentes.*

*A través de las referencias señaladas, puede comprobarse que la perspectiva económica se encuentra presente en el documento de Avance, donde se aboga por una diversidad de la actividad económica sin dejar de reconocer el papel fundamental que el turismo tiene para el municipio. Esta perspectiva inspira el modelo de ciudad pretendido a través de las distintas alternativas planteadas, que irán adquiriendo mayor grado de desarrollo conforme avance la tramitación urbanística y el procedimiento de evaluación ambiental.*

*En relación con la contribución del modelo de ciudad al desarrollo de la actividad comercial de la ciudad, varias son las propuestas formuladas en el documento de Avance.*

*De una parte, en el ámbito de la ciudad existente, el nuevo modelo propuesto está basado en la mejora y recuperación de los núcleos urbanos, fomentando el policentrismo, aprovechando y potenciando las áreas de centralidad de la ciudad existente y creando nuevas áreas de centralidad que sirvan para estructurar y*

diferenciar el territorio. En este sentido, se identifican los espacios de centralidad urbana donde se concentra la población residente, así como las áreas limítrofes en proceso de residencialización que se deberán ordenar a través de una zonificación que favorezca la complejidad urbana mediante la diversidad y mezcla de usos y utilizando criterios de proximidad de usos y actividades en aras de reducir en la medida de lo posible las necesidades de movilidad de los ciudadanos.

En este sentido, y en relación con los nuevos crecimientos, entre los objetivos del nuevo Plan se aboga por la sostenibilidad para los nuevos desarrollos (objetivo 6), defendiendo, entre otros, la integración de la más amplia elección de actividades económicas (tradicionales e innovadoras) y comerciales con los tejidos residenciales, y posibilitando la mezcla de tipologías.

- **(253) Sugerencia genérica sobre el documento de Avance, que aprecia cierta falta de amplitud en los fines y objetivos que se persiguen, considerando que no es suficiente con actualizar y adecuar el PGOU que existe, porque es la entera realidad y de la ciudad la que ha cambiado; considera insuficiente la definición de las alternativas a efectos de la evaluación ambiental estratégica; y comparte plenamente, aunque con puntualizaciones, la consideración de devolver al planeamiento la función que le corresponde, evitando fines espurios como la exclusiva finalidad de regularización, entendiendo que deben extraerse todas las consecuencias.**

En el Capítulo I del Avance se hace énfasis en los antecedentes procedimentales más recientes (Texto Refundido del PGOU 1986, modificación de su normativa urbanística y Adaptación parcial a la LOUA) en justificación de la necesidad y urgencia de proceder a la actualización plena del PGOU 1986; y en el Capítulo II se analizan los antecedentes histórico-urbanísticos. Sin embargo, del conjunto del documento se observa que los motivos y fundamentos de la revisión del Plan General se despliegan más allá de una mera necesidad de actualización o adecuación de carácter procedimental.

En este sentido, en el Capítulo IV (Criterios y Estrategias) se dibujan importantes motivaciones, fines u objetivos de aspecto material o de fondo: la simplificación, en análisis de la realidad existente sobre el territorio, los indicadores ambientales, la diferenciación entre usos y ordenación, la prevalencia de la planificación ambiental, la viabilidad y sostenibilidad económica de las propuestas, entre otras.

En los Capítulos VI y II, por su parte, se describen los objetivos del nuevo Plan y los elementos más relevantes de la propuesta de modelo territorial. A través de su examen pormenorizado, puede concluirse que la necesidad de emprender la Revisión se encuentra sustentada en razones puras de ordenación urbanística; todo ello, en el contexto de los fines previstos en el artículo 3 LOUA para actividad urbanística.

En cuanto a la consideración que se realiza sobre la insuficiente definición de las alternativas, ésta no puede compartirse ya que los documentos de Avance (considerado Borrador del Plan a efectos de la legislación ambiental) y DIE cumplen lo dispuesto en sus respectivas normativas reguladoras. En cualquier caso, la Administración competente en materia de medio ambiente ha considerado suficiente el

contenido del documento, según lo indicado en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

Finalmente, respecto al planteamiento inicial que se realiza sobre las edificaciones irregulares en el apartado 4.4.6 del Avance, que se sustenta en el principio de devolver a la potestad de planeamiento la función que le corresponde, evitando que el ejercicio de la referida potestad quede reducido a la mera finalidad de regularización, su concreción tendrá reflejo en fases posteriores de tramitación del instrumento de planeamiento. El documento de Avance, dada su naturaleza meramente preparatoria y su carácter embrionario o estratégico, no puede adentrarse más allá de en esbozar las líneas principales que serán objeto de un desarrollo pormenorizado a lo largo del procedimiento de Revisión, una vez se vayan completando todos análisis, trabajos y estudios pormenorizados actualmente en curso.

- **(70, 14) Sugerencia que solicita que en el Plan General se grafíen todos los equipamientos reales con que cuenta el Municipio, manifestando que en el Plano P-02 del Avance no están grafiados todos los existentes; y que el nuevo PGOU prevea terrenos para Equipamiento Deportivo en San Pedro; debido a la escasez de instalaciones deportivas.**

Establece el Objetivo 1 del Avance (Equipamientos, dotaciones y áreas libres: hacia la ciudad ejemplar) que “todo proyecto de reconstrucción de la ciudad debe tener como principal objetivo el asegurar la necesaria calidad tanto material como ambiental y en este sentido los equipamientos tienen un papel protagonista por su doble función: ser elementos que aseguran la cohesión e integración social y que contribuyen a la necesaria articulación entre los distintos territorios.

El Plan General debe prever los equipamientos y dotaciones, locales y generales, necesarios en función de las demandas reales, proponiendo su localización, funciones, diseño y estrategias de gestión más idóneas para cada uno de ellos. Y eso, sin perjuicio de la adecuada flexibilidad de usos para adecuarse a los inevitables cambios sociales.

Por otra parte, se debe impulsar el desarrollo de dotaciones públicas y privadas adecuadas y accesibles a las necesidades de la población, integrando un marco flexible de gestión con una adecuada respuesta al conjunto de necesidades de los habitantes de cada barrio e incentivando a agentes privados y sociedad civil para la ejecución y gestión de las nuevas dotaciones y fomentando las relaciones humanas e inter-generacionales en el diseño de los espacios urbanos.

El Plan debe operar, por tanto, bajo estas dos funciones, de una parte, asegurando el adecuado nivel dotacional a escala de barrios (dotaciones locales), y de otra parte, fomentando la disposición estratégica de los distintos elementos que componen la red del sistema general de equipamientos en aras de asegurar la correcta vertebración e interrelación de los distintos elementos que forman parte de la diversidad polinuclear del Municipio de Marbella.

El Plan General debe prever y fomentar equipamientos generales y locales que deben responder tanto a requerimientos físicos y funcionales como a

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d922287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cf9214f2e727ad | PÁG. 113 DE 198

condicionantes de calidad e innovación de los servicios, resolviendo las carencias específicas de cada zona de la ciudad”.

En definitiva, entre los criterios y objetivos generales del documento de Avance figura la previsión de los equipamientos y dotaciones locales y generales, necesarios en función de las demandas reales, proponiendo su localización, funciones, diseño y estrategias de gestión más idóneas para cada uno de ellos, asegurando el adecuado nivel dotacional a escala de barrios (dotaciones locales) y, de otra parte, fomentando la disposición estratégica de los distintos elementos que componen la red del sistema general de equipamientos, en aras de asegurar la correcta vertebración e interrelación de los distintos elementos que forman parte de la diversidad polinuclear de Marbella.

En desarrollo de este criterio general, en los planos del Avance se han incluido los elementos más significativos que conforman el sistema de equipamientos del modelo de ciudad propuesto en el Plan, teniendo en cuenta que el Avance, según se viene refiriendo, aún no detalla determinaciones como la definición de todos y cada uno de los elementos que integran el sistema de equipamientos, determinaciones previstas para las siguientes fases del procedimiento de Revisión del Plan General. Así, en el documento que se elabore para la Aprobación Inicial, se procederá a la identificación de todos los equipamientos existentes, tanto de carácter general como local, partiendo de las necesidades de cada una de las zonas, conformando en definitiva el sistema de equipamientos de la ciudad.

## 1.2. SUGERENCIAS CON INCIDENCIA EN EL MODELO DE MOVILIDAD PLANTEADO EN EL AVANCE.

Dentro de este apartado, se identifican aquellas sugerencias que abordan cuestiones relacionadas con los aspectos generales del modelo de movilidad propuesto en el documento de Avance.

- **(23) Se propone la introducción, en sustitución del concepto de “Carril-Bici”, del concepto de “Calle-Bici” para uso exclusivo de bicicletas y patinetes en determinadas calles, como medio para incentivar estos medios de transporte (micro-movilidad) en detrimento del uso de vehículo; proponiéndolo, por ejemplo, en todo el eje viario entre Marbella y Puerto Banús (antigua N-340), en uno de sus dos carriles existentes.**

Más allá de las diferencias semánticas entre los conceptos Carril-Bici o Calle-Bici, debe tenerse en cuenta que, en el marco del modelo de movilidad sostenible que propone el Avance, se introducirán distintos tipos y categorías de vías reservadas en plataforma compartida o separada físicamente de carriles bici por donde será compatible el movimiento de patinetes.

En este sentido, dentro del Objetivo 7 (Hacia una movilidad sostenible), el Avance señala que “la necesidad de una movilidad sostenible se impone; se debe potenciar el transporte público y, en la medida de lo posible, propiciar los medios alternativos al automóvil individual (...), fomentando el equilibrio entre automóvil, peatón y ciclista y potenciando las infraestructuras de accesibilidad y aparcamientos

disuasorios. El Plan General debe prever plataformas reservadas para el transporte público y para el transporte no motorizado y crear áreas de prioridad peatonal en los centros urbanos. (...) El Plan General deberá posibilitar corredores peatonales y ciclistas en todas las zonas de la ciudad y en las urbanizaciones, propiciando la recuperación del espacio peatonal en las vías públicas (...).”

La reserva exclusiva de calles o secciones viarias completas a movimientos de peatones y patinetes se propondrán en su mayor parte en el ámbito de las calles de proximidad que se ordenen (Calles 10), localizadas fundamentalmente en los centros urbanos. Por último, respecto de la vocación de la “Calle-Bici” propuesta entre Marbella y Puerto Banús, se evaluará introducir en la sección viaria existente un carril-bici o bien calle-ciclable (Calle 30).

**(38) Se argumenta, por la afección que supondría la ubicación propuesta para la Estación Intermodal de Marbella sobre parcelas existentes con uso de Estación de servicio, y, por consiguiente, su correspondiente reserva de terrenos y/o cambio de uso existente sobre los mismos, que la Línea del Corredor Ferroviario propuesta no tiene fundamento en ningún Estudio Informativo aprobado y vigente; añadiendo además que, en todo caso, respecto de los que hubiera aprobados con más de 10 años sin que se hayan ejecutado las obras objeto del Estudio dejará de tener efecto la obligación de incluir, con ocasión de una revisión del planeamiento, las previsiones de nuevas infraestructuras y, por tanto, las previsibles reservas de ocupación. Concluye la sugerencia solicitando que, aunque se tenga en cuenta la previsión de un Corredor Ferroviario por ser de interés público en la revisión del PGOU, sólo tenga efectos informativos y no de ordenación.**

En el plano de propuestas generales de ordenación del Avance se ha incluido un trazado preliminar de Corredor Ferroviario que se corresponde con el Estudio Informativo que aprobó la Junta de Andalucía en el año 2003. El Avance propone, además, vincular a la principal estación ferroviaria propuesta para Marbella en dicho estudio la futura estación de autobuses, lo que vendría a constituir la Estación Intermodal de Marbella (Ferrocarril + Bus); un gran centro intermodal caracterizado por sus buenas comunicaciones y un acceso inmediato con el sistema territorial viario, así como espacios suficientes de aparcamientos disuasorios y multimodales vinculados a la misma en el entorno inmediato.

Será el Plan General donde se concrete, a la vista de los pertinentes informes sectoriales, la propuesta del Avance, sin que existan objeciones derivadas del escrito de sugerencias que aconsejen su reconsideración. No obstante, la asunción en las propuestas de ordenación estructural del Corredor Ferroviario en el T.M. de Marbella, tendrá una escala de definición a nivel de esquema, y de ordenación de reservas puntuales, en su caso, en aquellos puntos susceptibles, en base al esquema de trazado propuesto, de aflorar los vestíbulos de acceso a las estaciones subterráneas, junto con la zona de aparcamiento; toda vez que el corredor sería subterráneo.

En consecuencia, se propone confirmar en este sentido, y sin perjuicio de lo que trascienda durante su redacción en materia sectorial y de ordenación del territorio (POTCSO, en redacción), los criterios y objetivos del Avance respecto al corredor ferroviario propuesto.



- (40) *Se parte describiendo la oportunidad que representa Marbella de desarrollar unas condiciones de convertirse en una ciudad de referencia en la Costa del Sol y de crear centralidades urbanas con la llegada del ferrocarril a Marbella. Tanto lo expuesto en materia de transportes como la gran oportunidad que representa contemplar en el PGOU el Corredor Ferroviario para impulsar nuevos modelos de oportunidad social y económica, tal y como sugieren la alta rentabilidad social de algunos estudios, así como valorar tiempos de viaje, número y cercanía de estaciones, fomento de la intermodalidad, integración con la red AVE (proponiendo una nueva vía de doble ancho internacional desde el Aeropuerto de Málaga) o la ubicación estratégica de la Estación de Marbella, como lo expuesto en la sugerencia en materia de movilidad por las vías de alta capacidad existentes (A-7 y AP-7), con una clara descompensación de tráfico por el efecto disuasorio del peaje y su interrelación con los efectos en su movilidad por la llegada de un ferrocarril a Marbella, se plantea aumentar las conexiones entre ambos ejes viarios. Por otra parte, se plantea la posibilidad de contemplar en el PGOU una de las alternativas que están en fase de estudio para una futura vía perimetral del Área Metropolitana de Málaga. Se trataría de una Autovía de comunicación “costa-interior-costa”, cuya alternativa y variante C.1 prolongaría su trazado hasta introducirse en el T.M. de Marbella, conectando directamente con la AP-7 en las proximidades de la zona de Elviria.*

Muchas de las cuestiones planteadas precisan de tratamiento adecuado a nivel territorial; y, por tanto, el PGOU de Marbella puede y debe tomar conocimiento de ello. Las sugerencias propuestas confirman y están de acuerdo plenamente con las previsiones, criterios y objetivos generales del contenido del Avance, orientados a un modelo de movilidad de mayor carácter intermodal y que mitigue la descompensación de tráfico entre los ejes viarios de gran capacidad aumentando su interconexión, como por ejemplo con el nuevo enlace propuesto en la AP-7.

Asimismo, respecto del nuevo “vial perimetral metropolitano”, que se estudia a nivel provincial y que para Marbella podría constituir un nuevo elemento de conexión interior, dado que el modelo planteado por el Avance aboga también por mejorar los accesos internos y externos, cabe concluir que dicha propuesta, junto con las demás, están de acuerdo con el modelo de movilidad propuesto en el Avance.

- (108, 109, 163) *En varias sugerencias se muestra oposición a la propuesta inicial del Avance de ampliación de Puerto Banús; en base a los posibles impactos medioambientales, litorales y paisajísticos, modelo de desarrollo insostenible, falta de fundamento y legitimidad territorial al no contemplarse en el actual Avance del POTCSO, contradicción con la ordenación territorial propuesta en el POTA y protección del patrimonio histórico y subacuático. No obstante, se apoyan las propuestas relativas a las actuaciones de filtrado y calmado de tráfico en la zona, así como la inclusión del corredor ferroviario, que efectivamente, se contempla soterrado en todo el tramo que discurre por el T.M. de Marbella. Por último, se sugiere observar la necesidad de aparcamientos para el futuro Centro de Convenciones de Holanducía.*

Aunque los cuatro puertos que se integran en el T.M. de Marbella son de competencia autonómica, el PGOU puede proponer ampliaciones y mejoras en los



sistemas portuarios, principalmente dirigidas a su adecuación y conexión con el sistema ciudad. El Avance plantea inicialmente el estudio sobre la ampliación y mejora de Puerto Banús y de La Bajadilla, con objeto de impulsar y mejorar la conexión puerto-ciudad y su integración urbanística con su contorno y medio urbano más próximo.

Entre los motivos por los cuales se muestra oposición a la ampliación de Puerto Banús que se argumentan y justifican en la sugerencia y que tengan su origen en el modelo de movilidad sostenible planteado, en primer lugar, es la de un planteamiento de ampliación que va en contra del modelo de movilidad, ya que, según se dice, el TRLS obliga a un desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad y racionalización de recursos naturales. Pues bien, el modelo de movilidad planteado se basa en la sostenibilidad social, medioambiental y económica, y respecto del sistema portuario se limita a proponer mejoras de accesibilidad y conectividad y su óptima integración con la estructura general y orgánica del municipio.

Cierto es que la zona urbana de Puerto Banús es un polo atractor y generador de viajes, sobre todo de carácter comercial y de ocio, también náutico-deportivo por la presencia del Puerto, y que además sufre una congestión de tráfico importante en algunas épocas del año. Pero no necesariamente quiere decir que haya un importante déficit de infraestructuras viarias. La congestión puede ser debida más bien a la disfuncionalidad actual de los elementos viarios y sobre todo al elevado al tráfico de paso en la A-7 que la mantiene saturada y cuyos accesos, por tanto, cuentan con un bajo nivel de capacidad y servicio.

En todo caso, las ampliaciones de puertos deben evaluarse y justificarse desde las dimensiones y aspectos contemplados en la sugerencia; y, por tanto, también desde el criterio de la suficiente disponibilidad de accesos (conectividad) y de aparcamientos públicos (intermodalidad). No obstante, el problema de la movilidad inducida por la ampliación de Puerto Banús no es tanto como también el problema ya existente de tráfico en la zona a causa de otros centros atractores comerciales y de ocio, y no solo los propios incluidos dentro del recinto portuario. Dichos problemas de tráfico se abordarán en el Plan General, que intentará mejorar incentivando en la zona el transporte público y otros medios sostenibles, además del calmado del tráfico.

En último lugar, de manera preventiva, dado que al encontrarse la Revisión del Plan General en fase de Avance aún no se han desarrollado los aspectos concretos de la propuesta de ampliación, se aducen una serie de cuestiones de índole jurídica y ambiental como fundamento de la oposición de la propuesta de ampliación. En este sentido, se refiere una posible contradicción con la ordenación territorial (Directriz 67 POTA, DIE del nuevo POTCSO en tramitación), con las competencias autonómicas, con los principios del desarrollo sostenible (art. 3 TRLS), impacto paisajístico o posibles efectos negativos sobre la sedimentología y la dinámica litoral, los hábitats y la posible localización de restos arqueológicos.

A este respecto, únicamente puede señalarse en este momento que la materialización o no de la propuesta de ampliación, así como el detalle pormenorizado de la misma en fases más avanzadas del procedimiento de revisión del Plan General será resultado, tanto del proceso participativo entre los distintos actores en búsqueda del interés general, como del ejercicio de la potestad de planeamiento municipal dentro

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 117 DE 198

de los límites que fija el marco territorial, urbanístico y sectorial esbozado en el apartado 1.2.2 del Avance, esto es, con pleno respeto a los instrumentos de planificación territorial de ámbito supramunicipal, a las legislaciones sectoriales y mediante una adecuada cooperación-coordinación (artículo 4 LOUA) entre las distintas Administraciones con competencias confluyentes (puertos, medio ambiente, costas, patrimonio histórico, carreteras, etc.).

- **(108, 109, 110, 163) Sugerencias que se refieren a las medidas de calmadro de tráfico enunciadas en el documento de Avance para ciertos centros urbanos, como el de Puerto Banús, así como a la reordenación de accesos en la A-7 entre puerto Banús y San Pedro. Por otra parte, y estando de acuerdo con él, se propone el soterramiento total del corredor ferroviario, a fin de evitar la contaminación acústica y visual.**

Precisamente lo que se propone en el Avance es soterrar la línea ferroviaria, en consecuencia, las sugerencias confirman la propuesta del Avance en relación con esta cuestión.

- **(111) Sugerencias que apoyan, por una parte, que el nuevo PGOU contemple la posibilidad de un Corredor Ferroviario en Marbella, tal y como se indica en la mayoría de sugerencias en materia de movilidad ferroviaria; y, por otra parte, proponen que se delimiten y se reserven áreas (se proponen en los entornos portuarios) para aero-taxis y aero-drones, a fin de crear un servicio más de movilidad para la ciudadanía y los turistas.**

Las sugerencias propuestas confirman y serían compatibles con el modelo de movilidad sostenible e intermodal a la vista de las referencias al corredor ferroviario y de la posibilidad de introducir conceptos y previsiones intermodales con los futuros sistemas de movilidad aérea mediante drones, si bien este último aspecto desborda y no se contempla en las previsiones generales sobre el modelo de ciudad que corresponde establecer al Avance.

- **(208) Se propone enfocar el PGOU hacia una ciudad más orientada a los ciudadanos (tanto residentes como turistas) que al coche, una ciudad más sostenible y accesible con un movilidad sostenible y un mejor transporte público. Adicionalmente, se hace referencia a la calidad del espacio urbano como un espacio más amigable y sostenible, más seguro y más accesible, orientado a personas mayores, al peatón y a la bicicleta. Asimismo, se sugiere un urbanismo más accesible y conectado y que se mejore las comunicaciones entre barrios. Se aboga por una ciudad de proximidad, sostenible, accesible, amable e inteligente, en donde las soluciones dadas por el urbanismo y el modelo de movilidad estén claramente orientadas a las personas, al peatón y su espacio público más accesible e inclusivo.**

Dicha sugerencia y propuesta genérica en materia de movilidad está llena de criterios o principios propios de un urbanismo orientado a los ciudadanos más accesible integrando principios y criterios de movilidad sostenible. Por tanto, está en la línea de lo que propone el Documento de Avance y, por tanto, con sus criterios y objetivos generales en materia de movilidad sostenible; por consiguiente, confirma el

modelo propuesto en el Avance, al tener el mismo entre sus principios y criterios de ordenación generales los siguientes:

- Potenciar y mejorar el transporte público urbano y su capacidad de intermodalidad.
- Reorientar el sistema de aparcamientos para hacerlo más compatible con los principios de intermodalidad y accesibilidad urbana.
- Adoptar medidas de calmado de tráfico y definición de calles de coexistencia (Zonas 30) que aporten calidad, habitabilidad y sostenibilidad urbana.
- Estructurar una red eficaz de ejes peatonales y ciclistas principales como medios de transporte y de potenciación de la movilidad sostenible.
- Mejorar la habitabilidad y accesibilidad urbanas planificando e integrando la movilidad en el PGOU con orientación a la calidad de vida de los ciudadanos y visitantes.
- Promover y mejorar la calidad y medio ambiente urbano como principio de sostenibilidad.
- **(282) Dar una mayor accesibilidad y mejorar las conexiones con el interior mediante el enlace sobre la A-7 con la carretera A-7176 de Istán, de tal modo que se permitan los movimientos directos desde dicha carretera de gran capacidad hacia la carretera autonómica.**

Dicha sugerencia se incluye ya como propuesta en el Avance del PGOU, y confirma, por tanto, las propuestas de movilidad contempladas en cuanto a favorecer las conexiones entre sistemas territoriales con el interior y el exterior y reducir el tráfico de paso por los centros urbanos, en este caso por el eje urbano de la antigua N-340 que parcialmente se utiliza para los viajes hacia Istán procedentes desde la A-7; y, por tanto, contaminan el tráfico local en su recorrido por dicha vía urbana. El PGOU propondrá completar los movimientos de entrada y salida con la carretera de Istán en sentido Málaga desde la A-7, de tal modo que no se reduzcan los movimientos de paso por el interior de la zona Oeste del núcleo urbano de Marbella.

- **(305) Se propone realizar interconexiones viarias entre las urbanizaciones con el objetivo de reducir tráficos en las vías de alta capacidad y mejorar sus tiempos de transporte, de modo que se tienda a una red más mallada en lugar de la ramificada actual.**

La sugerencia está de acuerdo con el modelo de movilidad sostenible propuesto en el documento de Avance, puesto que entre sus principales objetivos está la mejora de las comunicaciones entre barrios, intentando dar continuidad a los viales existentes inconexos entre sí y mejorando en lo posible la articulación interzonal, sin necesidad de acceder necesariamente a la ya congestionada A-7.

En consecuencia, la sugerencia confirma la propuesta del Avance en relación con un nuevo modelo de movilidad sostenible. En este sentido, dentro del Objetivo 7 se señala que “es necesario fomentar actuaciones que favorezcan la conexión entre urbanizaciones rompiendo con el urbanismo autista que caracteriza actualmente a

dichos ámbitos. Es necesaria la apuesta municipal por la mejora en las comunicaciones entre urbanizaciones, descargando de tráfico la N-340 totalmente saturada”.

### **1.3. SUGERENCIAS CON INCIDENCIA EN EL MODELO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS PLANTEADO EN EL AVANCE.**

Dentro de este apartado, se valoran las sugerencias relacionadas con los criterios, objetivos y propuestas generales planteadas en el Avance con incidencia en el modelo de infraestructuras de servicios urbanos planteado en el Avance.

- **(42) Se propone la reserva de suelo para dar cabida a las infraestructuras urbanas que den soporte a las nuevas realidades tecnológicas, como el vehículo eléctrico, la red 5G y red Wi-Fi.**

Respecto a las reservas de suelo para dar soporte a los vehículos eléctricos, entendemos que tanto si la tecnología que finalmente se imponga sea la basada en el hidrógeno, como si ésta fuera la basada en el uso de baterías, no se hace necesaria la reserva específica de nuevos suelos para esos usos, ya que, en el primer caso, el suministro de hidrógeno se produciría en hidrogeneras provenientes de la reconversión de las actuales gasolineras, y en el segundo, la nueva infraestructura necesaria consistiría en postes de recarga ubicados en la vía pública junto a las plazas de estacionamiento, más la infraestructura subterránea de alimentación eléctrica. En ambos casos, no es necesaria la previsión en el nuevo Plan General de reservas de suelo para darles soporte.

En cuanto a la tecnología 5G, indicar que en su primera fase (5G NSA) ésta se soporta sobre las mismas antenas 4G LTE, por lo que no será necesaria nueva infraestructura. El despliegue posterior requerirá nuevas antenas 5G que sustituirán las actuales 4G sobre los mismos soportes existentes. En cuanto a cualquier otro tipo de reserva de suelo necesaria para instalaciones de telecomunicaciones, se seguirá la directriz marcada en el Avance de dar soporte a las actuaciones de mejora de red previstas por los prestadores del servicio y la Administración competente para cumplimentar su aportación en los objetivos expuestos de mejora de las infraestructuras y la garantía y calidad del servicio.

Por otro lado, Wi-Fi es una tecnología de acceso inalámbrico de corto alcance y, por tanto, no empleado en redes públicas, por lo que no tiene sentido efectuar reservas de suelos en el Municipio para la implantación de infraestructura que de soporte a redes Wi-Fi.

- **(42) Se solicita la previsión de infraestructuras de gestión de residuos y puntos limpios.**

En cuanto a las infraestructuras del servicio de gestión de residuos, las cuales son de titularidad y gestión mancomunada, se han considerado suficientes, no habiéndose recibido por parte del gestor comunicación de la necesidad de nuevas infraestructuras.

Entendemos acertada la valoración de la conveniencia de la densificación de la red de puntos limpios, ya que su efectividad responde en gran medida a la cercanía

al usuario. No obstante, el actual modelo de puntos limpios móviles ofrece grandes ventajas operativas, no haciendo necesaria la reserva de suelos en el PGOU.

- **(166) Se solicita la reubicación del sistema general previsto en el PGOU-86 SG-I-7.11 (depósito de agua) en virtud de un pretendido peligro para la salud y la integridad de los residentes en la zona.**

Si bien la sugerencia se refiere a un caso concreto, posponiéndose su consideración al momento en que se diluciden las determinaciones urbanísticas particularizadas, las cuales serán plasmadas en el documento de Aprobación Inicial, se sigue considerando adecuado el criterio general de la compatibilidad de los depósitos de agua con el uso residencial, avalado por la experiencia sobre depósitos ubicados en entornos residenciales sin que se hayan descrito en la literatura especializada amenazas inherentes a su naturaleza para la salud o la integridad de los residentes en las cercanías.

- **(180) Se plantea que se prevean en la revisión del PGOU las obras de mejora o ampliación de la red de pluviales y del embovedado del Arroyo Primero.**

En este sentido, la sugerencia aborda una inquietud a la que se ha dado importancia en el establecimiento de los criterios adoptados para la revisión del PGOU de Marbella, como es la actuación sobre los cauces urbanos y la mitigación de los efectos negativos que la urbanización ha ejercido sobre ellos, ocasionando problemas como los que se describen en la sugerencia.

No obstante lo anterior, las soluciones generales propuestas en el Avance abogan por la adopción de soluciones técnicas encuadradas en las denominadas SUDS (Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible), o más ampliamente, en las “Green Infrastructure” y en soluciones basadas en la naturaleza, pues son estas no sólo las tendencias actuales en materia de saneamiento y gestión del agua, sino que ya forman parte de las políticas europeas en la lucha contra el cambio climático (ver EEA Technical report No 18/2011 Green infrastructure and territorial cohesion y EEA Technical report No 12/2015 Exploring nature-based solutions).

- **(203) En relación con las infraestructuras eléctricas, se plantean varias cuestiones:**

- a) **En primer lugar, se expone que no se ha grafiado en el Avance la parcela cuyo uso ha sido cedido por el Ayuntamiento a esta empresa para la implantación de una subestación en el polígono industrial de San Pedro Alcántara, solicitándose que se modifique el Avance corrigiendo este extremo.**

A este respecto, el documento de Avance no clasifica ni califica suelo. En él se plantea el modelo urbanístico de ocupación del suelo en el término municipal, con determinaciones de carácter estratégico y general, no habiéndose incluido las subestaciones eléctricas en la documentación gráfica, puesto que lo que se pretende mostrar son esquemas generales de una forma lo más clara posible, lo que obliga a simplificar la gráfica, obviando algunos elementos.

No obstante, se incluirá tanto esta futura subestación como el resto de las existentes en el próximo documento de Aprobación Inicial, incluyendo los específicos de infraestructuras eléctricas y de sistemas generales.



*Por lo expuesto entendemos que no es necesaria la corrección del documento de Avance, puesto que la que la determinación de la que habla el sugerente se contendrá en documento que se redacte para la Aprobación Inicial.*

- b) En segundo lugar, se plantean una serie de inconvenientes técnicos y económicos «Sobre el nuevo “pasillo eléctrico” sobre el que se pretende concentrar las líneas aéreas de alta tensión».**

*Respecto esta cuestión, señalar que en el documento de Avance de la revisión del PGOU en trámite no se plantea la ejecución de pasillos eléctricos, y que la única referencia que en el documento se hace a ellos aparece en el apartado “2.6.1. Criterios y objetivos del PGOU 2010”, donde se hace una exposición de las determinaciones más importantes del anterior Plan General de 2010, donde sí aparecía la propuesta de crear los mencionados “pasillos eléctricos”.*

- c) El tercer punto que plantea la sugerencia trata sobre el soterramiento de las redes de alta tensión.**

*El criterio general que se expone en el avance del Plan es: se fomentará el soterramiento de las líneas aéreas eléctricas que actualmente sobrevuelan las zonas urbanizadas; según se refiere en el Apartado 7.2 (Conclusiones. Propuesta de Modelo Territorial), subapartado 10), dedicado a las propuestas para la “mejora de las infraestructuras”.*

- d) Se solicita particularizar las propuestas de actuación en coordinación con la distribuidora estableciendo pormenorizadamente la viabilidad técnica y la forma de financiación de cada una.**

*En el documento de Avance se ha planteado una propuesta de criterios y soluciones generales, que deberán ser, tras el análisis de las sugerencias, confirmadas o rectificadas de cara a la elaboración del documento de Aprobación Inicial, donde sí aparecerán propuestas de actuaciones concretas valoradas técnica y económicamente.*

*Respecto a la solicitud de coordinación, el criterio expuesto en el Avance es el de recoger y dar apoyo y soporte a las actuaciones de mejora de red previstas por los prestadores de servicios urbanos y las Administraciones competentes para cumplir los objetivos de mejora de las infraestructuras, así como de la garantía y la calidad de los servicios.*

*En esta línea de establecimiento de un mecanismo de coordinación, con fecha de febrero de 2020, se solicitó a ENDESA, la “información previa que compete y/o vinculada a su actividad, referida principalmente a documentación y/o información sobre las redes de distribución que discurren por el término municipal y de las instalaciones y/o edificaciones que dan soporte a dichas redes, así como datos de consumo, consideraciones sobre deficiencias, necesidades de ampliación, u otra información que pueda ser de interés para la redacción del mencionado Plan General”, conforme a lo dispuesto en el Art. 116.2 del Real Decreto 2159/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. Se espera establecer próximamente los contactos oportunos que articulen la colaboración y coordinación solicitadas.*



- (239) *Se plantea que el Plan General establezca planes o programas para la reparación y mejora de las infraestructuras de las urbanizaciones, particularizando esta solicitud genérica a una urbanización en concreto.*

*Esta sugerencia va en la línea de los principios que plantea el Avance, donde ya se dice que: a este respecto, hemos de poner de manifiesto que se recogen en las propuestas planteadas en el documento de Avance acometer actuaciones de reurbanización en los ámbitos donde se detecte que alguna red de infraestructura de servicios resulte insuficiente, obsoleta e incluso inexistente.*

*Por lo que el sentido de la sugerencia viene a reforzar el criterio general del Avance. En cuanto a la sugerencia sobre los aspectos formales y la forma de financiación en los que se materialicen las propuestas concretas en este sentido, indicar que no se ha establecido un modelo genérico, debiéndose proceder para el documento de Aprobación Inicial a un estudio individualizado para cada ámbito y propuesta.*

- (306) *Se solicita que en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística se establezca un plan de rediseño y mejora de la EDAR de La Víbora, la cuantificación de los niveles de emisión e inmisión, la modificación del sistema de depuración y la sustitución inmediata de los gestores de la mencionada EDAR.*

*Los aspectos que pretende el sugerente que se tengan en cuenta en el documento del PGOU no forman parte del contenido propio de estos instrumentos de planeamiento, según lo recogido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (arts. 3, 10) y el 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 (Título I, Capítulo IV).*

#### **1.4. SUGERENCIAS CON INCIDENCIA EN ASPECTOS GENERALES MEDIOAMBIENTALES DEL DOCUMENTO DE AVANCE.**

*Aquellas sugerencias que abordan cuestiones con incidencia en los aspectos medioambientales generales del documento de Avance, han sido valoradas en el Informe de “respuestas a las sugerencias ambientales efectuadas en la exposición pública del Avance de planeamiento del PGOU de Marbella”, elaborado por parte de la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P. en el seno del contrato de servicio de asistencia y consultoría en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y de evaluación del impacto en la salud de la revisión del PGOU del municipio de Marbella (SE-33/20), cuya identificación obra en el punto 5 de la documentación.*

#### **1.5. CONCLUSIONES DE LAS SUGERENCIAS DE ÓPTICA GENERAL.**

*En relación con las cuestiones de óptica general que se han relacionado y valorado en los apartados que anteceden, cabe concluir en los siguientes términos:*

- *A la vista de las consideraciones formuladas en el apartado 1.1., sobre aspectos generales del modelo de ciudad, puede concluirse el análisis proponiendo la*

*confirmación de los criterios y soluciones generales del documento de Avance del Plan General.*

- *Respecto a las consideraciones obrantes en el apartado 1.2., puede concluirse, respecto del modelo de movilidad (objetivos y criterios generales planteados en el documento de Avance) que no ha sido cuestionado; por lo que podría ratificarse el mismo.*
- *En cuanto a las valoraciones efectuadas en el apartado 1.3., en lo referente a cuestiones que afectan a las infraestructuras de servicios urbanos, las sugerencias y propuestas recibidas, con carácter general, han venido a apoyar o reforzar los criterios y objetivos previstos en el documento de Avance; por tanto, se recomienda la confirmación de los criterios y soluciones generales.*
- *Por cuanto se refiere a las cuestiones medioambientales valoradas en el apartado 1.4, cabe remitirse a la valoración realizada por el equipo medioambiental en su Informe de respuestas a las sugerencias ambientales, referido anteriormente.*

*Respecto de las cuestiones de óptica general analizadas, se concluye lo anterior, sin perjuicio de las adaptaciones, cambios o matizaciones que pudieran producirse durante la tramitación del instrumento de planeamiento por consideraciones sobrevenidas en materia territorial, sectorial, medioambiental o de cualquier índole normativo; así como de la profundización en los trabajos y estudios técnicos en curso para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y de la Versión Preliminar del Plan (documento de Aprobación Inicial).*

## **2) CUESTIONES DE ÓPTICA PARTICULAR O PUNTUAL.**

*Las sugerencias registradas en el trámite de exposición al público del Avance que no se relacionan en los apartados precedentes contienen, en esencia, propuestas particularizadas que se refieren a cuestiones como el reconocimiento de la condición de suelo urbano consolidado, cambios puntuales de clasificación, calificación u otras determinaciones urbanísticas, propuestas de posibles desarrollos, re-delimitación o cambio de ubicación de sistemas generales, catálogo de patrimonio urbano, viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas, convenios urbanísticos, afecciones hidrológicas, normativa, entre otras.*

*Con carácter general para todo este segundo grupo de sugerencias (cuestiones de óptica particular o puntual, en sus distintas modalidades), resulta preciso indicar que, si bien han sido estudiadas, considerándose que nutren de forma positiva el proceso de redacción del Plan General y que no entran en contradicción con los criterios y objetivos en la fase de Avance, habida cuenta de su óptica más específica o puntual, su resultado tendría trascendencia, en su caso, en fases más avanzadas de tramitación del Plan General, una vez que el procedimiento de Revisión alcance el grado de madurez y detalle necesario que permita un análisis pormenorizado a escala adecuada, esto es, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.*

*En definitiva, respecto a estas sugerencias, cuyo objeto trasciende del que debe contener un Documento de Avance, su inclusión o no en la revisión del Plan General tendría reflejo, en su caso, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.*

*Será en ese momento, una vez se hayan completado los estudios, trabajos y análisis pertinentes con mayor escala de detalle, cuando se podrá determinar si las cuestiones planteadas tienen o no cabida en el documento de Plan General.*

*Cabe traer a colación, en este punto, el informe elaborado por el prof. **REBOLLO PUIG, M.3**, que, al analizar el artículo 29 LOUA en cuanto su objeto, afirma que en el Avance “(...) Sólo debe señalar criterios, objetivos (...) y propuestas generales. Si acaso, planteando alternativas. Nada más. Cualquier otra cosa, salvo que esté directamente orientado a eso, sobra e incluso, cabría pensar, estorba. Sería un esfuerzo que podría ser baldío ir más lejos y acometer ya en esa fase preliminar concreciones mayores que requieren muchos estudios, trabajos y tiempo y que pueden devenir inútiles”; o la precisión que realizan los prof. **MUÑOZ MACHADO, S. Y LÓPEZ BENÍTEZ, M.4**, recordando que: “estos avances y anteproyectos no tienen más virtualidad que la de ser simples borradores en los que poder apoyar, en su caso, la redacción definitiva del plan”.*

*El documento de Avance es un documento que define criterios y objetivos, que establece las bases para el desarrollo de la ciudad, y la propuesta que recoge no es definitiva ni excluyente de otras, y en ningún caso, establece una ordenación definitiva. En este sentido, el Avance no contiene la clasificación ni categorización de suelo, ni por supuesto la ordenación detallada del término municipal. Es un simple esbozo que sirve como punto de partida para acercar a la ciudadanía el modelo territorial planteado.*

*A continuación, se relacionan y valoran estas sugerencias, agrupadas en subcategorías en función de su objeto:*

#### **2.1. PROPUESTAS PUNTUALES CON CONTENIDO URBANÍSTICO.**

- **(2) Cambio de clasificación de parcela ubicada al sur del sector URP-SP-3 Bis; de SNU a SUNC, con aplicación de las cargas que correspondan.**
- **(3) Cambio de clasificación de varias parcelas ubicadas al Norte del sector URP-SP-3, al Este de la Carretera de Ronda y al Sur del a AP-7; de SNU a SUNC o SUNC con uso global residencial y comercial.**
- **(4) Cambio de calificación asignada por el planeamiento de desarrollo (ED) a parcela ubicada en el PA-SP-II, aumentando alturas como hizo el PGOU 2010; en concreto, M-1 con altura máxima de 4 plantas.**
- **(5) Consideración del polígono PA-NG-37 Sierra Blanca Sur como SUC.**
- **(7) Que el suelo anexo a parcela ubicada en PA-VB-4.a.2 sea calificado como residencial y no como zona verde, con el objeto de poder adquirirlo al Ayuntamiento.**

<sup>3</sup> REBOLLO PUIG, M. Informe que, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, realiza sobre determinados aspectos relativos al Avance del Plan General de Ordenación Urbanística.

<sup>4</sup> MUÑOZ MACHADO, S. y LÓPEZ BENÍTEZ, M. El planeamiento urbanístico. 2ª ed. Iustel, 2009. Página 190.

- (8) Cambio de calificación de la parcela correspondiente al Polideportivo El Arquillo, de PJ y SG-I.7.16 a Equipamiento Deportivo; para poder cubrir la pista y realizar mejoras.
- (9) Cambio de calificación de la parcela ubicada en PA-VB-13, de zona verde a residencial.
- (10) Homogeneización de las alturas de la Av. Ricardo Soriano.
- (11) Consideración de parcela sita en PA-LN-1B como SUC residencial UE-1.
- (12) Consideración de parcela sita en URP-MB-6 como SUC residencial UE-2.
- (13) Cambio de calificación parcela sita en PA-NG-28, de UE-esp a UE-4.
- (15) Manifiesta preocupación por los posibles usos permitidos (recreativos, discotecas y espectáculos) respecto de solar sito en parcela 26-C Urb. Guadalmina Baja, calificado Equipamiento cultural-social privado; se solicita que se atribuya un régimen de usos que sea acorde con la urbanización en la que se encuentra.
- (16) Propuesta de ordenación pormenorizada del Sector URP-RR-3 y 4 ajustada a la realidad física actual del SUC, en ejecución de las determinaciones de PPO de 1984.
- (17) Cambio de clasificación de terrenos ubicados entre la Av. Arias de Velasco y las Calles Carlos III y Fernando VII; de SUNS-RE a SUC, con la ordenación que resulta de las edificaciones existentes.
- (19) Cambio de calificación en la parcela que denomina El Trapiche, de equipamiento a residencial con la ordenanza propia de la zona y con la edificabilidad que considera comprometida en Convenio; y cambio de calificación en la parcela que denomina El Higueral, de equipamiento a residencial con la ordenanza propia de la zona y con la edificabilidad que considera comprometida en Convenio.
- (20) Cambio de calificación, de SUNC a SUC, de terrenos dentro del PA-NG-1 Centro Forestal Sueco, con la ordenación de ED aprobado en fecha 27/07/2012.
- (22) Cambio de calificación de edificio ubicado en el PA-RR-6, de CO-1 a la realidad existente de edificio residencial de 28 apartamentos, locales, garajes y trasteros.
- (24) Cambio de calificación del terreno ubicado en PA-SP-25, de EE a residencial PM-1.
- (25) Reconocimiento en el nuevo PGOU de la realidad de las edificaciones, actividades e instalaciones existentes en el establecimiento Ocean Club, así como de los parámetros ya recogidos en la Ordenanza. Asimismo, abrir la regulación de usos a posibilidades más amplias y flexibles, que permitan desarrollar actividades económicas, como la convivencia de los usos ya implantados (equipamiento, club social de playa y deportivo con sus locales comerciales) con otros usos como hotelero y residencial. Finalmente, que en los planos se represente la



*superposición de espacios con aprovechamiento lucrativo (vial y locales comerciales bajo el mismo).*

- *(26) Reconocimiento de edificabilidad a parcela vacante de SUC destinada al desarrollo de la Fase 4 de la Urb. Señorío de Gonzaga, con un uso residencial mixto de primera residencia y residencial turístico, y una intensidad de uso y tipología acorde a la materializada en las otras tres fases.*
- *(28) Cambio de clasificación de terrenos en acceso a Puerto Banús en que se ubica Estación de Servicio; de SNU a SUC con ordenanza industrial y comercial compatible.*
- *(30) Cambio de categorización de parcela ubicada en PA-AL-10; de SUNC-O a SUC; y que el vial AA-AL-1 se ejecute por expropiación sin ser una carga del polígono.*
- *(31) Cambio de calificación de parcela ubicada en el PA-SP-27; de SUNC-A (PJ/UE-3) a la ordenación que establecía el PGOU 2010.*
- *(33, 34) Que los terrenos en que se ubica la C.P. Parque del Sol (PA-SP-3, SUC) sean mantenidos con la misma clasificación y la calificación que el PGOU 86, corrigiendo la calificación de IS que aparece sobre el cauce del arroyo. Asimismo, señala que la zona ajardinada debe quedar fuera del dominio público.*
- *(35) Cambio de categorización en C.P. Urb. Casablanca (PA-NG-31), de SUNC-A a SUC.*
- *(36, 37) Cambio de categorización de los terrenos de la Comunidad Aptos. Los Boquerones (PA-SP-27), de SUNC-A a SUC.*
- *(42) Varias: conectar transversalmente las bolsas urbanas evitando la dependencia de uso de la 340. Limitar la velocidad urbana a 30km/h. Instalación de pantallas acústicas para encapsulado del ruido. Prescribir procedencia sostenible y local para los materiales de construcción, así como asfaltos drenantes y luminarias de baja contaminación lumínica. Desdoblar carriles bici y recorridos peatonales de las vías de vehículos a motor. Reconversión de la Plaza de Toros de Nueva Andalucía a Centro de convenciones. Acondicionamiento y amueblamiento urbano de Arroyo Benabolá. Rediseñar el acceso a la urbanización Atalaya de Río Verde; incorporación a la ordenación la urbanización. Conexiones peatonales y ciclistas entre urbanizaciones colindantes.*
- *(43) Cambio de determinaciones urbanísticas de terrenos ubicados en el PA-NG-40 (SUC), según propuesta de innovación que fue presentada en fecha 04/10/18, o bien según la establecida en el PGOU 2010.*
- *(44) Cambio de clasificación de terrenos ubicados entre el PA-SP-28 y el USP-SP-3, actualmente SNU, diferenciando dos partes: una parte con vocación residencial-unifamiliar; y la parte colindante al sur, con vocación industrial (al ser colindante con el Polígono Industrial).*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 127 DE 198



- (45) Cambio de calificación de parcela sita en PA-VB-10 (SUNC-O, PJ), pasando de PJ a Servicios Terciarios, de forma que la edificación existente sea compatible.
- (46) Que se mantenga la ordenación y determinaciones contempladas en el Plan Parcial del Sector URP-NG-21 (SUS), que se encuentra en tramitación.
- (47) Cambio de clasificación de parcela ubicada junto a la rotonda de acceso a Alicata-Las Chapas, de SUNS a SUC.
- (49) Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la C.P. Condes de IZA; de SNU y SG-C-2 a SUC.
- (50) Delimitación de un ámbito de menor superficie que el previsto en el PGOU 2010 para varias parcelas ubicadas en el URP-AN-6. En concreto, propone la delimitación de un ARI con determinaciones urbanísticas concretas.
- (53) Cambio de calificación de parcela sita en PA-VB-9, de PJ a comercial privado tipo I.
- (54) C.P. Isla de Guadalmina (ubicada en PA-SP-2) solicita la eliminación del SG-C-6 (Carretera a Estepona).
- (55) Se propone aumentar ligeramente la densidad en las zonas calificadas de UE-1 en el Centro Urbano; permitir UA-3 desde 1 vivienda cada 400 m2 como regla general a 1 vivienda cada 200 m2 y edificabilidad de 0,6; o del tipo UA-4 de 1 vivienda cada 300 m2 y edificabilidad de 0,5.
- (57) Que los terrenos incluidos en el ámbito del sector URP-MB-7 sean incluidos en el documento para aprobación inicial como un sector de SUO o bien como un API, en coordinación con el Plan Parcial que se encuentra en tramitación.
- (58) Cambio de clasificación de terrenos situados en "El Desastre" (SUNS-RE y parte en URP-MB-2) a SUNC o Suelo Urbanizable, con sistema de actuación por cooperación.
- (59) Propone calificación de parcela sita en URP-RR-7 (SUS) como UE-6.I o bien como zona verde privada una superficie de 3800 m2.
- (61) Regularización plena del Edificio sito en la C/ Jacinto Benavente, 32.
- (62) Modificación de la ordenanza aplicable a parcela en C/ Tomillar, de UE-4 a UA-3.
- (63) Que el nuevo PGOU reconozca a los suelos que corresponden a la parcela 4 de la Urb. Marbella Hill Club II (parte SUNS y parte SUS) la condición de SUC.
- (64) Propuesta para implantar un "Parque de Actividades Terciarias" en unas parcelas del litoral del San Pedro Alcántara (URP-SP-15 y 16).
- (69) Que el nuevo PGOU reconozca a los suelos que corresponden a la parcela 3 de la Urb. Marbella Hill Club II (actualmente, parte SUNS y parte SUS) la condición de SUC.



- (71) *Consideración de los terrenos en que se ubica el Residencial El Romeral II Fase como SUC, con la ordenación otorgada por el Ayto. de Ojén en 2007.*
- (73) *Propuesta de creación de Parque Periurbano que incluya el Arroyo Guadalpín, el Arroyo Segundo y la falda de Sierra Blanca; propone la creación de un gran parque singular integrado en el Parque Vigil de Quiñones, Pecho de las Cuevas y Polideportivo Paco Cantos.*
- (76) *Consideración de terrenos ubicados en el PA-NO-9 como SUC residencial, con los parámetros urbanísticos contenidos en la modificación de elementos presentada en mayo de 2017.*
- (74, 77) *Cambio de clasificación de parcela ubicada en el URP-AN-6; de SUS a SUC residencial con tipología PM-2.*
- (78, 82) *Cambio de calificación de parcela ubicada en el PA-AN-8; de EC a comercial, al igual que se recogía en el PGOU 2010.*
- (80) *Se propone que para el ámbito conocido como El Realejo el Plan prevea una diversificación de usos, dada su vocación de centralidad, frente al modelo de ciudad basado en desarrollos residenciales de baja intensidad; se propone que el documento que se elabore para aprobación inicial contenga la ordenación establecida en el Plan de Sectorización de los Sectores 1 y 2 Realejo, actualmente en tramitación.*
- (83) *Consideración de terrenos ubicados en La Vizcaína (actualmente, SUNS-RT) como SUS; sin la necesidad de incluir suelo para Campo de Golf.*
- (84) *Que el nuevo PGOU resuelva la finalización del viario local de la urbanización que afecta a parcela sita en zona campo de rugby, que defina con claridad medidas correctoras de protección de cauces respetando derechos adquiridos, que resuelva la relación entre A-7-viarios urbanizaciones-futura red ferroviaria, que se integren los terrenos situados al Norte (hoy, SUNS-RT) en la Urb. Bahía de Marbella.*
- (86) *Calificación que permita el mantenimiento de la edificación existente en parcela sita en AA-SP-7 con los usos establecidos, incluyendo el uso comercial y utilización de la terraza.*
- (87) *Cambio en la ordenanza comercial de parcela sita en PA-AN-10; propone: comercial privado, PB+2 plantas y 15 m para uso comercial exclusivo.*
- (88) *Calificación del terreno en que se ubica el Colegio Alborán (SUNS-RT) como Equipamiento Escolar Privado; bien mediante SUO o bien mediante SUNC ordenando por el propio Plan.*
- (90) *Cambio de clasificación de parcela ubicada en el URP-AN-6; de SUS a SUC, con la ordenación que resulte de la realidad existente.*
- (91) *Consideración de terrenos (parte en URP-MB-7, SUS; y parte en PA-NO-9) como SUC residencial y, en su defecto, terciario-hotelerero en el nuevo PGOU.*

- (92) Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-NG-10; de SUO-E a SUC.
- (93) Cambio de calificación de parcela sita en PA-NG-8 Villa Parra-Palomeras; de UE-4 a servicios terciarios (restauración, sala de fiestas, comercial, etc.).
- (94) Cambio de clasificación de parcela ubicada al Norte del P.I. de San Pedro; de SNU a SUNC industrial; delimitando una unidad de ejecución independiente.
- (95) Cambio de calificación de los terrenos en que se ubica la C.P. Terrazas de Puente Romano (URP-NG-17, SUC-PDA), de EE a residencial, tipología B-9.
- (96) Cambio de categorización de parcelas ubicadas en PA-NG-19; de SUNC a SUC con calificación UE.
- (97) Que la totalidad de su parcela sea incluida en el Sector URP-RR-1 (SUS), ya que una parte se encuentra dentro del SUNS (RT) colindante al Norte.
- (98) Cambio de consideración de las parcelas sitas en PA-NG-18 de SUNC (PE-R/CO) a SUC.
- (99, 195) Respecto de parcela ubicada en el PA-AL-9 (SUNC), solicita que el nuevo PGOU no cometa el error del PGOU 2010 de grafiar un vial que la atravesaba.
- (100) Solicita la consideración unitaria de parcela (mitad en URP-RR-9, SUO, UE-2 y mitad SUNS-RE) como SUC con calificación UA-2 o, subsidiariamente, UE-2.
- (101) Propone que las parcelas que indica (Plan Especial AR-1, SUNC) tengan una ordenación similar a la propuesta por el PGOU 2010 (CH-1 y M-1), pero sin quedar suspendida la edificación a expensas del futuro Plan Especial, por su inviabilidad.
- (105) Consideración del complejo Marbella Beach Resort (ubicado en SUNS-RT) como SUC residencial con ordenanza PM.
- (108) Que se reconozca en el PGOU que las obras de urbanización del sector URP-AN-II se encuentran recepcionadas (C.P. Los Granados Fase I, Edf. E-IV).
- (109) Que se reconozca en el PGOU que las obras de urbanización del URP-AN-II se encuentran recepcionadas; que se recojan tanto el PJ público como el vial existente entre el PJ público y el Hotel Meliá, debiendo abrirse al tráfico para la descongestión de la zona (C.P. Los Granados Fase II, Edf. V).
- (110) Consideración de los terrenos en que se ubica el Complejo Banana Beach (SG-AL-16) como SUC residencial.
- (116) Mantenimiento de la clasificación y calificación de terreno ubicado en el PA-SP-9; como SUC, UE-4.

- (119) *Consideración de los terrenos en que se ubica la C.P. Lomas de Puente Romano como SUC; y eliminación o cambio de trazado del SG-C-2, que atraviesa la Comunidad.*
- (120) *Consideración de los terrenos en que se ubica la C.P. Bello Horizonte 3, F.-IV como SUC; y que no se incluya en ningún ámbito con deberes urbanísticos.*
- (121) *Consideración de parcela ubicada en el URP-NG-3, SUC-PDA; y SG-I-7.4 (Depósito Las Brisas) como SUC, con una calificación que permita el uso de oficinas/despachos profesionales.*
- (122) *Cambio de categorización de terrenos (PA-RR-13, Los Monteros), de SUNC-A a SUC. Solicita, además, la regulación del uso hotelero de forma que posibilite la modernización de instalaciones, mayor flexibilidad de usos permitidos y compatibles; que se reconozca a los inmuebles aledaños al establecimiento hotelero la misma condición urbanística (principio de unidad de explotación); que se elimine la calificación de PJ de la parcela contigua al Beach Club; y la eliminación del vial de conexión entre sectores.*
- (124) *Se mantenga una parcela ubicada en el PA-AN-19 (SUC, UE-3/UE-5) en el SUC, calificada en su totalidad como residencial unifamiliar exenta UE-3 con edificabilidad 0,375 m2t/m2s.*
- (125) *Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-VB-1 (C.P. Locales Comerciales Pino Golf de Don Carlos; SUO, UA-5) a SUC, uso mixto residencial-terciario-hotelero.*
- (126) *Se considere la parcela sobre la que se encuentra ejecutado el Edificio Centro-Expo Marbella (PA-NG-19, SUNC) como SUC; calificando la parcela como suelo de servicios terciarios.*
- (128) *Que parcela sita en Urb. Rocío de Nagüeles sea calificada de UE-4 ordenanza general (0,3), sin el actual subíndice 0,26; en aras a reconocer la realidad existente.*
- (129) *Consideración de los terrenos en que se ubica el Edificio Milenium como SUC, con la ordenación que resulta de las edificaciones existentes. Supresión del PERI-CS-I, por inviabilidad.*
- (130) *Cambio de calificación de los terrenos en que se ubica el Edificio Las Camelias (Av. Miguel Cano), pasando de UA-4 a OA, con las determinaciones urbanísticas necesarias para incluir lo edificado como conforme a la ordenación.*
- (131) *Cambio de edificabilidad en el Sector URP-MB-1 a 0,30 m2t/m2s; y aplicación de criterios de legalización y reducción de sanciones.*
- (132) *Respecto de tres parcelas: la principal, PA-NG-28, SUC, ES; y otras dos, situadas al Norte (ubicadas en el SG-E-16, SUS, EC), se solicita que el nuevo PGOU considere a las 3 parcelas como Equipamiento Sanitario Privado, y propone que las condiciones de edificación sean las del art. 90 NNSS PGOU 86.*

- (134) *Mantenimiento de las calificaciones actuales (UA-4 y UE-4) existentes sobre dos parcelas ubicadas en el PA-NG-34.0.*
- (135) *Cambio de calificación en parcela ubicada en el PA-NG-34.0; de EC a UE-4.*
- (136) *Consideración de los terrenos del Campo de Golf Marbella (PA-AN-8, SUC, EC-PJ) como SUC, con calificación de equipamiento deportivo y educativo de uso privado (SL); y abrir la regulación a usos más flexibles.*
- (137) *Consideración de tres parcelas (ubicadas entre URP-NG-14, SUS y PA-NG-38, SUNC-A) como SUC con la calificación de UE-3.*
- (138) *Consideración de parcela de terreno situada al Oeste de la Carretera de Ojén (actualmente, SUNS-RE) como SUNC de uso residencial y terciario, a fin de poder desarrollar el sector dentro de una única unidad de ejecución.*
- (140) *Reconocimiento en la zona del PA-AN-19 de un vial, existente y en uso, que permitirá una entrada más al centro comercial previsto, y que asimismo ayudará a la descongestión diaria del tráfico de la zona.*
- (142) *En relación con la Urb. Magna Marbella (PA-AN-8), se solicita el reconocimiento de la realidad existente en la Comunidad en el nuevo PGOU, sin exclusión de la franja de viario y la parte de PJ, así como la calificación como plurifamiliar exenta B-5 (según PGOU 2010).*
- (143) *Que el nuevo PGOU favorezca el uso predominantemente residencial en el Centro Histórico; una reforma de la Ordenanza del Centro Histórico que haga viable la reforma y rehabilitación; asimismo, solicita la posibilidad de ejecutar PB+2+ático en la reforma de una casa en la C/ San Juan de Dios.*
- (144) *Flexibilización de la Ordenanza OA-2 en relación con el Edificio Doña Carmela, permitiéndose excepcionalmente que la parcela mínima, la separación entre edificios y la separación a linderos se adapten a los parámetros del edificio.*
- (145) *Consideración de los terrenos de la Urb. Ricmar (PA-AL-9) como SUC, sin perjuicio de alguna pequeña deficiencia puntual de mejora que pueda repercutirse a los propietarios mediante contribuciones especiales (o SUNC con ordenación pormenorizada en el propio PGOU).*
- (146) *Respecto de parcela ubicada en PA-AN-14, se solicita el encauzamiento del Arroyo Benabolá para poder materializar su aprovechamiento urbanístico.*
- (147) *Que dos parcelas ubicadas en la zona de Rocío de Nagüeles conserven o en su caso se les otorgue la calificación urbanística de UE-4 que ya les fue asignada en el PGOU 2010.*
- (148, 214) *Propuesta de ordenación de varios propietarios de inmuebles ubicados, parte en URP-RR-1, y parte en PA-RR-3; solicitan su consideración como SUNC; con ordenanzas UE y UA con parámetros flexibles con el fin de ordenar y normalizar lo ejecutado y los espacios por construir; solicitan revisar la ordenación del tráfico.*



- (149) *Que se asigne a las parcelas de la Urb. Las Chapas la edificabilidad general que corresponde a la calificación UE-3 (0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) y no la edificabilidad reducida de 0,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s que tienen actualmente, con el fin de adaptar el nuevo PGOU a la realidad existente.*
- (150, 174) *Respecto de parcela ubicada en el PA-VB-13, se anuncia que se presentará propuesta en fase posterior para solicitar la eliminación de la AA-VB-2.*
- (151) *Incorporación de los terrenos (PA-AN-8, SUC) de la Urb. Magna Marbella en toda su extensión como realidad existente.*
- (152) *Consideración de los terrenos (Terrazas de Puente Romano, URP-NG-17) como SUC residencial, reconociendo la realidad física existente.*
- (153) *Cambio de categorización de la C.P. Urb. La Carolina (PA-NG-21), de SUNC a SUC; y finalización de las barreras acústicas a lo largo de la A-7 para reducir los niveles de ruido.*
- (154) *C.P. Marbella Hill Club II solicita que se respeten los límites del antiguo Sector URP-NG-25, incluyendo los actuales URP-NG-20 y SUNS-RT en un mismo sector del SUO.*
- (155) *Consideración de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorcrisur (PA-SP-26) como SUC residencial.*
- (156) *Consideración de terrenos ubicados al Norte del URP-RR-9 como SUC; y desafectación del Cordel Benahavís-Ojén.*
- (158) *Consideración de parcela ubicada en el PA-AN-10.1 (SUNC-A, UE-3/viario) como SUC; con una calificación de residencial UE-3.*
- (159) *C.P. Cascada de Camoján Polígono 1 solicita, respecto del Polígono 2 (PA-NG-34.2), que el nuevo PGOU mantenga la calificación de zona verde.*
- (160) *Consideración de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorcrimar III (URP-AN-6) como SUC.*
- (161) *Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-SP-7.1; de SUNC como SUC.*
- (162) *Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-SP-27 (C.P. Colonia Cortijo Blanco); de SUNC-A a SUC.*
- (163) *Cambio de categorización de los terrenos en que se ubica la C.P. Marina Banús Blq. III-IV (UE-3 PB); de SUNC-O a SUC.*
- (166) *Se solicita la consideración como SUC de unos terrenos ubicados en proximidades del Depósito de Arroyo Segundo, reconociendo la realidad existente en la parcela.*



**FIRMANTE**

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

**CÓDIGO CSV**

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

**NIF/CIF**

\*\*\*\*894\*\*

**FECHA Y HORA**

28/07/2021 11:40:59 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>



- (166) *Respecto de parcela ubicada al Sur del SG-I-7-II (Depósito de Arroyo Segundo), se solicita cambio de clasificación, de SUNS-RT a SUC, reconociendo la realidad existente.*
- (167) *Consideración del Sector URP-SP-16 (SUS) como SUC.*
- (168) *Cambio de clasificación de parcela situada en la zona Norte de San Pedro (al Norte del PA-SP-1); de SNU a SUO.*
- (169) *Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la CP Ribera de Guadalmina (URP-SP-1); de SUS a SUC.*
- (170) *Modificación de las características edificatorias de terrenos (PA-ZN-1, SUNC, UE-5) y propuesta de aplicación de la Ordenanza vigente UE-5 sin atenderse a la merma de edificabilidad actual.*
- (171) *Cambio de categorización de parcela sita en Av. de las Antillas (PA-VB-8) de SUNC a SUC.*
- (173) *Cambio de calificación de los terrenos en que se ubica el Centro Comercial Oasis (PA-NG-8) de CO-1 a una ordenanza que permita una reamortización de la edificabilidad comercial permitiendo un mejor aprovechamiento del espacio para atender las nuevas demandas.*
- (175) *Cambio de categorización de los terrenos en que se ubica la C.P. Villas y Golf (PA-SP-2); de SUNC (ED) a SUC; así como que se elimine el SG-C-2.*
- (176) *Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-NG-1 (Centro Forestal Sueco), de SUNC a SUC.*
- (178) *Cambio de clasificación de parcela ubicada en la zona Norte de la AP-7 y próxima a la Carretera de Ronda (al Sur de la Urb. Jardines del Sol), de SNU a SUC.*
- (184) *Propuesta relativa a que la zona PA-LE-8 (Centro Comercial Puerto) se convierta en zona turística de calidad permitiendo usos mixtos.*
- (185) *Consideración de la parcela (PA-LE-7) en que se ubica el Edificio Single Home (antes, Marina Marbella) como SUC; con determinaciones que permitan el Bloque Plurifamiliar Exento regulado por la Ordenanza para la subzona B3, con altura máxima de PB+9+ático que permitan alternativa, conjunta o indistintamente el uso hotelero y de oficinas en la totalidad de la parcela (posible uso compatible residencial).*
- (186) *Inclusión de parcela ubicada en el PA-NG-21 en una nueva unidad de ejecución en SUNC configurada como ARI. Dicha ARI incluiría: viario de cesión y el resto Ordenanza PM-1.*
- (187) *Cambio de clasificación de los terrenos URP-NG-13 "Los Verdiales"; de SUNS a SUNC, manteniendo los parámetros de densidad, edificabilidad y regulación de usos del PGOU 86. Solicita, además, la exención del art. 17.2 LOUA en cuanto a estándares y exención de la obligación de reserva para VPO.*

- (188) Cambio de categorización de parcela ubicada en el PA-NG-27; de SUNC-A (UE-6) a SUC con calificación de Servicio Terciario Compacto.
- (189) Calificación de la parcela en que se ubica el Centro Comercial Ibérico (PA-AN-10) con uso pormenorizado comercial; y reconocimiento de vial interior de la parcela como de uso privado.
- (190) Que la parcela donde se ubica la C.P. Coral Beach sea considerada SUC con uso residencial. Advierte que el trazado gráfico del SG-AL-25 no invada parte del suelo de propiedad de la Comunidad y que el trazado de los Senderos Recreativos derivados de la Planificación Territorial no invada el suelo propiedad de la Comunidad. Propone el uso privativo de una parte de los aparcamientos existentes en el ámbito.
- (191) Cambio de categorización de los terrenos de la C.P. Los Jarales (PA-AN-14) de SUNC-A a SUC residencial.
- (192) Cambio de categorización de los terrenos de la C.P. Altos de Aloha (PA-AN-14) de SUNC-A a SUC residencial; solicita además la supresión del tramo de vial (conexión calle águilas - calle norte) pendiente de ejecutar.
- (194) Cambio de calificación de parcela sita en el PA-SP-2, de SUNC (ED privado) a SUC uso residencial; o bien que pueda compensar su aprovechamiento en otro sector.
- (196) Consideración de parcela sita en el PA-VB-13 como SUC con calificación comercial (residencial compatible), y con los parámetros urbanísticos que respeten la realidad existente.
- (198) Mantenimiento de la calificación UE con uso principal residencial prevista en el PGOU 86 para el PA-AN-13 y que se mantenga la superficie actual de las parcelas (aprox. 1200 m2) a fin de homogeneizar.
- (199) Que se proceda a la calificación de los terrenos ubicados en el PE-AR-1 como suelo urbano con ordenación pormenorizada, para proceder a su desarrollo urbanístico; sin necesidad de elaborar el Plan Especial.
- (200) Consideración de los terrenos en que se ubica la CP Los Lagos de Sta. María Golf (parte, URP-VB-2.2; parte, SUNS-RT) como SUC, eliminando cualquier carga sobre la misma, en aras a reconocer la realidad existente.
- (202) Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-SP-10; de SUNC-O (NP-1) a SUC, calificados como MC-1 (PB+3) y viario público.
- (203) Se solicita que el PGOU transcriba la prohibición de construir bajo los tendidos eléctricos que establece la actual redacción del Reglamento de Líneas de Alta Tensión.
- (204, 205) Que los terrenos en que se ubica la Urb. Mansion Club (SG-E-16) tengan la consideración de SUC; atribuyéndole parámetros urbanísticos que den cabida a la edificación existente.

- (206, 201) *Consideración de los terrenos URP-SP-17 como SUC.*
- (207) *Cambio de categorización de los terrenos en que se ubica la C.P. Fuentes del Rodeo 1 (PA-AN-16); de SUNC a SUC; sustituyendo el uso hotelero por residencial.*
- (210) *Consideración del sector URP-VB-7 (SUO-E) como SUC.*
- (211) *Respecto de parcela sita al Sur de la AP-7 y al Oeste de Río Real se solicita que sea considerada como zona no inundable, no sea clasificada como SG-Parque Fluvial, y sea considerada como zona de Hábitat Rural; manteniendo la parcela mínima a efectos de poder regularizar vivienda de 100 m2 en parcela de regadío de 2500 m2, coincidiendo con la unidad mínima de cultivo. Solicita que se mantenga la previsión de eliminar la reserva de suelo del SG-C-22.*
- (213) *Cambio de categorización de los terrenos (URP-VB-8); de SUO a SUC. Manifiesta que el problema de inejecución del vial nº 5 se puede solucionar con ocasión de la revisión del PGOU.*
- (217) *Consideración de terrenos ubicados en el PA-NG-15 como SUC con la ordenación prevista en el ED aprobado el 27/09/2013.*
- (218) *Consideración de la C.P. Club Sierra como SUC con uso residencial (PM) asignándole el subtipo más acorde con la realidad edificatoria, así como no repetir el error del PGOU 2010 en cuanto a la calificación como equipamiento (en lugar de viario) de la zona de aparcamientos de la Urbanización colindante a la desaladora. Reducción de la línea de no edificación de 25 m. a fin de no perjudicar a ningún bloque de la Comunidad.*
- (220) *Modificación de la calificación y demás características de varias parcelas ubicadas en el PA-SP-26, a fin de, manteniendo su condición de SUC, se pueda construir en las misma conforme a las características de unifamiliar exenta. Subsidiariamente, se proceda a la expropiación de las tres parcelas no construidas y la indemnización de dejar fuera de ordenación la vivienda construida.*
- (221, 320) *Respecto de C.P. Altos Reales sectores A y B (PA-NG-36), solicitan que la ordenación viaria del nuevo PGOU no afecte a sus espacios consolidados. Consideran que la parcela colindante a la zona de acceso a la urbanización (Av. de las Palmeras) no debe conectar con la misma al contar con un vial al Norte. Asimismo, consideran que la ordenación debe respetar las urbanizaciones y edificaciones del entorno con bajas densidades y ordenanzas unifamiliares.*
- (222) *Solicita la consideración de parcela sita en el PA-NG-1 como SUC con uso residencial característico.*
- (222) *Solicita la consideración de parcela sita en el URP-MB-3 como SUC con uso característico residencial.*
- (223) *Consideración de terrenos ubicados en el sector URP-VB-2, al Sur de la AP-7 como SUC residencial con una tipología de unifamiliar adosada o/y pueblo mediterráneo.*

- (224) *Propuesta de innovación de la AA-SP-8, para la apertura de vial peatonal entre C/ Copo y C/ Toledo.*
- (226) *Manifiestan haber solicitado la incoación de expte. de expropiación parcial respecto de parcelas sitas al Este del Río Guadaiza (SNU próximo al SG-E-13) con fecha 06/08/2020 y solicitan una adecuada coordinación entre la revisión del PGOU y el referido expediente.*
- (230) *Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-SP-16 Las Adelfas; de SUS a SUC.*
- (231) *Asignación a los terrenos en que se ubica Estación de servicio sita en PA-NO-8 de la clasificación de SUC con los parámetros urbanísticos que den cabida a la edificación y uso existentes.*
- (233) *Asignación a los terrenos en que se ubica Estación de servicio (parte en URP-VB-9 y parte en SG-AL-23) la clasificación de SUC con los parámetros urbanísticos que den cabida a la edificación y uso de la Estación de Servicio.*
- (234) *Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorcrimar II (URP-AN-6); de SUS a SUC uso residencial, incorporando la realidad existente.*
- (235) *Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la Estación de servicio sita en el acceso a Puerto Banús; de SNU a SUC con los parámetros urbanísticos que den cabida a la edificación y uso de la Estación de servicio.*
- (236) *Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorcrimar V (URP-AN-6); de SUS a SUC uso residencial.*
- (237) *Que el Edificio Aparthotel situado al Norte del Complejo Residencial Las Brisas de Los Naranjos quede considerado como un “desarrollo no reglado” en el nuevo Plan General.*
- (238, 244) *Que las parcelas de la Fase V del Sector URP-VB-2.1 (SUO-E) tengan la consideración de suelo urbano.*
- (240) *Clasificación de los terrenos ubicados en PA-VB-8 bis (SUNC-O) como suelo urbano, calificación residencial 100%, manteniendo la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s; delimitando una única unidad coincidente con el perímetro de la propiedad para facilitar la gestión.*
- (241) *Cambio de categorización de parcela sita en el PA-VB-17; de SUNC a SUC.*
- (242) *Se respete la ordenación y parámetros del PGOU 86/ADP LOUA en relación con parcela sita en PA-NG-35; que se estimen compatibles el uso residencial y el turístico-hotelero; y que la Ordenanza PM aplique con flexibilidad.*
- (243) *Cambio de calificación de parcela sita en Hacienda Guadalmina (actualmente, SUC UE-esp); propone: uso residencial y ordenanza B-8.*
- (245) *Que en la redacción del nuevo PGOU no se afecte a Derechos adquiridos ni actuaciones urbanísticas consolidadas. Manifiestan que el PGOU 2010 calificaba como zona verde pública los espacios comunitarios, jardines y piscina de la C.P.*

*Oasis de Banús, de forma que no estaba justificado ni jurídica ni urbanísticamente.*

- *(248) Cambio de clasificación de varias parcelas de terreno ubicadas en el URP-RR-1; de SUS a suelo urbano, tal y como aparecían grafiados en el PGOU 2010.*
- *(249) Reconocimiento de las edificaciones que componen la C.P. Las Brisas de los Naranjos (viviendas, garajes y piscina comunitaria) como SUC, con la ordenanza correspondiente a la edificación efectivamente materializada. Solicita además que se distinga y separe la situación urbanística de la Comunidad respecto del Aparthotel colindante al Norte.*
- *(251) Incorporación al proceso urbanístico edificatorio de parcela de terreno situada en Los Manchones Bajos, al Sur de la AP-7 y al Este de Río Verde; señala que presentará propuesta de ordenación en fase posterior.*
- *(254) Respecto de parcela ubicada en URP-SP-7, se solicita que en el proceso de revisión del PGOU se formulen las soluciones que -previo convenio de planeamiento- más convengan a ambas partes.*
- *(255) Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-NG-1; de SUNC a SUC con uso residencial.*
- *(256) Que se dibuje un vial primario considerado por el PGOU 1986 dentro de la AA-NG-17 que comunica la urbanización con Cascada de Camoján desde la autovía).*
- *(258) Cambio de categorización de los terrenos en que se ubica el Edificio Torre Marina (PA-LE-1); de SUNC-O a SUC, reconociendo la realidad existente.*
- *(259) Que terrenos ubicados en el PA-AN-14 (SUNC-A, PJ) tengan la consideración de suelo urbano, con calificación residencial UE-4 o equivalente.*
- *(260) Cambio de categorización de terrenos sitos en el PA-NG-37; de SUNC-O a SUC, recuperando la ordenación prevista en el PGOU 2010.*
- *(261) Manifiesta ser sucesora de varias fincas y derechos de aprovechamiento que derivan de Convenio y Permuta realizados en el año 1997 entre el Ayuntamiento y varias mercantiles; solicita que, a través del nuevo PGOU, el Ayuntamiento cumpla con sus obligaciones pendientes, mediante acuerdo que debe conjugarse con el que se refleje en procedimiento judicial en trámite.*
- *(262) Respecto de inmueble sito en C/ Cádiz esq. Huerta Los Cristales: 1) que el nuevo PGOU señale las alineaciones conforme a la definida en el PGOU 2010 y verificada en Tira de Cuerda del año 2006, 2) cambio en la tipología edificatoria de UA-2 a NP-1 en la zona de "Peñuelas Alta", y 3) modificación del parámetro de altura máxima de la Ordenanza NP-1 a PB+2 o 12 m., para permitir la construcción de locales en la entreplanta.*
- *(263) Cambio de clasificación de terrenos en que se ubica la C.P. Ribera del Guadalmina (URP-SP-1); de SUS a SUC.*



- (264) Cambio de categorización de parcela sita en el PA-VB-8; de SUNC a SUC; o bien como parte de un suelo ordenado por el propio PGOU.
- (267) Consideración del Edificio sito en C/ Acera de la Marina, 6 (PERI-CS-1) como SUC, con la misma calificación y con edificabilidad igual a la de la manzana/entorno.
- (268) Que parcela sita en PA-NG-19 sea calificada como SUNC, equipamiento privado, siendo indiferente si la ejecución es asistemática o sistemática, siempre que el ámbito delimitado sea exclusivamente en de su propiedad.
- (272) Cambio de clasificación de varias parcelas ubicadas en el URP-RR-2; de SUS a suelo urbano.
- (274) Que los terrenos en que se ubica la C.P. La Trinidad sean considerados como SUC.
- (275) Que la totalidad de una parcela (una pequeña parte dentro del PA-NG-9 y la mayor parte SUNS-RT) sea considerada como SUC.
- (276) Que los terrenos en que su ubica la C.P. Marbelah Pueblo (PA-NG-19 y otros) tengan la consideración de SUC.
- (277) Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-AN-9; de SUO a SUC; refieren PPO aprobado definitivamente el 18/09/2017.
- (280, 283) Cambio de categorización de los terrenos (PA-RR-12) en que se ubica la C.P. Río Real Playa; de SUNC-O a SUC, con la ordenación pormenorizada que resulta de las edificaciones existentes.
- (281) Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la C.P. La Gavia (parte, URP-SP-14; y parte, URP-SP-15) a SUC, reconociendo su realidad física.
- (282) Ejecutar un nuevo vial sobre el trazado del Camino Viejo de Marbella-Istán para la conexión viaria de Nagüeles y las Urbanizaciones Cerros y Balcones del Lago de Istán.
- (284) Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el sector URP-AN-4 La Judía; de SUS-T a SUC.
- (285) Ejecución de la red de saneamiento de la Urb. Rocío de Nagüeles y su conexión con la red integral a través de la urbanización La Carolina.
- (286) Cambio de categorización de parcelas ubicadas en el PA-AN-14; de SUNC-A (PJ) a SUC residencial UE-4.
- (288) En relación con el Beach Club Guadalmina, los usos del suelo deben responder a la realidad física actual, debiendo ser en su totalidad terciario. Alternativamente, que la zona actualmente calificada de equipamiento privado se incluya en una ordenanza flexible.

- (289) *Que el nuevo PGOU deje sin efecto la obligación de redactar el PERI y el ámbito PERI-CN-1 sea considerado como SUC, resultando de aplicación la ordenanza MC-1.*
- (290) *Respecto de la zona de Valle del Sol-Nebralejos, solicita la clasificación como urbanizable, instando a regularizar todo lo que no se haya hecho de forma correcta.*
- (291) *Se solicita la incorporación al PGOU de la Ordenanza de edificación y paisaje urbano de Puerto Banús, para coadyuvar a mantener la alta calidad paisajística urbana completando la ordenación del planeamiento.*
- (294) *Cambio de categorización de parcela en que se ubica el Conjunto El Almendral; de SUNS-RT a SUS.*
- (295) *Consideración como SUC del suelo donde se ubica el edificio "La Marina".*
- (296) *Calificación de la totalidad de parcela sita en PA-SP-4 como UE-2 en su totalidad, al igual que lo hizo el PGOU 2010.*
- (298) *Mantenimiento de la parcela en que se ubica el Swans School (URP-NG-2) en SUC, calificándolo de Equipamiento Educativo (uso escolar). Asimismo, solicita se proceda a calificar la parcela colindante como suelo de Equipamiento Docente.*
- (300, 301) *Que el nuevo PGOU le otorgue a los terrenos en que se ubica el Hotel Coral Beach (PA-NG-7) un uso mixto, es decir, terciario hotelero residencial, predominando el residencial. Propone también la separación de los usos hotelero y residencial.*
- (302) *Reconocimiento del número de plantas que realmente tiene el Edificio Marisol (Av. Duque de Ahumada nº 6-8), actualmente en fuera de ordenación.*
- (303) *En relación con el ED en tramitación en PA-AN-16, que los terrenos de su propiedad formen parte de la futura UE-2 (facilitando la gestión y que pueda materializar su aprovechamiento); como alternativa, que la parcela se contemple como residencial B-10 en el nuevo PGOU, dejando de estar destinada a viario y aparcamiento público.*
- (304) *En relación con el ED en tramitación, que los terrenos de su propiedad sitos en URP-AN-14 formen parte de la futura UE-2 (facilitando la gestión y que pueda materializar su aprovechamiento); como alternativa, que la parcela se contemple como residencial B10 en el nuevo PGOU (al igual que fue contemplada en la AI y AP del PGOU 2010), dejando de estar destinada a viario y aparcamiento público.*
- (305) *En relación con la zona Norte de Nagüeles, se prevea reserva de suelo para "turismo de alto standing"; incluye 4 propuestas: 1) reserva de suelo para la conexión de zonas verdes en sentido Este-Oeste, 2) priorizar el desarrollo de zonas que ya disponen de infraestructuras, 3) necesidad de realizar conexiones entre los viales secundarios de forma que se reduzca la IMD de las vías principales*

(interconexión de urbanizaciones), y 4) tomar la reserva de suelo "Camino Viejo de Istán" como límite Norte de los desarrollos.

- (308) Consideración de terrenos ubicados en el PA-RR-II como SUC, así como que se reconozcan los parámetros urbanísticos del Conjunto Residencial existente (tipología PM).
- (307, 310) Cambio de clasificación de parcela ubicada en el URP-VB-12; de SUS a SUC. Subsidiariamente, como ARI (SUNC) en la misma línea que hizo el PGOU 2010.
- (311) Consideración de terrenos ubicados en URP-RR-1 (SUS) como SUC.
- (312) Consideración de unos terrenos ubicados en el PA-RR-II como SUC, así como que se reconozca la ordenación y tipología edificatorias (PM) existentes en la realidad.
- (314) Que parcela sita en C/ Santa Ana pase a estar considerada en su totalidad como SUC (UE-3).
- (317) Consideración de los terrenos en que se ubica el Hotel sito en el PA-SP-3.1 como SUC, que le sea reconocido el uso hotelero exclusivo, así como que la nueva ordenación reconozca la realidad física de las construcciones y volúmenes existentes.
- (319) Manifiestan contradicción entre lo grafiado en los planos del PGOU 1986 (SG-C-16) y los planos de la concesión otorgada por Orden Ministerial de 12/09/1967 (Puerto Banús); en especial, a la Zona de Servicios Portuarios. Refieren que está en curso un procedimiento de corrección de errores.
- (321) Que el nuevo PGOU disponga para parcela sita en URP-VB-2.1 (SUO-E) una ordenanza más adecuada a su configuración topográfica (propone B-Plurifamiliar Exenta, PB+3), manteniendo la edificabilidad otorgada por el planeamiento de desarrollo aprobado (Plan Parcial del Sector URP-VB-2).
- (322) Cambio de categorización de parcela ubicada en PA-AL-4; de SUNC a SUC.
- (323) Que los terrenos donde se ubica el Centro Comercial La Cañada sean considerados SUC. Que los terrenos ubicados al Este del Centro Comercial La Cañada, conocidos como "La Trinidad", sean considerados como SUC. Que los terrenos que refiere como "Playa del Pinillo" sean considerados SUC de uso residencial.
- (327) Que se mantenga el vial previsto en el PGOU 1986 (y también incluido en el ED del PA-NO-8) que uniría la Av. de la Florida con el Carril de la Mina.
- (328) Reconocimiento de la categoría de SUC en parcela sita en PA-SP-3, con una ordenanza correspondiente a la edificación media del entorno, que permita condiciones edificatorias más flexibles que la ordenanza actual UE-5.
- (329) Cambio de calificación de parcela sita en PA-AN-7, de UE-6 a UE-5.

- (330) *Recuperación del viario propuesto en el PGOU 2010 al Este de parcela sita en PA-RR-12.2 para facilitar el acceso, así como para realizar las conexiones al servicio de agua.*
- (331) *Conjunto de ideas que ayuden a la reapertura del Centro Comercial Marbell Center; se sintetizan en tres puntos: 1) Reconocimiento de la edificación que compone el Centro Comercial en el nuevo PGOU, haciendo desaparecer su consideración de fuera de ordenación. 2) Abrir la regulación de usos a posibilidades más genéricas, amplias y flexibles. 3) Desafectar el subsuelo de forma genérica en el nuevo PGOU, posibilitando la creación de grandes zonas de aparcamiento y otros usos.*
- (333, 197) *Cambio de categorización de terrenos sitos en PA-NG-1, de SUNC a SUC. Parcela A: que se mantengan como mínimo los parámetros de edificabilidad del PGOU 2010. Parcelas B y C: que se recoja expresamente el uso hotelero (sugieren coeficiente de edificabilidad de al menos 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s). Vial que separa parcelas A y B: que pueda mutarse y permutarse al Oeste de la Parcela A.*
- (335) *Que el establecimiento (Pepe El Piloto) que ostenta en virtud de concesión administrativa sea contemplado en el nuevo PGOU como sistema local o bien municipal en el que se pueda prestar, mediante concesión o autorización, el servicio de restaurante o chiringuito.*
- (337) *Que los terrenos (URP-NG-8 "Las Monjas") sean ordenados en el nuevo PGOU de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial que se encuentra actualmente en tramitación, estableciéndose la categorización de SUS en régimen transitorio en el documento de Aprobación Inicial*
- (342) *Que los terrenos en que se ubica la C.P. Mansion Club sean considerados como SUC destinado a uso residencial.*

Como se viene refiriendo en apartados precedentes, debemos reiterar que el Avance define los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de ordenación que sirven de orientación para la redacción del documento de Plan General. Habida cuenta del nivel de detalle a que se refieren peticiones como las expuestas en la relación que antecede (reconocimiento de la condición de SUC, cambios puntuales de calificación u otras determinaciones urbanísticas, etc.), no es posible realizar un pronunciamiento concreto sobre los aspectos abordados en este momento procedimental.

Respecto a estas solicitudes, si bien han sido objeto de análisis y estudio, considerándose que aportan información relevante al proceso de elaboración del planeamiento, su resultado únicamente podrá determinarse en fases más avanzadas de tramitación del Plan General, una vez que el procedimiento de Revisión alcance el grado de detalle preciso que permita a los servicios técnicos realizar un análisis de la información, la normativa y el estado del territorio de forma pormenorizada y a escala adecuada, esto es, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.

## 2.2. PROPUESTAS DE POSIBLES DESARROLLOS.

- *(1) Propuesta de desarrollo y delimitación de un sector de suelo urbanizable de terrenos denominados “Lago Marbella”, ubicados entre la A-7 y la AP-7, delimitados al Este por el Arroyo Real Zaragoza y al Oeste por el PA-AL-5.*
- *(18) Propuesta de desarrollo y clasificación como SUNC de terrenos ubicados al Norte de la variante A-7, entre las rotondas de la Estación de Autobuses y de la Carretera de Ojén.*
- *(27) Propuesta de ordenación de terrenos para la implantación de Gran Superficie Comercial y Equipamiento de Ocio en parcela “El Chopo”, Urb. Linda Vista Norte, mediante la delimitación de un SUNC con uso global de actividades económicas compatible con equipamiento privado.*
- *(29) Propuesta de reclasificación de SNU a SUS o SUO y desarrollo de terrenos en la finca denominada Holanducía.*
- *(32) Propuesta de desarrollo y clasificación como SUC ordenado de terrenos situados junto al Campo de Golf “La Quinta”, del que forman parte en más de la mitad de su superficie; manifestando que se encuentran integrados en la malla urbana del T.M. de Benahavís. Se propone un desarrollo residencial de baja densidad y que la mayor parte del ámbito sea calificada como Campo de Golf.*
- *(48) Propuesta de inclusión como área de posible desarrollo en continuidad con la Ciudad Jardín de la totalidad de los terrenos incluidos en el URP-RR-5; manifestando que el sector se encuentra clasificado como suelo urbanizable en el PGOU vigente y que cuenta con Plan Parcial en tramitación.*
- *(65, 68) Propuesta de clasificación como suelo urbano de terrenos que se ubican al Norte de la AP-7 y al Este de la Carretera de Ronda, justificado su situación fronteriza y la pertenencia funcional a los sectores denominados “El Herrojo” y “Horno de la Miera”, hoy “La Quinta Golf”, ambos pertenecientes al T.M. de Benahavís.*
- *(81, 85) Propuesta de desarrollo y clasificación como SUS de terrenos ubicados al Norte de la AP-7 y junto al T.M. de Mijas para la ejecución de un equipamiento socio-sanitario.*
- *(102) Propuesta de desarrollo de terrenos situados en la zona conocida como Los Molineros (parcelas contiguas hacia el Oeste); se propone su consideración como área de posible desarrollo en continuidad con la trama urbana.*
- *(104) Propuesta de desarrollo y clasificación como suelo urbanizable de terrenos situados al Norte de la finca La Concepción, con el fin de implantar la urbanización “Sierra Blanca II”, de características similares a la actual urbanización Sierra Blanca. Alternativamente, en caso de que los terrenos se clasificasen como SNU, se propone que en la normativa urbanística se establezca la posibilidad de implantar actuaciones de interés público (turísticas y hoteleras).*





# Marbella

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

- (107) *Propuesta de desarrollo y clasificación como SUS de terrenos situados en la finca denominada "Cortijo San Cristóbal" (al Este del sector URP-RR-5 y al Norte de la AP-7).*
- (115) *Propuesta de desarrollo y de cambio de clasificación de terrenos ubicados en la zona Norte de San Pedro (Finca Santa Isabel), al Noroeste del Término Municipal, próximos a la AP-7 y al T.M. de Benahavís, de SNU a como SUS con uso industrial.*
- (118) *Propuesta de reclasificación de terrenos en la zona de Arroyo Segundo, al Sur y al Oeste de la A-7; de SUNS-IND a un sector de SUNC o SUS similar al SUS-MB-4 que estableció el PGOU 2010.*
- (133) *Propuesta de inclusión como un área de desarrollo y clasificación como SUS de terrenos ubicados al Este del cauce de Río Verde y al Norte del sector URP-NG-1 y el SG-I-3 (Estación de tratamiento de agua potable de Río Verde).*
- (139) *Propuesta de reclasificación de terrenos situados en el extremo Este del Término Municipal, junto al Municipio de Mijas, ubicados entre la A-7 y la AP-7; de SUNS-RT a SUNC o suelo urbanizable, pero en ambas opciones, en la categoría de ordenado.*
- (157) *Propuesta de incorporación al nuevo Plan General, como SUS o SUNC, de terrenos situados al Norte de la Urbanización Río Real, al Este de la Urbanización Lomas del Pozuelo y al Oeste del cauce público del Río Real.*
- (172) *Propuesta de desarrollo de terrenos ubicados al Oeste del T.M. de Marbella, colindantes con la ribera del Arroyo Guadalmina; propuesta de clasificación como SUC en su parte Sur, y de SUS en su parte Norte, y se proponen unos parámetros globales de uso y densidad en consonancia con la tipología de Ciudad Jardín.*
- (181) *Propuesta de inclusión de terrenos que limitan al Norte con el T.M. de Ojén, al Sur con Santa María Golf, al Este con la carretera de acceso al Deutsche Schule y Colegio Ecos, y al Oeste con el Arroyo Millán, para desarrollos relacionados con usos tales como campus universitarios, equipamientos sanitarios, equipamientos deportivos y pequeños desarrollos turísticos de baja densidad orientados al turismo de naturaleza.*
- (183) *Propuesta de desarrollo de terrenos que linda al Sur con edificaciones pertenecientes a la Urb. Santa María Golf, al Norte con la AP-7 y a Oeste con campo de Golf; mediante su consideración como Suelo Sectorizado Ordenado, con uso residencial.*
- (215) *Propuesta de desarrollo de terrenos para el crecimiento de la ciudad hacia el Norte, hasta el límite con el T.M. de Ojén, como expansión de la ciudad en los alrededores al del Centro Comercial La Cañada, clasificando el suelo como SUS; solicitando, además, abrir la regulación de los usos a posibilidades más genéricas, amplias y flexibles que permita desarrollar tanto el uso residencial como otros usos terciarios, tecnológicos y cualquier otro que demande el mercado y mejor*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941104b47272ad | PÁG. 144 DE 198



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

## FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

## CÓDIGO CSV

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

## NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

## FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET

## URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

*satisfaga la realidad física, social y económica del momento en que se desplieguen los efectos del Plan.*

- *(222) Propuesta para el desarrollo de parcelas ubicadas en SUNS al Norte del PA-VB-11, mediante su consideración como SUNC. Se propone el uso residencial del sector, con la tipología de poblado mediterráneo.*
- *(223) Propuesta de desarrollo de dos suelos próximos a la confluencia entre la A-7 y la Carretera de Istán, solicitando que se delimite un sector en suelo urbano y se considere dentro de las áreas de centralidad de desarrollo prioritario grafiados en el caso de los primeros, y se delimite un sector de SUS para los segundos.*
- *(223) Propuesta de desarrollo de terrenos en la zona Norte de Lomas de Río Verde, entre la A-7 y la Carretera de Istán; se sugiere la clasificación de este suelo como SUNC con uso global residencial.*
- *(227, 293) Propuesta de desarrollo de terrenos ubicados entre los ámbitos URP-RR-5 del PGOU vigente y la zona conocida como Los Molineros, sobre los que propone que sean clasificados como SUS con uso residencial y/o turístico.*
- *(246) Propuesta de incorporación como áreas de posible desarrollo en continuidad con la trama urbana de terrenos ubicados al Norte del URP-MB-7 hasta el límite Sur de la zona protegida de Sierra Blanca.*
- *(257) Propuesta de desarrollo de extensión de terrenos al Oeste del cauce de Río Verde y al Este de la vía pecuaria “Vereda Puente de Ronda”, desde el Norte de la Colonia El Ángel hacia cerca del límite del T.M. de Istán. Se plantea de forma diferenciada para cada una de las dos zonas en las que queda dividido el terreno al ser atravesado por la autopista AP-7; SUS con usos turísticos/residenciales la zona Sur, y permitir usos urbanísticos más amplios (hotelero, hostelero, deportivo, asistencial, religioso, sanitario, educativo, áreas libres y ajardinadas, etc.) en la zona Norte, en caso de ser clasificada como SNU.*
- *(266) Propuesta de incorporación de los terrenos (actualmente, SUNS-IND zona Arroyo Segundo) como SUS, delimitando un sector que incluya las parcelas del vivero y la colindante al Sur; incorporando espacios libres que potencien los valores paisajísticos del Arroyo. Se propone uso global residencial (compatibilidad usos terciarios).*
- *(273, 247) Propuesta de incorporación de terrenos ubicados al Este del PA-VB-17 y al Sur de la A-7, como SUS; con uso global residencial-turístico.*
- *(278) Propuesta de ampliación del suelo destinado a “áreas de posible desarrollo en continuidad con la trama urbana” hacia unos terrenos ubicados en la zona Norte del Centro Comercial La Cañada; manifestando su adecuación a la alternativa 2.2 y a los Objetivos 2 y 6 del documento de Avance.*
- *(279) Propuesta de desarrollo de terrenos ubicados en la zona conocida como Los Manchones Altos, ubicados al Norte de la urbanización Marbella Hill II y próximos a la Urb. Jardines Colgantes; en parte sobre el SG-C-22, y en parte sobre SNU del vigente PGOU 1986.*

- (297) *Propuesta de ordenación de terrenos ubicados en el URP-NG-21 (SUS).*
- (299) *Propuesta de desarrollo de terrenos, ubicados en la zona de Lomas de Río Verde, para que sean considerados como un “área de centralidad de desarrollo prioritario” según el modelo territorial del plano P-03 del documento de Avance.*
- (309) *Propuesta de desarrollo de terrenos situados al Norte de la AP-7, delimitados al Oeste por el Arroyo Siete Revueltas y la Urb. Los Molineros y al Este por terrenos del Marbella Golf Club. Se propone su clasificación como SUS, con el uso global turístico, con el objetivo principal de posibilitar la implantación de un complejo destinado al uso “Hotel Residencia Salud”, así como áreas destinadas a sistemas de espacios libres y equipamientos que permitan integrar los valores paisajísticos del Arroyo Siete Revueltas y contribuir a una mejora dotacional del ámbito de “Los Molineros”. Asimismo, se proponen, como usos compatibles, el residencial protegido y el de equipamiento (sanitario, asistencial, deportivo y servicios de interés público y social).*
- (313) *Propuesta de incorporación como posibles suelos a desarrollar en el ámbito situado al Norte de la AP-7, al Este de Los Molineros y al Oeste del Complejo Serrano Lomas de Puerto Llano y Las Cabrillas; manifestando que podría constituirse una alternativa mixta entre la 2.2 y la 2.3.*
- (316) *Propuesta de cambio de clasificación para varias parcelas sitas en la zona Lomas de Río Verde; de SNU a calificación residencial plurifamiliar; considerando proponer un acceso desde la A-7 sentido Málaga.*
- (318) *Propuesta de desarrollo y delimitación de un sector de SUO en los terrenos que se ubican entre las Urbanizaciones El Rosario y Ricmar.*
- (323) *Propuesta de desarrollo de terrenos, en zona denominada “Rosalía de Castro” (zona Este del término municipal, al Norte de la AP-7), solicitando su consideración en un sector de planeamiento con media densidad residencial de manera que permita su desarrollo urbanístico.*
- (323) *Propuesta de desarrollo de terrenos delimitados al Sur por el Centro Comercial La Cañada, La Trinidad y AP-7, al Este por Río Real, al Norte por el T.M. de Ojén y el E-01 (planta de transferencia de residuos) propuesto, y al Oeste por el URP-MB-4.*
- (324) *Propuesta de desarrollo de una extensión de terrenos correspondientes a varias parcelas ubicadas en ambos márgenes del Río Guadaiza. Se solicita que dichos terrenos sean incluidos en un ámbito de planeamiento discontinuo con usos residenciales, centro comercial y alternativos.*
- (325) *Propuesta de incorporación de una bolsa de SUS al Norte de la AP-7 y del URP-AN-2 y al Sur del desarrollo urbano del T.M. de Benahavís “Real de la Quinta”, ocupando los suelos calificados en el planeamiento vigente como SG-AL-7; estableciendo las condiciones para la futura puesta en carga de la triple conexión prevista sobre la AP-7.*

- (332) *Propuesta de desarrollo de varias parcelas ubicadas en la zona de Los Manchones Bajos, mediante su consideración como SUO o, en su caso, SUS.*
- (338, 339) *Propuesta de desarrollo de terrenos, mediante su clasificación como SUS o SUNS, ubicados en Los Manchones Altos, actualmente clasificados como SNU en el PGOU 1986.*
- (341) *Propuesta de consideración como área de desarrollo prioritario para la continuación del modelo de ocupación del territorio Ciudad Jardín de terrenos situados en Los Manchones Bajos, clasificados como SUNS en el PGOU 1986.*

*Dentro del contexto de análisis específico del presente informe (recordemos, criterios, objetivos, etc.), corresponde realizar las siguientes consideraciones en relación con los posibles desarrollos:*

*Con carácter previo, reiterar, según se ha indicado en la consideración primera, que las sugerencias registradas se relacionan resumidas de forma sintética a los exclusivos efectos de este informe, tratando de ofrecer una visión global del trámite que nos ocupa, sin que los referidos resúmenes supongan merma alguna del contenido de los escritos registrados.*

*En primer lugar, cualquier consideración relativa a propuestas de desarrollo debe partir recordando el principio de desarrollo sostenible que inspira tanto la regulación estatal de suelo como autonómica sobre ordenación del territorio y urbanismo.*

*En este sentido, el artículo 3 TRLS recuerda que “las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible (...)”. Por su parte, el artículo 3.1 LOUA prescribe como el primero de los fines específicos de la actividad urbanística “conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado y de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía (...)”.*

*En segundo lugar, siguiendo las determinaciones del artículo 8 LOUA, la ordenación urbanística del término municipal ha de realizarse “en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio”.*

*En la Comunidad Autónoma, El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante, POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, es el instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, constituyendo el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyan en la ordenación del territorio. Este Plan aporta a la Comunidad Autónoma el marco estratégico que, a largo plazo, orienta sus planificaciones y políticas públicas y, a tal efecto, establece el Modelo Territorial de Andalucía. Según establece su artículo 6.1.c), “el planeamiento urbanístico está obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial”.*

*Sin ánimo de ser exhaustivos, especial observancia habrá de prestarse respecto a cuestiones como el Modelo Territorial de Andalucía, desarrollado en el Título II (objetivos, principios orientadores, referentes territoriales del modelo, redes de ciudades medias, etc.), o a las Estrategias de Desarrollo Territorial contempladas en el Título III (sistema de ciudades, redes de ciudades medias, determinaciones sobre la “ordenación y control de los procesos de urbanización y de calidad urbana”, norma 45 relativa al modelo de ciudad, etc.).*

*Sobre este aspecto, cabe traer a colación algunas de las consideraciones que se efectúan en el apartado 4.11 (página 21) del Documento de Alcance, sintetizando el Informe del Servicio de Protección Ambiental que obra en su Anexo II. En concreto, señala lo siguiente:*

*“(…) el estudio ambiental estratégico deberá incorporar el análisis de la coherencia de sus contenidos con la normativa del POTA, y particularmente con los objetivos y líneas estratégicas establecidas para el sistema de patrimonio territorial.*

*No obstante lo anterior, a la vista de los contenidos, se extrae que los objetivos del Avance del PGOU concuerdan con las determinaciones del POTA respecto al sistema de patrimonio territorial, así como con las líneas estratégicas y propuestas del documento borrador del POT de la Costa del Sol Occidental.*

*Asimismo, buena parte de los objetivos básicos y propuestas del POT de la Costa del Sol Occidental, que recientemente ha culminado la fase de borrador, resultan coherentes con lo que se determina en el borrador del plan general, sin menoscabo de la necesidad de adaptar las determinaciones de alcance supralocal del PGOU de Marbella a las propuestas del plan subregional, todo ello en el marco de los respectivos procesos de tramitación y conforme a lo establecido en la legislación urbanística y territorial vigentes”.*

*En tercer lugar, dentro del Objetivo 6 del Avance (el reto de la sostenibilidad para los nuevos desarrollos) se establecen las siguientes premisas a considerar:*

*“El Plan General debe equilibrar los procesos de regeneración urbana con los nuevos desarrollos. El Plan General debe priorizar el desarrollo de suelos que prevean usos productivos y, en especial, aquellos, dirigidos a actividades vinculadas al turismo, a la investigación, al conocimiento y a las ciencias.*

*Los nuevos desarrollos deben servir para completar tramas, ordenar el espacio, dar respuesta a las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales.*

*El nuevo suelo urbanizado no puede ser una competencia para la ciudad existente que evite o dificulte la necesaria renovación urbana sino un complemento que la mejore. Los nuevos desarrollos deben justificar su*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 148 DE 198



*necesidad, garantizando en cualquier caso el mantenimiento al máximo de los ecosistemas existentes cuando sea necesaria la urbanización de nuevos suelos.*

*Lo anterior se entiende evitando (y esa es otra asignatura pendiente) nuevos fenómenos de saturación y sobretensión entre actividades incompatibles con el equilibrio del conjunto urbano, defendiendo la integración de la más amplia elección de actividades económicas (tradicionales e innovadoras) y comerciales con los tejidos residenciales, y posibilitando la mezcla de tipologías.*

*Las propuestas del Plan en la zona de influencia de Costas deben ser compatibles -y priorizar- la recuperación y naturalización de la ribera del mar, la estabilización natural de playas y dunas y no deben imposibilitar el transporte de sedimentos en zonas de erosión fluvial y costera”.*

*En cuarto lugar, respecto de aquellas propuestas de desarrollo de terrenos que se encuentran ubicadas fuera de los previstos en la alternativa 1, pero incluidas dentro de alguna de las restantes alternativas de ordenación definidas en el apartado 7.3 del Avance (alternativas 2.1, 2.2 y 2.3), habrán de valorarse varias consideraciones que han sido puestas de manifiesto en el DIE y en el Documento de Alcance, en aras a una adecuada integración ambiental de la ordenación urbanística.*

*En concreto, en el apartado que el DIE dedica a la “justificación razonada de las alternativas elegidas”, obrante en las páginas 66 ss. de su apartado B), relativo al alcance y contenido del Plan propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, de donde pueden extraerse las siguientes consideraciones:*

*“(…) las alternativas 1, 2.1 y 2.2 (...) no muestran diferencias sustanciales en relación con sus posibles efectos ambientales, como se aprecia en el método de valoración comparada. Estas tres alternativas presentan un alto nivel de integración ambiental pues responden de forma adecuada a todos los objetivos estratégicos y específicos planteados por la Agenda Urbana Española, sin que aparezcan desajustes relevantes en ninguno de ellos.*

*(...) la Alternativa 2.2 da un salto cualitativo en el crecimiento propuesto, no solo porque se trata de crecimientos que se acercan al 50% de los suelos consolidados por la urbanización sino porque se extiende la ciudad más allá de los límites que se habían establecido en el PGOU de 1986 y que también sirvieron de referencia para el anulado PGOU de 2010. Superar dichos límites, en un territorio como el de Marbella, con abundantes valores ambientales y paisajísticos, significa adentrarse en terrenos sujetos a ciertos condicionantes ambientales y con limitaciones de uso, que obligarán a las propuestas del Plan a adecuarse para evitar efectos ambientales negativos inasumibles. No obstante, esas medidas de adecuación no evitan una cierta pérdida del patrimonio natural del municipio, que, aunque sea asumible, debe estar en consonancia con las ganancias en el resto de los aspectos relativos al desarrollo sostenible, particularmente, al fomentar la cohesión social y buscar la equidad, impulsar y favorecer la economía urbana y garantizar el acceso a la vivienda. Las ventajas en estos aspectos no están, todavía, suficientemente definidas en la Alternativa 2.2, pero disponer de más suelos facilita que las propuestas del Plan incluyan*

actuaciones para cumplir con dichos objetivos. En este sentido, debe recordarse que en esta Alternativa 2.2 la mitad de los nuevos crecimientos irían destinados a proyectos estratégicos de base tecnológica (actividades económicas, industriales, turísticas, innovación), lo que repercutiría en la creación de riqueza y empleo, y en la diversificación de la base económica del municipio.

(...) La Alternativa 2.3 va un paso más allá de la Alternativa 2.2 y apuesta por crecimientos de los suelos productivos con grandes proyectos estratégicos de base tecnológica (actividades económicas, industriales, turísticas, innovación, pero también para acoger grandes equipamientos hospitalarios, deportivos, etc.). Esos crecimientos se localizan, en su mayoría, en la zona este del término municipal, al norte de la AP-7, sobre los piedemontes de las sierras prelitorales, terrenos cubiertos en su mayoría, en la actualidad, por pastizales y matorrales termófilos y los que todavía en algunas zonas se pueden apreciar las preexistencias territoriales de anteriores cultivos. Se trataría de zonas con condicionantes ambientales y paisajísticos, que requerirán, en caso de ser objeto de la transformación urbanística, al igual que se sucede con la Alternativa 2.2, de medidas de adecuación ambiental y paisajística, solo que, en esta alternativa, la dimensión de los crecimientos precisa de actuaciones para fomentar la cohesión social y buscar la equidad, impulsar y favorecer la economía urbana y garantizar el acceso a la vivienda que han de justificar claramente las ventajas en esos objetivos para actuar sobre estos suelos. Además, los proyectos estratégicos deberían incluir medidas para la reforestación y mejora de los sistemas de espacios libres existentes e irían acompañados de actuaciones obligatorias (compensatorias) de restauración del medio y regeneración ambiental que se extenderían a todos los suelos no urbanizables del municipio. Con estas medidas compensatorias adicionales se podría incidir positivamente en el estado de conservación de las formaciones naturales en el término municipal, particularmente de los espacios protegidos y de los Hábitats de Interés Comunitarios, lo que tendría repercusiones positivas sobre los servicios que prestan los ecosistemas a la sociedad de Marbella. En este aspecto relativo a la restauración y mejora del patrimonio natural en el suelo preservado es donde la Alternativa 2.3, por su capacidad de generar recursos económicos y dirigirlos a estas iniciativas, presenta claras ventajas sobre el resto de las alternativas.

(...) La alternativa 2.3, sin embargo, plantea un escenario diferente, abordar el desarrollo de unos terrenos, entre 1200 y 1600 Ha, situados en la zona este del municipio y al norte de la AP-7, que son una especie de reserva de suelos estratégica para el municipio. Unos terrenos de capacidad de acogida moderada, en general, y sin condicionantes severos para su transformación urbanística, pero sí con algunas limitaciones importantes, que deben ser atendidas y que obligaría a asignar, aproximadamente, la mitad de la superficie a zonas verdes forestadas para controlar los posibles efectos adversos ambientales y paisajísticos.

(...) Sin embargo, como se muestra en la imagen de abajo la problemática que presentan esta zona se deriva de que fue afectada por los grandes incendios forestales que recorrieron esta parte de la provincia de

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ad | PÁG. 150 DE 198

*Málaga durante los años 2011 y sobre todo en 2012. Excepto para los terrenos agrícolas que se vieran afectados, estos incendios forestales obligan a posponer el cambio de uso del suelo hasta el año 2042 por lo que gran parte de estos terrenos no podrían desarrollarse hasta pasados 20 años, aproximadamente, desde la aprobación definitiva del Nuevo PGOU”.*

*Por su parte, el Documento de Alcance del estudio ambiental, en su apartado 4.6 (Protección del medio natural, hábitats, flora y fauna), sintetizando los informes emitidos por el Servicio de Gestión del Medio Natural y por el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad que figuran en el Anexo II, refiere que “(...) las alternativas 2.2 y 2.3 coincidirían de manera frecuente con zonas de piedemontes donde abundan hábitats de interés comunitario de carácter termófilo. Ha de tenerse en cuenta, y así ha de figurar en el estudio ambiental estratégico y en el instrumento de planificación urbanística, que existen limitaciones legales que obligan a la conservación de los hábitats de interés comunitario en su distribución presente (...).*

*En quinto lugar, respecto de aquellas sugerencias de posibles desarrollos que se ubican en zonas previstas para usos no urbanos, zonas de cautela ambiental o zonas protegidas, y, a su vez, se sitúan fuera de todas las alternativas de ordenación inicialmente planteadas en el apartado 7.3 del documento de Avance, habrán de tenerse en consideración los posibles condicionantes ambientales y las limitaciones de uso que puedan derivarse del Estudio Ambiental Estratégico, de la normativa sectorial de aplicación o de los instrumentos de planificación territorial y ambiental que se encuentren en vigor. Igualmente, en caso de proponerse la ordenación de terrenos que se encuentren en esta situación, habrán de valorarse desde el punto de vista urbanístico y ambiental los efectos de una posible modificación del modelo de ocupación inicialmente planteado en el documento de Avance.*

*En sexto lugar, el proceso de toma de decisiones debe igualmente inspirarse en las conclusiones de la propuesta de modelo territorial que obra en el Apartado 7.2 del Avance, donde se extraen las siguientes líneas estratégicas, dentro de cada una de las cuales se marcan las pautas principales del modelo propuesto en fase de Avance:*

*“(...) hoy nos encontramos con una ciudad lineal más urbana que nunca, pero todavía fragmentada, en continuo proceso de colmatación y cambio.*

*Solucionar la debilidad territorial que provoca esa fragmentación debido a la transformación rápida del territorio sin presencia de planificación pública previa, sino a través de la acción privada, debe ser la base para la ordenación de nuevos suelos.*

*En el Avance, se han procedido a identificar los vacíos existentes dentro de la trama urbana como áreas de desarrollo prioritario, para solucionar los problemas de conexión, déficit de dotaciones, o cualquier carencia derivada de la falta de plan de planificación.*

*Convertir los vacíos existentes en áreas de centralidad que funcionen como centros de interconexión de los dispersos fragmentos urbanos existentes, dando estructura coherente a la trama urbana existente y cubriendo las*

*necesidades actuales y futuras permitirían poner en valor un territorio frágil, pero de alta calidad ambiental.*

*Por otro lado, se identifican como áreas de posible desarrollo aquellos suelos más favorables y aptos para albergar los nuevos crecimientos.*

*Las medidas propuestas en el Avance del nuevo Plan General son las siguientes:*

- 1. Potenciar las identidades locales y la diferenciación urbana frente a la homogeneidad global (...).*
- 2. Identificar los espacios de centralidad urbana e intervenir en los mismos (...).*
- 3. Modelo de ciudad. Ciudad Jardín (...).*
- 4. Ordenación de los asentamientos rurales (...).*
- 5. Desarrollar actuaciones que respondan a demandas reales de vivienda protegida (...).*
- 6. Medidas para incentivar el turismo de calidad (...).*
- 7. Incentivar la implantación de actividades económicas (...).*
- 8. Mejora del sistema de equipamientos (...).*
- 9. Mejora del sistema de áreas libres y zonas verdes (...).*
- 10. Mejora de las infraestructuras (...).*
- 11. Movilidad sostenible (...).*

*En cada uno de estos apartados, cuyo desarrollo obra en las páginas 173 a 179 del Documento de Avance, se exponen unas pautas de intervención que, igualmente, habrán de ser contempladas en el análisis y valoración de los desarrollos que se proponen.*

*La incorporación o no de las sugerencias relativas a posibles desarrollos al documento que se elabore para la Aprobación Inicial deberá ser resultado, en último término, tanto del análisis de los distintos procesos participativos que integran el Plan General, como del ejercicio de la potestad de planeamiento municipal en la búsqueda del interés general y dentro de los límites que fija el marco territorial, urbanístico y sectorial esbozado en el apartado 1.2.2 del Avance, esto es, con pleno respeto a los instrumentos de planificación territorial o ambiental que se encuentren vigentes y a la legislación sectorial de aplicación.*

### **2.3. RELACIONADAS CON SISTEMAS GENERALES/LOCALES.**

- (33) Que no se incorporen como Parque Fluvial Arroyo del Chopo (SG-AL-11) unos terrenos puntuales ubicados en la Agrupación de Comunidades Parque del Sol.**

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 152 DE 198

- (41) *Se manifiesta que el Avance ha calificado unos terrenos ubicados en el PA-SP-3 (SUC, PJ) de sistema local de áreas libres sin que haya sido obtenido ni haya mediado una compensación; solicita que el nuevo PGOU prevea la compensación otorgándole el aprovechamiento en otro ámbito de similares características.*
- (51) *Que unos terrenos (ubicados al Sur de la A-7 y al Este de la Carretera de Istán) identificados en el documento de Avance como Espacios libres de conexión vinculados a Senderos, en el documento para aprobación inicial se adscriban a algún ámbito concreto, lo más próximo posible a su emplazamiento, a efectos de su obtención y materialización del aprovechamiento.*
- (66) *Se solicita se acuerde desafectar y deslindar a 15 metros el Cordel "Benahavís-Ojén" (SG-C-II-V), así como modificar su trazado para no afectar a la vivienda y demás edificaciones.*
- (89) *Se solicita que el SG-AL-18 "Parque del Pinar" se identifique con la calificación de "Parques y Jardines" y no como "Suburbano", argumentando que en el Plan vigente estos suelos cuentan con esa calificación frente a la señalada, erróneamente, en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA que los califica como parque suburbano.*
- (103) *Se solicita que el nuevo PGOU ajuste el SG-C-II a la realidad existente en relación con la parcela que se indica (PA-AN-8); y, en caso de ser mayor la anchura, ajustarlo a la propuesta de Medio Ambiente en la que el trazado no va por el vial sino por el Campo de Golf Los Naranjos, evitando con ello el perjuicio a la parcela que se indica y a las viviendas que lindan con dicho vial.*
- (106) *Se solicita una modificación del SG-E-40 en cuanto a usos permitidos, quedando regulada toda la parcela con un régimen compatible con el uso industrial (fabricación de hormigón y mortero) con almacenamiento de áridos y materias primas, así como la implantación de instalaciones y construcciones necesarias.*
- (110) *Cambio de ubicación del SG-I-9.3 (Estación de impulso de saneamiento).*
- (112, 225, 252) *Inclusión de "El Fuerte de Nagüeles" como equipamiento vinculado al AL-01 en su modalidad de Aula de la Naturaleza (Apartado 3 del Anexo I del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo).*
- (117) *Que se ajuste el trazado de la vía pecuaria SG-C-II con una anchura de 15 m., haciéndola coincidir con el vial pavimentado al Norte de inmueble sito en PA-RR-3, como proponía el PGOU 1986.*
- (118) *Se propone el cambio de ubicación del E-23 "Ciudad del Deporte" propuesto.*
- (157) *En relación con una propuesta de desarrollo de terrenos, considera inapropiado e injusto (por la excesiva superficie) la reserva de suelo como Sistema de Áreas Libres que afecta a esta finca como Parque Fluvial Rio Real AL-13.*



- (164) *Incorporación del solar sito en la C/ Nuestra Sra. de Gracia, 14 (PA-CS-2) como Equipamiento o Espacio Libre en aras a dotar de un nuevo acceso al Parque de la Constitución (SG-AL-9), emplazando también en esa zona la recogida de residuos.*
- (165) *Se solicita se ajuste el límite Sur del Parque de Puerto Rico (AL-07) haciéndolo coincidir con el lindero Norte del inmueble de su propiedad. Además, se solicita que se ajuste el trazado del parque de recualificación paisajística de bordes y fachadas urbanas, identificado como AL-40 y denominado “Borde norte Camoján-Marbella”, de forma que discurra por el vial más al Norte de la Urbanización La Montúa y continúe al Este hacia el Parque de Puerto Rico, a través del camino existente entre el inmueble de su propiedad y el situado algo más al norte conocido como La Casita Blanca.*
- (179) *Que el nuevo Plan General recoja la realidad de las parcelas ubicadas en el SG-C-15 e instalaciones industriales/comerciales construidas, cambiando el uso a industrial según recogía el PGOU 2010.*
- (182) *Que el nuevo Plan General determine el medio por el que la Administración va a obtener la titularidad de dos parcelas incluidas en el SG-AL-14.*
- (209) *Que en las fases posteriores se matice la propuesta del Avance del SG-AL-41 (recorrido urbano Guadaiza-Río Verde), situando un Equipamiento Público al final del recorrido, junto a las instalaciones deportivas de La Dama de Noche.*
- (228) *Reconsiderar la previsión del SG-AL-09 propuesto, acordando en su lugar preservar la calificación dotacional privada y adscribir dichos terrenos (PA-VB-4) a SUC.*
- (233) *Redelimitación del SG-AL-10 (Parque Artola) propuesto en el Avance.*
- (246) *Redelimitación del SG-AL-40 propuesto (Borde Norte Camoján-Marbella).*
- (282) *Creación de un SG-AL (parque de carácter metropolitano) en el margen izquierdo según el sentido de las aguas de Río Verde (Parque Fluvial del Río Verde).*
- (287) *Que se excluyan de la delimitación del nuevo SG-AL-25 los terrenos de su propiedad por quedar fuera de la servidumbre de protección de Costas y ser contiguos a SUC; también solicita que sea corregida la delimitación del entorno de protección del BIC-06 “Torre Ladrones” del plano de información I-01.*
- (288) *Que el SG-AL-11 Parque Fluvial Arroyo del Chopo - Las Medranas propuesto no invada la parcela en que se ubica el Beach Club Guadalmina.*
- (295) *Se propone el cambio de ubicación del SG-E-12 “Museo de la Costa del Sol” propuesto.*
- (325) *Se solicita la re-delimitación del parque de carácter metropolitano AL-04 “Parque del Embalse Viejo” propuesto en el documento de Avance, debido a que la delimitación actual no responde a la realidad física y medioambiental del entorno.*

- (326) *Solicita se ajuste el SG-C-2 en la Urb. Linda Vista Playa a los terrenos efectivamente ocupados por el trazado de la variante de San Pedro Alcántara, como hizo el PGOU 2010 con la RVB-SP-3.1.*
- (327) *Traslado de la Estación de Autobuses de Marbella (PA-NO-8), identificada como sistema de equipamientos de incidencia o interés regional E-19 en el Avance del nuevo PGOU, a donde no cause molestias a los vecinos.*

A la vista de la relación de sugerencias relativas a Sistemas Generales que antecede, cabe señalar que en los distintos planos del Avance se han grafado de forma esquemática los elementos más significativos del sistema de áreas libres y zonas verdes, sistema de equipamientos y afecciones. No obstante, dada la fase procedimental embrionaria en que se ubica el Avance y su naturaleza de acto meramente preparatorio, orientativo de la redacción del instrumento de planeamiento, las determinaciones definitivas (delimitación precisa, parámetros urbanísticos, etc.) tendrán lugar en el documento que se elabore para la Aprobación Inicial.

En este sentido, el establecimiento definitivo de los distintos sistemas generales, equipamientos y afecciones en fases más avanzadas del procedimiento de revisión del Plan General será resultado, tanto del análisis del proceso participativo entre los distintos actores en búsqueda del interés general, como del ejercicio de la potestad de planeamiento municipal dentro de los límites que fija el marco territorial, urbanístico y sectorial esbozado en el apartado 1.2.2 del Avance, esto es, con pleno respeto a los instrumentos de planificación territorial de ámbito supramunicipal, a las legislaciones sectoriales y mediante una adecuada cooperación-coordinación (artículo 4 LOUA) entre las distintas Administraciones y con competencias confluyentes.

Por otro lado, de cara fases posteriores del procedimiento de Revisión del Plan General, deben valorarse las advertencias que, en relación con varios sistemas generales esbozados en el Avance, se realizan en varios apartados del Documento de Alcance del estudio ambiental.

Así, en su apartado 4.6 (Protección del medio natural, hábitats, flora y fauna), que resume el Informe del Servicio de Gestión del Medio Natural obrante en el Anexo II, en relación con los montes públicos, se señala lo siguiente:

“(…) el Avance emplaza parcialmente ocupando el monte público Sierra Blanca los siguientes sistemas generales de áreas libres, según consta en el Plano P-01:

- Espacio libre de incidencia o interés regional AL-01 “Parque Nagüeles”.
- Parque metropolitano AL-07 “Puerto Rico”.
- Parque fluvial AL-12 “Parque Arroyo Guadalpín.
- Recualificación paisajística AL-40 “Borde Norte Camoján-Marbella

De los dos primeros (AL-01 y AL-07) se recoge que existen o están ya previstos en el planeamiento vigente, lo que ha de justificarse suficientemente en el documento de aprobación inicial. En cualquier caso, de todos ellos, sólo se dan detalles

del AL-07, apuntando que presenta un marcado carácter urbano, lo que ha de corregirse, puesto que se emplaza en una zona eminentemente forestal.

La documentación del PGOU deberá justificar el emplazamiento de todos estos sistemas generales sobre monte público, especificando que cualquier actuación dentro del mismo deberá ser compatible con las funciones del monte y contar con informe favorable de la administración competente en materia de montes públicos (...).

En el monte público Sierra Blanca se sitúa, asimismo, el equipamiento E-22 "Auditorio La Cantera", según el Plano P-01. El instrumento de planeamiento así como el estudio ambiental estratégico deberán hacer constar para este equipamiento que el auditorio cuenta con autorización de ocupación de monte público (...).

Por último, ha de tenerse en cuenta que la Ley 2/1992, de 15 de junio, forestal de Andalucía, exige un informe preceptivo de la administración forestal cuando en la elaboración de un planeamiento urbanístico se prevea alterar la clasificación de los terrenos forestales para su clasificación como suelo urbanizable o categoría análoga (...).

Además, en el apartado 4.8 (en materia de Espacios Naturales Protegidos), se contienen varias advertencias a valorar:

"(...) Se deberá evitar abrir nuevas vías peatonales, ciclistas o similares que discurran en paralelo y en cercanía a las riberas de los cursos de agua de las ZEC, puesto que esto facilita la accesibilidad a zonas sensibles para distintas especies (por ejemplo, la nutria, alterando su entorno). Deberá, pues, eliminarse la propuesta incluida en el borrador del PGOU de los parques fluviales mediante los que se reservan suelos a la cultura del ocio y el deporte, puesto que de ejecutarse afectaría a los ecosistemas fluviales y de ribera, así como a la flora y fauna asociadas a los mismos, y contravendría los objetivos y prioridades expuestos en los planes de gestión de las ZEC.

De igual manera, la reserva de suelo que se propone en el sur de San Pedro de Alcántara, en la margen derecha del Río Guadaiza, para el emplazamiento de nuevos equipamientos destinados a la implantación de centros universitarios ligados a viveros de empresas, espacios co-working y un posible parque tecnológico, deberá someterse a estudio y análisis ambiental del territorio afectado, así como de las repercusiones que pueda entrañar en el espacio ZEC, resultando viable únicamente si se justifica suficientemente que las mismas no resulten considerables.

"(...) En el estudio ambiental estratégico y en la ficha correspondiente en el documento urbanístico, deberá evitarse expresamente el proceso urbanizador en las inmediaciones de los límites de la ZEC Sierra Blanca, creando una zona de amortiguación que actúe como colchón preventivo de al menos 400 metros de anchura, equivalente a la zona de influencia forestal dada por la normativa sectorial en materia de prevención de incendios forestales".

Hash: a993c37215d866c242963267e6b7e3aa5e47dee37b3dfa88bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 156 DE 198

## 2.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

- **(184) Sugerencias que solicitan que en las actuaciones de regeneración urbana conste detallado estudio de viabilidad económica.**

El principio de desarrollo territorial y urbano sostenible enunciado en el artículo 3 TRLS contempla la vertiente de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. En este sentido, el artículo 22 TRLS prescribe que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica; así como que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

A nivel autonómico, el artículo 19 LOUA, dedicado al contenido documental de los instrumentos de planeamiento, contempla el estudio económico-financiero y el informe de sostenibilidad económica, como documentos en que deben incluirse los aspectos económicos derivados de la planificación urbanística.

Numerosos instrumentos de planeamiento o modificaciones de los mismos han devenido anulados por los Tribunales en los últimos años, precisamente por la ausencia de consideración de los aspectos económicos derivados de sus determinaciones. En consecuencia, el nuevo Plan General nace consciente de esta realidad y la vertiente relativa a la viabilidad y sostenibilidad económica deberá ser minuciosamente considerada en el proceso de Revisión, mediante la elaboración de los documentos referidos en la normativa de aplicación.

## 2.5. CATÁLOGO DE PATRIMONIO URBANO Y ARQUEOLÓGICO.

- **(250) En representación de la Asociación CILNIANA, se solicita la incorporación del catálogo de patrimonio urbano y arqueológico al nuevo Plan General.**
- **(334) Se solicita la protección efectiva del Complejo "Terrazas de las Lomas del Marbella Club" en su condición de catalogado; no autorizándose que futuros desarrollos afecten a su visibilidad y valor arquitectónico.**

El Plan General debe definir los ámbitos objeto de especial protección en los centros históricos, así como los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, en aplicación del art. 10.1.A).g) LOUA. La elaboración del Catálogo es preceptiva en caso de que se aprecie la existencia de bienes o espacios en los que concurren valores singulares, en aplicación del art. 16 LOUA.

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 157 DE 198

*En consecuencia, Marbella contará con Catálogo, bien sea éste incluido en la propia documentación del Plan General, o bien sea elaborado de forma autónoma en coordinación con aquél.*

## **2.6. CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

- **(19, 59, 61, 63, 69, 95, 127, 131, 133, 139, 261, 276, 285, 323, 327, 332, 336, 341)**  
**Un grupo de sugerencias contiene referencias directas o indirectas a Convenios Urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento.**

*En este grupo de sugerencias se engloban aquellas que solicitan el cumplimiento de convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento, indicando que sus estipulaciones no habrían tenido aún reflejo en el instrumento de planeamiento general, así como aquellas otras que solicitan la formalización de un convenio urbanístico de planeamiento que contemple unas determinaciones urbanísticas para un ámbito concreto, o las que solicitan el reconocimiento o atribución de Derechos derivados de los mismos.*

*Sobre los convenios existentes, en su mayoría suscritos en los años 90, debe tenerse presente, como señala el documento de Avance (páginas 151 ss.), que el marco jurídico-urbanístico ha evolucionado considerablemente desde su formulación. En efecto, la mayoría de estos convenios se suscribieron con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, por lo que, además de verificar el ajuste a la legislación aplicable en la actualidad, deberá valorarse si las determinaciones urbanísticas contenidas en los convenios se ajustan al modelo urbano-territorial previsto en el nuevo Plan General de Marbella.*

*El art. 30.2 LOUA prevé la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos de planeamiento, pero dejando patente que en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.*

*En el seno de los trabajos de redacción del nuevo Plan General se analizarán los convenios suscritos y, de conformidad con los criterios indicados, se establecerá el contenido de las determinaciones urbanísticas del Nuevo Plan General. En todo caso, la valoración y el proceso de toma de decisiones en el ejercicio de la potestad de planeamiento ha de estar inspirado por su finalidad legítima, esto es, sin perder de vista los fines y el objeto que establecen, respectivamente, los artículos 3 y 9 LOUA; todo ello, de acuerdo con los criterios que se establecen en el apartado 4.1 del Avance, que incide en el alcance y limitaciones del actual modelo de planeamiento.*

*Por lo que respecta a la petición de suscribir nuevos convenios urbanísticos, será la Corporación Municipal la que deberá valorar la oportunidad y conveniencia de la suscripción de los mismos.*

Hasht: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d922287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 158 DE 198



## 2.7. AFECCIONES HIDROLÓGICAS.

- **(84, 256, 324) Varias sugerencias se refieren a las afecciones hidrológicas: dominio público hidráulico, zonas inundables, etc. en relación con terrenos ubicados en zonas cercanas a arroyos o ríos del término municipal.**

*En el Plano I-01 del Avance se han grafiado las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, entre las cuales se encuentra el Dominio Público Hidráulico y la delimitación de zonas inundables, trasladando a la ciudadanía un esquema del modelo propuesto con base en la información disponible en los distintos sistemas de información de las Administraciones competentes en la materia.*

*La potestad de planeamiento municipal, según se refiere en el marco territorial, urbanístico y sectorial expuesto en el Avance, se encuentra condicionada, tanto por la legislación sectorial que desarrolla competencias propias de otras Administraciones (p.ej.: en materia de Aguas), como por el planeamiento de ámbito supramunicipal.*

*En este sentido, el establecimiento definitivo y con carácter vinculante del Dominio Público Hidráulico, las zonas inundables, etc. será resultado de una adecuada cooperación-coordinación (artículo 4 LOUA) entre las distintas Administraciones con competencias confluyentes; y, sin ánimo de ser exhaustivos, habrán de considerarse, entre otras, las prescripciones establecidas en las siguientes normas:*

- *La legislación sectorial estatal (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación); así como la normativa e instrumentos de Planificación Hidrológica vigentes en cada momento.*
- *La legislación sectorial autonómica (Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía; Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces; Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).*
- *Título III (Estrategias de desarrollo territorial) del Capítulo III (Sistema Regional de Protección del Territorio), Sección 1 (Sistema de Protección de Riesgos) del POTA (Decreto 206/2006, de 28 de noviembre). Entre otras, en sus determinaciones [99] a [105].*

*Finalmente, cabe hacer mención al apartado 4.3 (páginas 6 ss.) del Documento de Alcance que, en síntesis del Informe del Servicio de DPH y Calidad de las Aguas que obra en su Anexo II, destaca referencias importantes a tener en consideración respecto a las zonas de servidumbre y policía, zonas inundables, masas de agua subterráneas y*

la garantía en el instrumento de ordenación del abastecimiento de agua potable, entre otras.

En el momento en que se suscribe el presente informe, y como otro elemento más a considerar en el transcurso del procedimiento de Revisión, se encuentran en fase de información y consulta pública los mapas de peligrosidad y de riesgo de inundación de la demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (segundo ciclo), de conformidad con el Acuerdo de 16 de abril de 2021, de la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos publicado en el BOJA N.º 77 (de fecha 26 de abril de 2021), página 173.

## 2.8. CONTENIDO DOCUMENTAL.

- **(21, 39) Sugerencias que, respecto del contenido de los documentos del Avance según legislación, solicitan su anulación por considerar que no cumple con lo previsto en el art. 38 GICA.**

No puede compartirse el contenido de estas sugerencias. El contenido del Avance cumple con el objeto predeterminado por los artículos 29 LOUA y 115 RPU; los referidos elementos del objeto se identifican, en esencia, con el contenido del Capítulo IV (Criterios y Estrategias), Capítulo VI (Objetivos del nuevo Plan General) y Capítulo VII (Un modelo de ciudad para la Marbella del futuro y alternativas de ordenación), así como en los diferentes planos de información y de propuesta que acompañan a la memoria del documento de Avance.

Por su parte, el Documento Inicial Estratégico, que ha acompañado al Avance en el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental, admitido en su día a trámite por la Administración competente y valorado recientemente en el Documento de Alcance, desarrolla cada uno de los contenidos exigidos por la normativa ambiental de aplicación (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, GICA y LCCA). En concreto, siguiendo el esquema de contenidos determinado en el artículo 38 GICA: a) Los objetivos de la planificación se desarrollan en las páginas 3 a 12 del documento, b) El alcance y contenido del plan o programa, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables se desarrollan en las páginas 13 a 74 del documento, c) El desarrollo previsible del plan o programa se desarrolla en la página 75 del documento, d) Los potenciales impactos ambientales se desarrollan en las páginas 76 a 84 del documento, e) La incidencia en materia de cambio climático (incluyendo el contenido previsto en el artículo 19.2 LCCA) se desarrolla en las páginas 85 a 123 del documento, f) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes se desarrolla en las páginas 124 a 134 del documento.

## 2.9. TRABAJO EN EL SECTOR HOTELERO.

- (21, 39, 6, 52, 56, 60, 177, 216, 271) *En cuanto a la diversificación, cualificación y mejora de la calidad de trabajo de la actividad hotelera, varias sugerencias proponen que dentro de los objetivos del Plan General se establezcan medidas para afianzar y mejorar la calidad del trabajo en las instalaciones hoteleras actuales y futuras (protección del capital social de la hostelería, mantenimiento de calificación del suelo hotelero, garantía del mantenimiento de los puestos de trabajo, recualificación de plantillas, etc.).*

*En la memoria del Avance se contempla la importancia de la infraestructura hotelera. Además de las abundantes referencias al turismo en los capítulos dedicados a los antecedentes históricos, hay que señalar que se contienen las varias menciones expresas a esta cuestión.*

*Sin ánimo de ser exhaustivos, en el apartado 4.4 (criterios básicos de la ordenación urbanística) se refiere que la revisión del Plan General deberá incorporar con carácter prioritario una estrategia sobre los suelos turísticos, considerando este tipo de actividad (particularmente en lo referente a usos hoteleros) como actividad de carácter estratégico; en el apartado 7.1.3 (Marbella Ciudad del turismo y la cultura) se afirma que el Plan General debe propiciar y facilitar la modernización de las instalaciones hoteleras y la implantación de nuevas instalaciones de este tipo; y, en el apartado 7.2 (Conclusiones del modelo territorial propuesto), dentro de su apartado 6 (medidas para incentivar el turismo de calidad) se propone diversificar y cualificar la oferta hotelera existente, manteniendo las instalaciones y facilitando su modernización.*

*En cuanto a la pretensión de estas sugerencias de establecer una vinculación entre reformas de establecimientos hoteleros con la garantía del mantenimiento de puestos de trabajo y poder adquisitivo de sus empleados, o el establecimiento de nuevas fórmulas de apoyo, gestión, protección, formación y recualificación de plantillas en el nuevo PGOU, no puede perderse de vista la finalidad específica de la potestad de planeamiento urbanístico. Si bien la infraestructura hotelera resulta de vital importancia para el Municipio, y así se desprende de varios de los pasajes del Avance, la potestad de planeamiento urbanístico, como toda potestad administrativa, ha de moverse dentro de los límites predeterminados normativamente.*

*Según se expone en el apartado 4.1 del Avance, y si bien el Plan General podrá coadyuvar a generar las mejores condiciones del empleo en el sector turístico, contando el Avance con varios criterios dedicados a tal finalidad, sus determinaciones normativas no habrían de extenderse más allá de los fines (artículo 3 LOUA), objeto (artículo 9 LOUA) y determinaciones (artículo 10 LOUA) legalmente previstos.*

### **CONCLUSIONES:**

*En virtud del análisis de sugerencias contenido en las consideraciones que anteceden, puede concluirse que el modelo urbano propuesto en el documento de Avance, en lo que concierne exclusivamente a la definición sus criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales, no ha sido puesto en crisis en el trámite objeto del presente informe.*

*ANEXO: LISTADO PRESENTACIÓN SUGERENCIAS AL AVANCE DEL PGOU*

Orden	Fecha Entrada	Nº Rgto.	INTERESADO	Indicación n.º página
1	14/08/2020	44534	GOLF RESERVA DE MARBELLA SA	42-51
2	17/08/2020	44909 (+ 43208)	JOSÉ ARANDA GARCÍA	26-42
3	17/08/2020	44908 (+ 42108)	FRANCISCO PUYA GARCÍA	26-42
4	17/08/2020	44907 (+ 42107)	FRANCISCO PUYA GARCÍA	26-42
5	26/08/2020	46942 (+ 42267)	KAHUN INVERSIONES SLU	26-42
6	01/09/2020	48329	JAVIER DE LUIS FERRERAS	60
7	02/09/2020	48341	SEBASTIAN ROLFES	26-42
8	02/09/2020	48657	CLUB BALONCESTO SAN PEDRO	26-42
9	31/08/2020	47917	ROSALINA MARTIN DOMINGUEZ	26-42
10	02/09/2020	48416	ANTONIO BELON CANTOS	26-42
11	02/09/2020	48420	ANTONIO BELÓN CANTOS	26-42
12	02/09/2020	48422	ANTONIO BELÓN CANTOS	26-42
13	03/09/2020	48682	HERMANOS OSORIO DONOSO	26-42
14	03/09/2020	48740	CLUB BALONCESTO SAN PEDRO	11
15	03/09/2020	48882	EUC GUADALMINA BAJA	26-42
16	03/09/2020	48935	LOS ALTOS DE LOS MONTEROS, SA	26-42
17	04/09/2020	49274	IM-JARDINES SAN FRANCISCO S.L.	26-42
18	04/09/2020	49276	IM-JARDINES SAN FRANCISCO S.L.	42-51
19	04/09/2020	49279	IM-TRAPICHE HIGUERAL SAN FRANCISCO,S.L y LA PATERA, SL	26-42, 57
20	07/09/2020	49390	Parcelas de Banús SL	26-42
21	07/09/2020	49626	ECOLOGISTAS EN ACCION-AEDENAT MALAKA	59-60
22	04/09/2020	49262	CDAD.PROPEDEF.PANORAMA	26-42
23	02/09/2020	48654 (+ 43892)	ROBERTO TERAN MORANTE	12
24	02/09/2020	48467	COCO IGLESIAS, S.L.	26-42
25	10/09/2020	50480 y 50497	SANTIAGA ANGELA SALGADO GONZALEZ	26-42
26	10/09/2020	50586 Y 50587	SAINT MARY GOLF, S.L.	26-42
27	08/09/2020	49968	GRUPO MEGAPOLIS LOPEZ PASTOR SL	42-51
28	10/09/2020	50337	SERVICIOS FUEL MARBELLA, S.L.	26-42
29	10/09/2020	50361	SERVICIOS FUEL MARBELLA, S.L.	42-51
30	13/09/2020	50877	ANA BELEN MORENO DEL PASO	26-42
31	14/09/2020	51029	OFATEL S.L.	26-42
32	14/09/2020	51046	KAMPINAS SL y LA QUINTA CLUB DE GOLS SA	42-51
33	15/09/2020	51223	AGRUPACION DE COMUNIDADES PARQUE DEL SOL	26-42, 51-55
34	15/09/2020	51224	AGRUPACION DE COMUNIDADES PARQUE DEL SOL	26-42, 51-55
35	07/09/2020	49532	C.P. CASABLANCA	26-42
36	15/09/2020	51453	C.P. APTOS LOS BOQUERONES	26-42
37	15/09/2020	51455	C.P. APTOS LOS BOQUERONES	26-42
38	15/09/2020	51474	BP OIL ESPAÑA SAU	13
39	16/09/2020	51799	ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MÁLAGA	59-60
40	16/09/2020	51862	JOSE PEDRO ALBA GARCIA	14
41	17/09/2020	52091	VIA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS,S.A.	51-55
42	17/09/2020	52227	HELSINKY ESPAÑA SA	19, 26-42
43	18/09/2020	52576	SERGEI SINICHKIN	26-42
44	17/09/2020	51992 y 53185	BERNARD FREDERICH FINCH	26-42
45	18/09/2020	52604 y 52623	GONZALEZ & JACOBSON ARQUITECTURA SL	26-42
46	18/09/2020	52633	LOS PICOS DE SIERRA BLANCA	26-42
47	18/09/2020	52547	ANDRES CUEVAS CANTOS	26-42
48	18/09/2020	52592	HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	42-51
49	18/09/2020	52350	C.P. URBANIZACION CONDES DE IZA	26-42
50	18/09/2020	52639	ARCOS DEL RODEO SL	26-42
51	18/09/2020	52637	BLIZARD 2024 SL	51-55
52	18/09/2020	52656, 52658, 52659, 52660, 52663, 52666 y 52668	Sergio Solano García (trabajadores Hotel Marbella Playa y Diver Hotel)	60
53	18/09/2020	52670	TORREJUNCAL, S.L.	26-42
54	18/09/2020	52689	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ISLA DE GUADALMINA	26-42
55	20/09/2020	52711	MIGUEL ANGEL CORDOBA LEIVA	26-42
56	21/09/2020	52913	SÍNDICATO DE SERVICIOS DE CCOO DE MALAGA	60
57	21/09/2020	52937	Inversiones Juan de Mena SL	26-42
58	21/09/2020	53025	SALVADOR URBANO DUARTE	26-42
59	21/09/2020	53062 y 53064	SOUTH CONTINENTAL SPAIN RUCTOR	26-42, 57
60	21/09/2020	53072	DAVID CASADO LOMENA	60
61		53103, 53104, 53105 y 53106	JOSE ANTONIO TIRADO JIMENEZ	26-42, 57
62	22/09/2020	53247	FRANCISCO MONTERO JIMENEZ	26-42
63	22/09/2020	53248	CHARLOTTE GROBIEN	26-42, 57

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cfd9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 162 DE 198

64	22/09/2020	53275	JOSE ROMERO ESPINOSA	26-42
65	22/09/2020	53338	ANA MARIN PACHECO	42-51
66	22/09/2020	53343	VILLA LA MADRUGADA, S.L.	51-55
67	22/09/2020	53398	MARIA PILAR MORERO PEYRONA	
68	22/09/2020	53415	ARTURO LORENTE ANADON	42-51
69	22/09/2020	53447	SHELIWIPLA SL	26-42, 57
70	22/09/2020	53449	ISABEL PEREZ ORTIZ	11
71	22/09/2020	53522	HACIENDAS DE LA MAIRENA SL	26-42
72	22/09/2020	53523	ECOLOGISTAS EN ACCION-AEDENAT MALAKA	
73	22/09/2020	53559 y 54273	ANDRES RUIZ MORALES	26-42
74	22/09/2020	53579	Lion Capital Partners Invest, S.L.	26-42
75	22/09/2020	53499	ASOCIACION DE COMERCIANTES	7
76	22/09/2020	53521	VIA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS,S.A. (Xarblanca)	26-42
77	22/09/2020	53580 y 53705	Latelier Luxury Marbella Homes S.L.	26-42
78	22/09/2020	53585	Latelier Luxury Marbella Homes S.L.	26-42
79	23/09/2020	53589	JUAN JIMENEZ GALLARDO	
80	22/09/2020	53672	NESGAR PROMOCIONES, SA	26-42
81	23/09/2020	53688	HADI SENUSSI RAHUMA	42-51
82	22/09/2020	53699 y 53701	Lion Capital Partners Invest S.L.	26-42
83	23/09/2020	53768	MANUEL GOMEZ PALMA	26-42
84	23/09/2020	53805	EDIFICACIONES DELANDER, SL	26-42, 58
85	23/09/2020	53818	HADI SENUSSI RAHUMA	42-51
86	23/09/2020	53837	MACARENA ALVAREZ SERRANO	26-42
87	23/09/2020	53839	MACARENA ALVAREZ SERRANO	26-42
88	23/09/2020	53841	MACARENA ALVAREZ SERRANO	26-42
89	23/09/2020	53732	KRIPTONITA, S.A.	26-42, 51-55
90	23/09/2020	53748	Gómez Vaquer, S.A.	26-42
91	23/09/2020	53762	Marbella Leisureland Investmen	26-42
92	23/09/2020	53901	CCPP ANDALUCÍA SIERRA BLANCA	26-42
93	23/09/2020	53916	RUBENIO SL	26-42
94	23/09/2020	53920	ANTONIO CALVENTE VILLALOBOS	26-42
95	23/09/2020	53922	C.P. Terrazas de Puente Romano	26-42, 57
96	23/09/2020	53927	JOSE MARIA SOLER GONZALEZ DEL VALLE	26-42
97	23/09/2020	53932	JOSE MARIA SOLER GONZALEZ DEL VALLE	26-42
98	23/09/2020	53936 y 54209	JOSE MARIA SOLER GONZALEZ DEL VALLE	26-42
99	23/09/2020	53972	HEAVENS GATE INVESTMENTS	26-42
100	23/09/2020	53974	MARCEL OHAYON	26-42
101	23/09/2020	53959	DIEGO ROMERO PIÑA	26-42
102	22/09/2020	53425	MARIO ROMERO GONZALEZ	42-51
103	23/09/2020	53707	MAGNA MARBELLA GOLF PROPERTIES S.L.	51-55
104	23/09/2020	53886	LA VIÑA DE MARBELLA II S.L.	42-51
105	23/09/2020	53912	ATKIN INTERNATIONAL S.A.	26-42
106	23/09/2020	53913	HORMIGONESA Y MINAS S.A.	51-55
107	23/09/2020	53976 y 54340	EPHRIAN MCCABE	42-51
108	23/09/2020	53987	C.P. LOS GRANADOS I - EDIF.E-IV	15, 26-42
109	23/09/2020	53989	C.P. LOS GRANADOS II - EDIF. V	15, 26-42
110	23/09/2020	53991	C.P. CITO. RES. BANANA BEACH	16, 26-42, 51-55
111	24/09/2020	54018	JUAN JIMENEZ GALLARDO	17
112	23/09/2020	54026 y 54044	EQUIPO SPORT, S.L.	51-55
113	24/09/2020	54035	ALFREDO GIL GOMEZ	
114	24/09/2020	54037	JUAN CARLOS MORILLO FERNANDEZ	
115	23/09/2020	53955	FINCA SANTA ISABEL SL	42-51
116	11/09/2020	54038	RICARDO DUQUE LUCAS y otros	26-42
117	23/09/2020	53996	MANUEL ORTIZ RODRIGUEZ	51-55
118	23/09/2020	53998	MANUEL ORTIZ RODRIGUEZ	42-55
119	24/09/2020	54064	C.P. LOMAS DE PUENTE ROMANO	26-42
120	24/09/2020	54070	C.P. BELLO HORIZONTE 3, F. IV	26-42
121	24/09/2020	54085	FRANCISCO GUILLÉN RAMÍREZ Y ASOCIADOS SL	26-42
122	24/09/2020	54106	NEW MONTEROS, S.L.	26-42
123	24/09/2020	54126	JAVIER MARCOS LIMA MOLINA	
124	24/09/2020	54139	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
125	24/09/2020	54140	C.P.L.C.PINO GOLF DE DON CARLO	26-42
126	24/09/2020	54146	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
127	24/09/2020	54150	PUERTACERRADA, S.L.	57
128	24/09/2020	54154	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
129	24/09/2020	54159	MSL BUILDING 2012 SL	26-42
130	24/09/2020	54161	UNION 3 RENT SL	26-42
131	24/09/2020	54163	JOSE LUIS SARMIENTO PUERTAS	26-42, 57
132	24/09/2020	54168	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
133	24/09/2020	54175	RAFAEL VILAR LINARES	42-51, 57
134	24/09/2020	54183	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
135	24/09/2020	54193	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
136	24/09/2020	54206	MARBELLA GOLF RESIDENCIAL SL	26-42
137	24/09/2020	54248	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
138	24/09/2020	54249	GALA NOCHE EVENTOS SL	26-42

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 163 DE 198



139	24/09/2020	54254	MACARENA ALVAREZ SERRANO	42-51, 57
140	24/09/2020	54260	MACARENA ALVAREZ SERRANO	26-42
141	24/09/2020	54305	JOAQUIN GOMEZ VELAZQUEZ	
142	24/09/2020	54308 y 55426	ANA MARIA BRAVO GOMEZ	26-42
143	24/09/2020	54315	NEUTROVIP ESPAÑA SL	26-42
144	24/09/2020	54330	VILLAVIDA S.L.	26-42
145	24/09/2020	54333	URBANIZACIÓN RICMAR	26-42
146	24/09/2020	54334	ETASO SL	26-42
147	24/09/2020	54335	PALANCO BUHLEN ABOGADOS S.L.P.	26-42
148	24/09/2020	54343	VILLAVIDA S.L.	26-42
149	24/09/2020	54347	C.P. LAS CHAPAS DE MARBELLA	26-42
150	24/09/2020	54354	PALANCO BUHLEN ABOGADOS S.L.P.	26-42
151	24/09/2020	54362	C.P. MAGNA MARBELLA	26-42
152	24/09/2020	54368	TERRAZAS DE TARA, S. L.	26-42
153	24/09/2020	54370	C.P. URBANIZACION LA CAROLINA DE MARBELLA	26-42
154	24/09/2020	54403	CP MARBELLA HILL CLUB II	26-42
155	24/09/2020	54412	C.P. LORCRISUR	26-42
156	24/09/2020	54420	MARIA HAYDEE MUÑOZ DELGADO DE ROBLES	26-42
157	24/09/2020	54421	MARIA HAYDEE MUÑOZ DELGADO DE ROBLES	42-55
158	24/09/2020	54434	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
159	24/09/2020	54437	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
160	24/09/2020	54438	C.P. LORCRIMAR III	26-42
161	24/09/2020	54443	EL BISONTE AZUL, S. L.	26-42
162	24/09/2020	54445	C.P. COLONIA CORTIJO BLANCO	26-42
163	24/09/2020	54447	C.P. MARINA BANUS BLOQ III Y IV	15, 26-42
164	24/09/2020	54451	FRANCISCO JOSE FUENTES CANDAU	51-55
165	24/09/2020	54452	F. MANUEL GARCIA FERREIRA	51-55
166	24/09/2020	54453	MARIA INMACULADA ORTIZ NAVAS Y OTROS	20, 26-42
167	24/09/2020	54458	LLODILU S.A.	26-42
168	24/09/2020	54459	MACARENA ALVAREZ SERRANO	26-42
169	24/09/2020	54462	LLODILU S.A.	26-42
170	24/09/2020	54466 y 54484	MACARENA ALVAREZ SERRANO	26-42
171	24/09/2020	54468	MIGUEL ANGEL AGUILERA GONZÁLEZ	26-42
172	24/09/2020	54469	CTINAGRO S.L.	42-51
173	24/09/2020	54470	AZATA PATRIMONIO SL	26-42
174	24/09/2020	54471	NATALIA GARCIA MANJON	26-42
175	24/09/2020	54472	C.P. VILLAS Y GOLF, UNIDAD 18	26-42
176	24/09/2020	54473	MARIO ROMERO GONZALEZ	26-42
177	24/09/2020	54478	SEPMA SINDICATO DE EMPLEADOS PÚBLICOS	60
178	24/09/2020	54482	MACARENA ALVAREZ SERRANO	26-42
179	24/09/2020	54485	AC98 SL	51-55
180	24/09/2020	54489	C.P. EDIF COMERCIAL PUERTO	20
181	24/09/2020	54490	IGNACIO SIERRA SIERRA	42-51
182	24/09/2020	54492	LARDEA	51-55
183	24/09/2020	54493	JUAN GUERRERO TAILLEFER	42-51
184	24/09/2020	54494	C.P. EDIF COMERCIAL PUERTO	26-42, 55
185	24/09/2020	54495	SHSE 03 MARINA SL	26-42
186	24/09/2020	54496	CLEMENT SA	26-42
187	24/09/2020	54497	IGNACIO SIERRA SIERRA	26-42
188	24/09/2020	54500	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
189	24/09/2020	54501	PROMOCIONES NAVAS, S.A.	26-42
190	24/09/2020	54502	COMUNIDAD PROP. CORAL BEACH	26-42
191	24/09/2020	54503	COMUNIDAD PROP. LOS JARALES	26-42
192	24/09/2020	54504	COMUNIDAD PROP. ALTOS DE ALOHA	26-42
193	24/09/2020	54124	INMACULADA RIVILLA GUIRADO	26-42
194	24/09/2020	54223	ANTONIO VERA BLAZQUEZ	26-42
195	25/09/2020	54523	HEAVEN&apos;S GATE INVESTMENT SL	26-42
196	25/09/2020	54524	FRANCISCO CALDERON LUQUE	26-42
197	25/09/2020	54531	CFS Marbella Hotel Property SL	26-42
198	24/09/2020	54551	CDAD PROP SUPERMANZANA D	26-42
199	24/09/2020	54556	MANUEL GOMEZ PALMA	26-42
200	25/09/2020	54558	OSCAR LOPEZ RIVAS	26-42
201	24/09/2020	54449	DIEGO FERNANDEZ CASTINEYRA	26-42
202	24/09/2020	54456	FRANCISCO ALFREDO PARRA LIRIOS	26-42
203	25/09/2020	54512	EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, S.L.	21, 26-42
204	25/09/2020	54566	GREGULD ESPAÑA SL	26-42
205	25/09/2020	54578	INVERSIONES GUADALPARQUE SL	26-42
206	25/09/2020	54585	JUNTA DE COMPENSACION URP-SP-17	26-42
207	25/09/2020	54596	FEDERICO OLORIZ HERNANDEZ-CARRILLO	26-42
208	25/09/2020	54597	CAROLINA PILLADO BRINGAS	5, 17
209	25/09/2020	54601	JUAN JOSE GARRIDO BEATO	51-55
210	25/09/2020	54610	JUNTA COMPENSACIÓN URP-VB-7	26-42
211	25/09/2020	54614	ANTONIO MERINO FIGUEREDO	26-42
212	25/09/2020	54621	CAROLINA SEGOVIA SMITH	
213	25/09/2020	54635	JUNTA COMPENSACIÓN URP-VB-8	26-42
214	25/09/2020	54643	VILLAVIDA SL	26-42

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cdf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 164 DE 198

215	25/09/2020	54644	ENRIQUE ANTONIO BELÓN MÁRQUEZ	42-51
216	25/09/2020	54647	MARIA CARMEN MACHUCA RAMOS	60
217	25/09/2020	54648	SOUTHWEST SPAIN SL	26-42
218	25/09/2020	54655	COM. PROP. CLUB SIERRA	26-42
219	25/09/2020	54656	MARIA CARMEN MACHUCA RAMOS	
220	25/09/2020	54657	Promociones J. Ruiz S.A.	26-42
221	25/09/2020	54661	C.P. ALTOS REALES SECTOR B	26-42
222	25/09/2020	54664	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	26-51
223	25/09/2020	54667	ALISEDA SAU	26-51
224	25/09/2020	54668	JUAN CARLOS CARDENAL ABAITUA	26-42
225	25/09/2020	54678	EQUIPO SPORT S.L.	51-55
226	25/09/2020	54679	BUFETE PEREZ MARIN S.L.P.	26-42
227	25/09/2020	54681	ÁLVARO KRAUEL WANDOSELL	42-51
228	25/09/2020	54683	NOLKE GESTIÓN, S.L.	51-55
229	25/09/2020	54689	CRISTINA MARIA LIMA MOLINA	
230	25/09/2020	54691	VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION SA	26-42
231	25/09/2020	54694	DISA PENINSULA, S.L.U.	26-42
232	25/09/2020	54699	MARIA CARMEN MACHUCA RAMOS	
233	25/09/2020	54700	DISA PENINSULA, S.L.U.	26-42, 51-55
234	25/09/2020	54701	C.P. LORCRIMAR II	26-42
235	25/09/2020	54712	DISA PENINSULA, S.L.U.	26-42
236	25/09/2020	54723	C.P. LORCRIMAR V	26-42
237	25/09/2020	54725	CB BRISAS DE LOS NARANJOS	26-42
238	25/09/2020	54726	IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.	26-42
239	25/09/2020	54730	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS VEREDA DEL GOLF	22
240	25/09/2020	54733	JULIO GARCÍA GÓMEZ	26-42
241	25/09/2020	54740	ALPACAS AGRARIAS S.L.	26-42
242	25/09/2020	54742	HEALTH INTERNATIONAL E-HI-SA	26-42
243	25/09/2020	54743	GRANADILLA DEL SOL SA	26-42
244	25/09/2020	54744	IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.	26-42
245	25/09/2020	54745	C.P. OASIS BANUS	26-42
246	25/09/2020	54753	NAVES INDUSTRIALES LAS MEDRANAS SL	42-55
247	25/09/2020	54757, 56328, 56402 y 56438	ALPACAS AGRARIAS S.L.	42-51
248	25/09/2020	54760	TPL GESTION INVERSORA SL	26-42
249	25/09/2020	54761	CP LAS BRISAS DE LOS NARANJOS	26-42
250	25/09/2020	54762	JOSE ANDRES URDIALES PERALTA (CILNIANA)	56
251	25/09/2020	54763	LE BOUCHON SL	26-42
252	25/09/2020	54765	ALFREDO GARCIA SAEZ	51-55
253	25/09/2020	54773	ASOC. CONSTRUC Y PROMOTORES MALAGA	9
254	25/09/2020	54777	BUFETE PEREZ MARIN S.L.P.	26-42
255	25/09/2020	54808	SANVEK SL	26-42
256	25/09/2020	54809, 54824	URBANIZADORA PA-NG-28 SL	26-42, 58
257	25/09/2020	54811, 54835, 54846, 54855	ARAGONESA	42-51
258	25/09/2020	54813	HILLPART, S.A.	26-42
259	25/09/2020	54814	PERALTA ARQUITECTOS SL	26-42
260	25/09/2020	54816	GESLER INVESTMENTS S.L.	26-42
261	25/09/2020	54825	BUFETE PEREZ MARIN S.L.P.	26-42, 57
262	25/09/2020	54827, 54841	MONTAJES Y CONSTRUCCIONES LUCENA Y MILLAN SL	26-42
263	25/09/2020	54828	C.P. RIBERA DEL GUADALMINA	26-42
264	25/09/2020	54833	LUSADA ACTIVOS INMOBILIARIOS	26-42
265	25/09/2020	54838	JUAN JOSE VIEGAS GARCIA	
266	25/09/2020	54848, 54863	VIVEROS GUZMAN, SL	42-51
267	25/09/2020	54850	JOSE MARIA SOLER GONZALEZ DEL VALLE	26-42
268	25/09/2020	54853	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
269	25/09/2020	54857	DANIEL BLANCO NAVARRO	
270	25/09/2020	54862	MARIA ISABEL GARCIA ACOSTA	
271	25/09/2020	54864	CCOO	60
272	25/09/2020	54868	ETASO SL	26-42
273	25/09/2020	54870	PROMOCIONES TURISTICAS SOCIALES SL	42-51
274	25/09/2020	54871	CP LA TRINIDAD DE MARBELLA	26-42
275	25/09/2020	54872	JOSE MARIA SOLER GONZALEZ DEL VALLE	26-42
276	25/09/2020	54877	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42, 57
277	25/09/2020	54879	PUERTO JOSE BANUS S.A	26-42
278	25/09/2020	54880	HUETE ARQUITECTOS S.L.P.	42-51
279	25/09/2020	54885	EASTLAKE SPAIN,S.L.	42-51
280	25/09/2020	54888	MACROCOMUNIDAD RIO REAL PLAYA	26-42
281	25/09/2020	54889	CDAD. PROP. LA GAVIA	26-42
282	25/09/2020	54890	Ayuntamiento de Istán	18, 26-42, 51-55
283	25/09/2020	54892	MACROCOMUNIDAD RIO REAL PLAYA	26-42
284	25/09/2020	54894	CODESA 88 SL	26-42
285	25/09/2020	54897	ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN ROCÍO DE NAGÜELES	26-42, 57
286	25/09/2020	54902	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3d1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cd9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 165 DE 198

287	25/09/2020	54908	LA BARCA, N.V. S.A	51-55
288	25/09/2020	54910	SAHARA PROPCO, SOCIEDAD LIMITADA	26-42, 51-55
289	25/09/2020	54911	ANGEL ASENIO DIAZ	26-42
290	25/09/2020	54913	MATTHIAS FALCK WOHLFAHRT	26-42
291	25/09/2020	54922	PUERTO JOSE BANUS S.A.	26-42
292	25/09/2020	54923	Rocío Arias Navarro	
293	25/09/2020	54931 y 54915	ZUMOS MARBELLA S.L.	42-51
294	25/09/2020	54933	ONE EDEN SPAIN LUXURY SL	26-42
295	25/09/2020	54934 y 54935	RUA DO CALDEREIRIA 7, S.L.	26-42, 51-55
296	25/09/2020	54941	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
297	25/09/2020	54942	ALBERTO DIAZ HERMIDAS	42-51
298	25/09/2020	54944	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
299	25/09/2020	54945	EXPOEXPERT SL	42-51
300	25/09/2020	54946	CANCHEAR S.L.	26-42
301	25/09/2020	54947	VIDALITA SL	26-42
302	25/09/2020	54948	Nielson Sánchez Stewart	26-42
303	25/09/2020	54952	Inversiones y C. Galo S.L.	26-42
304	25/09/2020	54954	JOSE MARIA SACCONI PARRAS	26-42
305	25/09/2020	54955	SAGITARIA REAL	18, 26-42
306	25/09/2020	54957	IVK AG LUZERN IVK AG LUZERN	23
307	25/09/2020	54966	BANCO SANTANDER S.A.	26-42
308	25/09/2020	54967 y 56049	BANCO SANTANDER S.A.	26-42
309	25/09/2020	54881	EDUARDO MARTINEZ DE LAS RIVAS BAYO	42-51
310	25/09/2020	54966 y 56064	BANCO SANTANDER S.A.	26-42
311	25/09/2020	54969 y 56059	MAKRO, AUTOSERVICIO MAYORISTA, S.A.	26-42
312	25/09/2020	54970 y 55964	TOURMALET PROPCO INVESTMENTS	26-42
313	25/09/2020	54972	FUERTEGROUP SL	42-51
314	25/09/2020	54975	MARIA FRANCISCA PUERTAS COLLADO	26-42
315	25/09/2020	54978	FEDERACIÓN MALAGUEÑA DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN	
316	25/09/2020	54979	SIMON PADILLA GARCIA	42-51
317	25/09/2020	55018	BAY HOTELS & LEISURE SOCIMI, S.A.	26-42
318	25/09/2020	55020	COFTI PROMOCIONES SL	42-51
319	25/09/2020	55021	PUERTO JOSE BANUS S.A.	26-42
320	25/09/2020	55022	CPALTOS REALES A	26-42
321	25/09/2020	55023	ANGEL ASENIO DIAZ	26-42
322	25/09/2020	55025	DJIN SAIDIN INVERSIONES SL	26-42
323	25/09/2020	55043 y 55041	GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES S.A.	26-51, 57
324	25/09/2020	55042	GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES S.A.	42-51, 58
325	25/09/2020	55045 y 55053	LAS PIRAMIDES ALTAS S.L.	42-55
326	25/09/2020	55046	EDUARDO MACKINTOSH BIRKINSHAW	51-55
327	25/09/2020	55047	DOLORES RODRÍGUEZ PARRA	26-42, 51-55, 57
328	25/09/2020	55054	PULICAN SL	26-42
329	25/09/2020	55055	BAYSWOOD, S.L.	26-42
330	25/09/2020	55057	MANUEL NÚÑEZ ALVAREZ	26-42
331	28/09/2020 Benahavís 25/09/2020	55342	SAMSUN ENTERPRISES S.L	26-42
332	28/09/2020 Benahavís 25/09/2020	55414 y 55413	RAQUEL ESCOBAR PRIMO	42-51, 57
333	25/09/2020	55615	CFS MARBELLA HOTEL PROPERTY S.L.	26-42
334	25/09/2020	55679	MARCO COLOMA DE STEFANI	56
335	25/09/2020	55685	JOSEFA NIETO PARRA	26-42
336	30/09/2020 Cúrcos 25/09/2020	56037	GREVEN S.L.	57
337	22/09/2020	53557	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO SL	26-42
338	25/09/2020	56306	JUAN JOSE SAMPER PELAY	42-51
339	25/09/2020	56368	JUAN JOSE SAMPER PELAY	42-51
340	25/09/2020	56331	ASOCIACION MARBELLA ACTIVA	
341	29/09/2020 Benahavís 25/09/2020	56721	ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y TURISTICOS S.L.	42-51, 57
342	05/10/2020 Consejería 25/09/2020	58752	CP MANSION CLUB	26-42

Vista la Adenda emitida con fecha 15/07/2021 por los distintos técnicos y juristas que componen el Equipo Redactor del PGOU a su informe anterior arriba transcrito, con CSV 724dc12f2893757b5987c07ea524f5e17c39ea59, que se transcribe a continuación:

“Expte. N.º 2020/7594

**Objeto.:** Adenda Informe Sugerencias Avance (art. 125 RPU)

**Adenda al Informe emitido por el Equipo Redactor del PGOU en fecha 02/06/2021 sobre las Sugerencias registradas en el trámite de exposición al público del documento de Avance, con CSV: 753e97d57fa34a00f39a34d224cfb02960b645bc.**

**ANTECEDENTES:**

1. Con motivo de la Diligencia de fecha 26/10/2020 (CSV: 5861be5dbc940c5fd690a150cca336203d497537), mediante la cual se ponía en conocimiento y se solicitaba, a los distintos miembros, técnicos y jurídicos, adscritos a esta Oficina, el estudio y análisis de los documentos registrados en el trámite de exposición al público del Avance, así como la elaboración de los informes técnicos y jurídicos que correspondan emitir al respecto, en fecha 02/06/2021 fue suscrito "Informe de Sugerencias registradas en el trámite de exposición al público del documento de Avance", con CSV: 753e97d57fa34a00f39a34d224cfb02960b645bc.
2. Con motivo de la Nota Interior de la Secretaria General de Pleno de fecha 09/06/2021 con CSV 792069bede857ae87fdeed112a0158fc8a9967f0, y a la vista del contenido del artículo 125.2 RPU, que prescribe que "Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento", se estima conveniente ampliar el apartado de conclusiones del informe referido en el punto anterior.

**CONSIDERACIONES:**

**ÚNICA.- Objeto y Alcance de la adenda.**

A la vista de lo referido en el apartado de antecedentes, se emite la presente adenda del "Informe de Sugerencias registradas en el trámite de exposición al público del documento de Avance" referido en el Punto 1 de antecedentes para incluir lo indicado en el art. 125.2 infine RPU. Y, en cuanto su objeto, se precisa que la misma alcanza, en exclusiva, al apartado de conclusiones obrante en su página 61, permaneciendo inalterado el resto del documento.

Indicando el art. 125.3 RPU que "El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan". Considerando, la competencia atribuida a Pleno, en virtud del art. 123.1.i de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b894104b47272ad | P.ÁG. 167 DE 198

En atención a cuanto antecede se formula la siguiente,

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

1. **CONFIRMAR** los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales del documento de Avance aprobado mediante acuerdo Plenario de fecha 29.07.2020, no habiéndose realizado alteraciones en dicho documento.
2. **ADVERTIR**, que para la redacción del documento que se elabore para la Aprobación Inicial, además de los criterios y soluciones generales propuestos en el Avance, deberán ser observadas todas aquellas sugerencias efectuadas por los ciudadanos en el trámite de exposición al público que versan sobre aspectos generales de la ordenación, movilidad, infraestructuras y medio ambiente, de conformidad con las valoraciones que obran en el apartado 1 del informe emitido con fecha 02.06.2021.
3. **SIGNIFICAR** que, respecto de las sugerencias contenidas en el apartado 2 del informe de fecha 02.06.2021, esto es, aquellas que tratan de cuestiones particulares o concretas, cuyo objeto trasciende del que debe contener un Documento de Avance, su inclusión o no en la revisión del Plan General tendría reflejo, en su caso, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial. Será en ese momento, una vez se hayan completado los estudios, trabajos y análisis pertinentes con mayor escala de detalle, cuando se podrá determinar si las cuestiones planteadas tienen o no cabida en el documento de Plan General. No siendo posible realizar un pronunciamiento concreto sobre su resultado en este momento procedimental, ya que, si bien han sido objeto de estudio y valoración general, considerándose que aportan información relevante sobre las necesidades de la ciudadanía al proceso de elaboración del planeamiento, su resultado únicamente podrá determinarse en el momento en que el procedimiento de Revisión alcance el grado de detalle preciso que permita a los servicios técnicos realizar un análisis de la información, la normativa y el estado del territorio de forma pormenorizada y a escala adecuada, esto es, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.
4. **ADVERTIR** que durante los trabajos de elaboración del documento de Aprobación Inicial y del Estudio Ambiental deberán tenerse en cuenta las observaciones que se contienen en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y en sus informes anexos, así como aquellas cuestiones con incidencia en la ordenación urbanística que trasciendan durante la elaboración del documento de Valoración de Impacto en la Salud.
5. **ADVERTIR** que todo lo anterior se tendrá en cuenta, sin perjuicio de las consideraciones que pudieran sobrevenir en materia territorial, sectorial, medioambiental o de cualquier índole normativo, así como de la profundización en los trabajos y estudios técnicos en curso para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y del documento de Aprobación Inicial.

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 168 DE 198



*Y, para que surta efectos en el procedimiento referido en el encabezamiento, lo suscriben los firmantes, en la fecha y hora que obra en la firma electrónica.*

*con el Visto Bueno del,  
Director General de Urbanismo y  
Vivienda”*

**Visto** el Informe del Servicio Técnico del Planeamiento de la Delegación, emitido con fecha 02/06/2021, CSV: 1206d9591757e65847e1ec7e03a82a3565cd6a05, que se transcribe a continuación:

“**EXPEDIENTE:** 7594/2020;  
**ASUNTO:** DOCUMENTO DE AVANCE-2020 DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.  
(Resultado del trámite de exposición pública del Avance; del inicio del procedimiento ambiental (Documento de Alcance); y de la Consulta Previa en el procedimiento de evaluación del impacto en la salud).  
**INTERESADO:** OFICINA DEL PGOU  
**SITUACIÓN:** MUNICIPIO DE MARBELLA.

*En relación a la Nota Interior de la Oficina del PGOU, de fecha 02/06/2021, con el siguiente texto: “Dado el momento procedimental en el que se encuentra la tramitación del documento de Avance del PGOU de Marbella, habiéndose emitido los informes a las Sugerencias presentadas durante el período de exposición pública, tanto por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P para aquellas de contenido ambiental, como por el Equipo Técnico de esta Oficina para el resto, por la presente se le solicita la emisión de informe técnico a los efectos oportunos”, se pasa a informar:*

#### **ANTECEDENTES:**

##### **DOCUMENTO DE AVANCE.**

*El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión Extraordinaria celebrada el día 29 de julio de 2020 adoptó el siguiente acuerdo:*

**PRIMERA.-APROBAR** el documento de Avance 2000 del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, presentado por el Equipo Redactor, con CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b,  
2b61d6e1237004b90627e97fc7af865e30397408,  
a66a6c928b516a9503ed5129212f1f4ff2c6e03b,  
8e591b8bcd1f68b4c36551f29bc9d61cd39422fc,

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 169 DE 198

5d73714dbef2e6f678803f9f35a5e69eae63f23,  
a456dd4af1f13bf5bfc0ce77dc759619b8d29869 y  
e3b1d6194a5a6bbbf3903ad3072b3a7ba19dcb1 (...)

**SEGUNDA.-** SOMETER el Documento de Avance Nuevo Plan General de Marbella a información pública por un plazo de treinta días, al objeto de que puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares, mediante inserción de edicto en el Boletín Oficial correspondiente, en el Tablón de Edictos electrónico del Ayuntamiento, y en uno de los diarios de mayor difusión provincial; (...)

**TERCERA.-** SIGNIFICAR que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, se acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

**CUARTA.-** Conforme a lo dispuesto en el artículo art. 29 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberá propiciarse la participación ciudadana en el procedimiento para la elaboración del avance; debiéndose observar lo establecido en el Programa de Participación Ciudadana aprobado (...).

**QUINTA.-** REQUERIR la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por la presente aprobación que resulten legalmente preceptivos.

El documento ha sido publicado en el BOP de Málaga con fecha 14/08/2020; en el periódico SUR con fecha 12/08/2020 y en el Tablón de Edictos electrónico del Ayuntamiento con fecha 14/08/2020.

La Jefa de Unidad de la Oficina de Asistencia en Materia de Registro, del Excmo. Ayuntamiento de Marbella emite certificado de fecha 23/10/2020 de las sugerencias presentadas durante el periodo de información pública.

Con fecha 30/10/2020, mediante oficio del Director General de Urbanismo y Vivienda, se da traslado al Equipo contratado para la ASISTENCIA Y CONSULTORÍA EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN SALUD de los escritos con contenido ambiental presentados en el plazo de información pública, al objeto de que en virtud de lo establecido en el contrato SE-33/20 sean analizadas e informadas. Con fecha 12/03/2021, se presenta por este Equipo un documento de RESPUESTAS A LAS SUGERENCIAS AMBIENTALES EFECTUADAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PGOU DE MARBELLA (CSV: d0c7-7743-fed1-4e35-a384-fb6a-94ff-397b).

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3d1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b894104b47272ad | PÁG. 170 DE 198

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE).**

*El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión Extraordinaria celebrada el día 14 de septiembre de 2020 adoptó el siguiente acuerdo:*

**PRIMERO.-** DAR CUENTA al Pleno del Documento Inicial Estratégico (DIE) redactado y presentado por la entidad UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L.-Buró4 Arquitectos, S.L.P., registrada el 27.08.20, bajo asiento nº 000017839e2000047198 y con CSV: b5393f6c0aa77f9be48e5c64b14abd4a0bfbadfa.

**SEGUNDO.-** SOLICITAR a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, el INICIO del procedimiento de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Ordinaria de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, (...)

**TERCERO.-** REMITIR a la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, la (...) Documento Ambiental Estratégico (DIE), (...) junto con el Documento "Avance 2020 Nuevo Plan General de Marbella", aprobado por acuerdo Plenario de 29.07.20; (...)

*Con fecha 19/05/2021, mediante oficio del Jefe de Servicio de Protección Ambiental se aporta el DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PGOU MARBELLA CON ANEXOS (CSV: GEISER-6d5a-0041-b587-4e20-bcfa-d500-fd4c-6124), emitido con motivo de la remisión a la citada Delegación Territorial del Documento Ambiental Estratégico (DIE) y del Documento Avance 2020 del Nuevo Plan General de Marbella, junto a la solicitud de INICIO del procedimiento de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Ordinaria.*

*Con fecha 24/05/2021, mediante oficio del Director General de Urbanismo y Vivienda, se da traslado del mismo al Equipo contratado para la ASISTENCIA Y CONSULTORÍA EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN SALUD del citado DOCUMENTO DE ALCANCE, a los efectos de lo establecido en el contrato SE-33/20. Con fecha 28/05/2021, y a la vista del mismo, se presenta por este Equipo un nuevo documento que presentan como "INFORME FINAL" que sustituye al anteriormente presentado de RESPUESTAS A LAS SUGERENCIAS AMBIENTALES EFECTUADAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PGOU DE MARBELLA (CSV: GEISER-1abc-5624-44d7-4cce-9437-b508-8ce3-1ae0).*

**MEMORIA RESUMEN PARA CONSULTA PREVIA SOBRE EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD (EIS).**

*Con fecha 21/11/2020, mediante oficio del Director General de Urbanismo y Vivienda remitido a la Consejería de Salud y Familias, se realiza la Consulta Previa a fin de conocer la necesidad de someter a Evaluación de Impacto en Salud (EIS) el Documento de Revisión del PGOU, a la cual se acompaña la MEMORIA RESUMEN PARA CONSULTA PREVIA SOBRE EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DEL*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d922287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 171 DE 198

*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA, presentada por la entidad IBERMAD BURO4 MARBELLA UTE.*

*Con fecha 02/02/2021, se recibe informe del Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, (CSV: GEISER-ae98-c5f8-ddba-46c4-acad-f6f9-7598-68d4).*

*Con fecha 05/02/2021, mediante oficio del Director General de Urbanismo y Vivienda, se da traslado al Equipo contratado para la ASISTENCIA Y CONSULTORÍA EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN SALUD del citado informe del Director General de Salud Pública, al objeto de que en virtud de lo establecido en el contrato SE-33/20 emita informe sobre su contenido. Con fecha 12/03/2021, se presenta por este Equipo un INFORME DE ACEPTACIÓN DEL CONTENIDO DEL RESULTADO DE LA CONSULTA PREVIA SOBRE EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU) DE MARBELLA (MÁLAGA) DE LA CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS. (CSV: GEISER-8bd1-2d4c-42f2-49ec-9ff5-a49a-7955-98e6).*

**INFORME DE FECHA 02/06/2021 DEL EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL, (Oficina del PGOU).** (CSV: 753e97d57fa34a00f39a34d224cfb02960b645bc).

#### **INFORME:**

##### **I. Sugerencias presentadas durante la exposición pública:**

*A la vista del resultado de la exposición pública del Documento de Avance Nuevo Plan General, el apartado 2 del Artículo 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico —de aplicación mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario exigido por la LOUA—, establece que “Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento”.*

*En el citado informe del Equipo Redactor del Plan General de fecha 02/06/2021, se indica:*

*Al objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 125 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 (en adelante, RPU), constituye el objeto del presente informe el examen de todas las sugerencias registradas en la fase de exposición al público del documento de Avance.*

*La Diligencia de fecha 26/10/2020, que relaciona los escritos registrados en el trámite de exposición pública del Avance, contiene el siguiente tenor literal: “Para hacer constar que tras la publicación del Anuncio de*

*Aprobación del Avance para la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella (Expediente N.º 2020/7594) en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el día 14 de Agosto del corriente, en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Marbella, desde el día 14 de Agosto hasta el día 26 de Septiembre del corriente, en el Diario Sur el día 12 de Agosto del corriente, y en la página Web Municipal, desde el día 13 de Agosto hasta el día 28 de Septiembre de 2020 (...); según Certificación de la OFICINA municipal DE ASISTENCIA EN MATERIA DE REGISTRO del Ayuntamiento de Marbella, se han presentado 376 escritos durante los 30 días hábiles de exposición pública y presentación de sugerencias y/o alternativas, los cuales han dado lugar a 3 un total de 342 sugerencias presentadas dentro de plazo, que se citan en el Anexo adjunto al presente documento. Además de ello, se han presentado 10 escritos extemporáneos (5 de ellos antes de la apertura del plazo, y otros 5 después de finalizado el mismo), que se citan en Anexo adjunto al presente documento (...)."*

*Según se precisa en el texto de la Diligencia, el hecho de que los 376 escritos registrados en el trámite hayan dado lugar a 342 sugerencias obedece a vicisitudes propias del registro electrónico; como la unión de escritos que algunos interesados han tenido que registrar por separado debido a la limitación que tiene la aplicación GEISER a la hora de añadir documentos al registro de entrada, la unión de escritos de un mismo interesado en los casos en que se presenta un escrito ampliatorio o complementario de otro previamente presentado, o la unión de escritos registrados por duplicado por el mismo interesado. En lo que respecta a los 10 escritos extemporáneos, se precisa que cinco de ellos (presentados antes de la apertura formal del plazo de presentación) han vuelto a ser presentados por los mismos interesados dentro de plazo, habiéndose procedido a su unión, según se explica en la Diligencia que se refiere.*

*A efectos del análisis y valoración, deben realizarse con carácter previo las siguientes consideraciones:*

*En primer lugar, conviene puntualizar que todos los escritos registrados en el trámite han sido examinados en su integridad. No obstante, a los efectos de este informe y con el objetivo de ofrecer una visión global del trámite, su contenido se relaciona de forma sintética (en negrita), sin que ello suponga merma alguna de su contenido.*

*En segundo lugar, se precisa que, a los exclusivos efectos del análisis y valoración de sugerencias objeto de este informe, se ha establecido una clasificación en categorías, partiendo de los aspectos más generales o transversales (modelo de ciudad, movilidad, infraestructuras y aspectos medioambientales) y finalizando con aquellas sugerencias que abordan peticiones planteadas desde una óptica puntual (cambios puntuales de clasificación, calificación u otras determinaciones, convenios urbanísticos, catálogo, afecciones hidrológicas, etc.). En tercer lugar, se señalar que, en los casos en que una sugerencia aborda diferentes materias, la misma*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 173 DE 198



*puede ser analizada en diferentes categorías de las que conforman el presente informe.*

*(...)*

*En dicho informe se analizan y estudian todas las sugerencias presentadas en base a la anterior clasificación. Respecto a aquellas que tienen incidencia en aspectos generales de contenido medioambiental, el apartado 1.4 del informe remite a la valoración realizada en el Informe, referido en los antecedentes, de “respuestas a las sugerencias ambientales efectuadas en la exposición pública del Avance de planeamiento del PGOU de Marbella”, elaborado por parte de la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P..*

*A la vista de la valoración de las sugerencias, el informe del Equipo Redactor del Plan General concluye:*

*En virtud del análisis de sugerencias contenido en las consideraciones que anteceden, puede concluirse que el modelo urbano propuesto en el documento de Avance, en lo que concierne exclusivamente a la definición sus criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales, no ha sido puesto en crisis en el trámite objeto del presente informe.*

## **2. Documento de Alcance del Documento Ambiental Estratégico del Plan General:**

*En el Documento de Alcance emitido por el Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible con fecha 14/05/2021, se indica que el instrumento de planeamiento general que nos ocupa “ha de someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad ordinaria” y recoge el contenido mínimo que tiene que contener el Estudio Ambiental Estratégico, relacionando la información que tiene que incorporar.*

*Asimismo, desde esa Delegación Territorial se procedió a someter el DIE aportado por este Ayuntamiento a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días. A la vista de los informes recibidos en sus distintos ámbitos competenciales o de intereses, en este Documento de Alcance se recogen “los aspectos de especial relevancia” a observar en el contenido del Estudio Ambiental Estratégico y en el Plan General. Estos aspectos ampliamente analizados en el citado Documento y en el anexo II, en el que se adjunta los informes sectoriales recibidos en respuestas a las consultas, deberán ser analizados y tenidos en cuenta por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P. y por el Equipo Redactor del Plan General para la elaboración del Documento Ambiental Estratégico y del Documento de Planeamiento General.*

*En materia de ordenación del territorio, el Documento de Alcance recoge “los objetivos del avance del PGOU concuerdan con las determinaciones del POTA respecto del sistema de patrimonio territorial, así como con las líneas estratégicas y propuestas del documento borrador del POT de la Costa del Sol occidental.*

Asimismo, buena parte de los objetivos básicos y propuestas del POT de la Costa del Sol occidental, que recientemente ha culminado la fase de borrador, resultan coherentes con lo que se determina en el borrador del plan general, sin menoscabo de la necesidad de adaptar las determinaciones de alcance supralocal del PGOU de Marbella a las propuestas del plan subregional, todo ello en el marco de los respectivos procesos de tramitación y conforme a lo establecido en la legislación urbanística y territorial vigentes.”

Finalmente, entre otras consideraciones en cuanto a la tramitación del estudio ambiental estratégico, se señala que el plazo máximo para la elaboración del mismo y para la realización de la información pública y las consultas previstas **será de 15 meses desde la notificación al promotor del presente documento de alcance.**

### 3. **Respuesta a la Consulta Previa sobre la Evaluación de Impacto en Salud del Plan General:**

En el informe emitido por el Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, con fecha 02/02/202, se recoge:

*Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta consejería, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro **parecer** es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que **no puede descartarse** que tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. En consecuencia, **no puede eximirse a este instrumento de planeamiento urbanístico de someterse a evaluación de impacto en salud.***

Asimismo, en esta contestación a la consulta previa se recoge “información de su interés relacionada con el alcance, amplitud y grado de especificación con el que deberá realizarse la Valoración del Impacto en la Salud (en adelante, VIS), así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del plan especial que pretende tramitar”.

Esta información ya ha sido trasladada al Equipo contratado para la asistencia y consultoría en el procedimiento de Evaluación del Impacto en Salud. En el informe que ha emitido este Equipo con fecha 12/03/2021 en respuesta a la misma, se indica:

*(...) cuyo contenido, que será asumido en su totalidad en la elaboración del Documento de Valoración de Impacto en la Salud para la fase de Aprobación Inicial del PGOU, (...)*

### CONCLUSIÓN:

*A la vista del resultado de la exposición pública del Documento de Avance Nuevo Plan General, consta un total de 342 sugerencias presentadas que han sido analizadas y estudiadas por el equipo técnico de la oficina del PGOU y por parte de la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P.. A la vista de su valoración, el informe del Equipo Redactor del Plan General concluye que: "En virtud del análisis de sugerencias contenido en las consideraciones que anteceden, puede concluirse que el modelo urbano propuesto en el documento de Avance, en lo que concierne exclusivamente a la definición sus criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales, no ha sido puesto en crisis en el trámite objeto del presente informe."*

*El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, manifiesta que **el Plan General ha de someterse a un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en su modalidad ordinaria**, y recoge aspectos de especial relevancia que deberán ser analizados y tenidos en cuenta por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P. y por el Equipo Redactor del Plan General para la elaboración del Documento Ambiental Estratégico y del Documento de Planeamiento General.*

*El informe del Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, indica que **no puede eximirse a este instrumento de planeamiento urbanístico de someterse a evaluación de impacto en salud**, y recoge información de interés relacionada con la misma que deberá ser tenida en cuenta por ya referido Equipo, contratado también para la asistencia y consultoría en el procedimiento de Evaluación del Impacto en Salud.*

*Lo que se informa desde el punto de vista técnico."*

**Vista** la Adenda emitida con fecha 15/07/2021 por el Servicio Técnico del Planeamiento de la Delegación a su informe anterior arriba transcrito, con CSV 223c27fc32e7a869a33a19cf9a366b5243e0d942, que se transcribe a continuación:

"EXPEDIENTE: 7594/2020;  
ASUNTO: DOCUMENTO DE AVANCE-2020 DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.  
(Resultado del trámite de exposición pública del Avance; del inicio del procedimiento ambiental (Documento de Alcance); y de la Consulta Previa en el procedimiento de evaluación del impacto en la salud).  
INTERESADO: OFICINA DEL PGOU  
SITUACIÓN: MUNICIPIO DE MARBELLA.



#### FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

#### CÓDIGO CSV

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

#### NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

#### FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET

En relación a la Nota Interior de la Oficina del PGOU, de fecha 15/07/2021, con el siguiente texto:  
"Dado el momento procedimental en el que se encuentra la tramitación del documento de Avance del PGOU de Marbella, habiéndose emitido en el día de hoy, tras recibir la NI del Secretario General del Pleno de fecha 09/06/2021, una Adenda por el Equipo Redactor del PGOU a su informe de fecha 02/06/2021 sobre las Sugerencias presentadas durante el período de exposición pública; por la presente se le solicita la emisión de informe técnico a los efectos oportunos", se pasa a informar:

#### INFORME COMPLEMENTARIO

Con fecha 02/06/2021 se emitió informe técnico en relación al asunto de referencia. Posteriormente, con fecha 09/06/2021 se emite Nota Interior de la Secretaría General. A la vista del contenido de la misma la Oficina del PGOU estima conveniente ampliar el apartado de conclusiones de su anterior informe emitido con fecha 02/06/2021 y procede a emitir una adenda firmada con fecha 15/07/2021, con el CSV 724dc12f2893757b5987c07ea524f5e17c39ea59. En esta adenda se indica que la misma alcanza, en exclusiva, al apartado de conclusiones obrante en su página 61, permaneciendo inalterado el resto del documento, que se amplía incorporando una propuesta de resolución.

Como complemento al anterior informe de este Servicio técnico de fecha 02/06/2021, cuyo contenido se ratifica, a la vista de la adenda de la Oficina del PGOU y en respuesta a la Nota Interior de la Secretaría General, y en concreto a lo recogido en ella relativo al contenido del informe de este Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, se pasa a informar:

El apartado 2 del Artículo 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico —de aplicación mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario exigido por la LOUA—, establece que "Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento".

Del resultado de la exposición pública del Documento de Avance Nuevo Plan General, consta un total de 342 sugerencias presentadas, las cuales han sido analizadas y estudiadas por los técnicos de la oficina del PGOU encargados de su redacción y por parte de la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P.. A la vista de su valoración, el informe del Equipo Redactor del Plan General concluye que: "En virtud del análisis de sugerencias contenido en las consideraciones que anteceden, puede concluirse que el modelo urbano propuesto en el documento de Avance, en lo que concierne exclusivamente a la definición sus criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales, no ha sido puesto en crisis en el trámite objeto del presente informe.", y conforme a la nueva adenda, que alcanza el contenido de esta conclusión, propone **CONFIRMAR** los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales del documento de Avance aprobado mediante acuerdo Plenario de fecha 29.07.2020, no habiéndose realizado alteraciones en dicho documento.

A la vista de lo anterior, se informa que de conformidad con el artículo 125.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el Equipo Redactor del Plan General ha estudiado las sugerencias presentadas al Documento de Avance aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión Extraordinaria celebrada el día 29 de julio de 2020, propone **CONFIRMAR** los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales en él recogidos, y no ha realizado modificaciones en el Documento de Avance que se mantiene sin alterar respecto del aprobado en el citado Pleno.

Lo que se informa desde el punto de vista técnico."

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e27ab1ad6b894104b47272ad | PÁG. 177 DE 198

**Visto** el Informe del Servicio Jurídico de Urbanismo de la Delegación, emitido con fecha 04/06/2021, CSV de68c7001defac799eca51e081afdfa173f8b170, que se transcribe a continuación:

**"Nº DE EXPTE.:** 2020/7594  
**INTERESADO:** OFICINA DEL PGOU  
**ASUNTO:** NOTA INTERIOR DE FECHA 03.06.21.  
**SITUACIÓN:** MUNICIPIO DE MARBELLA.

### INFORME JURÍDICO

*El presente informe se emite con motivo de la Nota Interior de la Oficina del PGOU, de fecha 03.06.21, del siguiente tenor literal:*

*"Dado el momento procedimental en el que se encuentra la tramitación del documento de Avance del PGOU de Marbella, habiéndose emitido los informes a las Sugerencias presentadas durante el periodo de exposición pública, tanto por UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P para aquellas de contenido ambiental, como por Equipo Técnico de esta Oficina para el resto, por la presente se le solicita la emisión de informe jurídico a los efectos oportunos".*

**Antecedentes:** Los que se pasan a detallar a continuación:

- Acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada con fecha 29.07.20, en el que, entre otros extremos, se dispuso:
  - PRIMERA.- APROBAR el documento de Avance 2000 del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, presentado por el Equipo Redactor, con CSV 18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b, a56c4919aee20762307659e7dd8ee7ccc950eaca, 2b61d6e1237004b90627e97fc7af865e30397408, a66a6c928b516a9503ed5129212f1f4ff2c6e03b, 8e591b8bcd1f68b4c36551f29bc9d61cd39422fc, 5d73714dbef2e6f678803f9f35a5e69eae63f23, a456dd4af1f13bf5bfc0ce77dc759619b8d29869 y e3b1d6194a5a6bbbfb3903ad3072b3a7ba19dcb1, de conformidad con lo dispuesto en el art. 29 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el art. 115 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como lo señalado en el informe emitido por el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 06/07/2020 y en el informe Código CSV: 887077d3c68aa101cfa9b06f9795c498d3760e0d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.malaga.es/marbella> | PÁG. 34 DE 36 emitido por la Jefa del



Servicio de la Asesoría Jurídica de fecha 06/07/2020. FIRMANTE NIF/CIF FECHA Y HORA ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL DEL PLENO) \*\*\*\*894\*\* 31/07/2020 11:26:34 CET MARIA DE LOS ANGELES MUÑOZ URIOL (ALCALDESA) \*\*\*\*670\*\* 31/07/2020 11:28:34 CET CÓDIGO CSV URL DE VALIDACIÓN 887077d3c68aa101cfa9b06f9795c498d3760e0d <https://sede.malaga.es/marbella> Página 35 de 35

- SEGUNDA.- SOMETER el Documento de Avance Nuevo Plan General de Marbella a información pública por un plazo de treinta días, al objeto de que puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares, mediante inserción de edicto en el Boletín Oficial correspondiente, en el Tablón de Edictos electrónico del Ayuntamiento, y en uno de los diarios de mayor difusión provincial; y ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística, así como lo dispuesto en el artículo 125 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico; asimismo, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y lo preceptuado en los artículos 9.4 y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, proceder a la publicación en la página web del Ayuntamiento de los documentos objeto de información pública en los términos exigidos en la citada normativa.
- TERCERA.- SIGNIFICAR que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, se acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.
- CUARTA.- Conforme a lo dispuesto en el artículo art. 29 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberá propiciarse la participación ciudadana en el procedimiento para la elaboración del avance; debiéndose observar lo establecido en el Programa de Participación Ciudadana aprobado mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local con fecha 13.01.2020, con las modificaciones de dicho Programa aprobadas en Junta de Gobierno Local con fecha 2906/2020; actuaciones que por requerir la presencia de multitud de personas no pudieron realizarse por el confinamiento derivado del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, tales como los talleres ciudadanos, mesas institucionales y jornadas de difusión.

- *QUINTA.- REQUERIR la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por la presente aprobación que resulten legalmente preceptivos.*
- *Acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada con fecha 14.09.20, por el que, entre otros extremos, se dispuso:*
  - *PRIMERO.- DAR CUENTA al Pleno del Documento Inicial Estratégico (DIE) redactado y presentado por la entidad UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L.-Buró4 Arquitectos, S.L.P., registrada el 27.08.20, bajo asiento nº O00017839e2000047198 y con CSV: b5393f6c0aa77f9be48e5c64b14abd4a0bfbadfa.*
  - *SEGUNDO.- SOLICITAR a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, el INICIO del procedimiento de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Ordinaria de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, en cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 36.1 y 40.2.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*
  - *TERCERO.- REMITIR a la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, la Documentación registrada el 27.08.20, bajo asiento nº O00017839e2000047198, consistente en “(...) Documento Ambiental Estratégico (DIE), agosto 2020”, redactado por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L.-Buró4 Arquitectos, S.L.P., junto con el Documento “Avance 2020 Nuevo Plan General de Marbella”, aprobado por acuerdo Plenario de 29.07.20; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.1 y 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y lo señalado en el informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 27.08.20.*
- *Oficio de 17.09.20, remitido a la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible Consejería, solicitando el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del PGOU, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 36.1 y 40.2.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*
- *Oficio de 30.10.20, del Director General de Urbanismo y Vivienda, por el que se da traslado al Equipo contratado para la ASISTENCIA Y CONSULTORIA EN*

*EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN SALUD (UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P), una vez finalizado el plazo de exposición pública y presentación de sugerencias y/o alternativas tras la Aprobación del Avance del PGOU de Marbella, de los escritos presentados con contenido ambiental al objeto de que en virtud de lo establecido en el contrato SE-33/20 sean analizadas e informadas.*

- Escrito registrado en fecha 05.11.20, bajo asiento nº 000017839e2000067093, presentado por D. Juan José Caro Moreno, en nombre y representación de la entidad UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P, al que se acompaña “MEMORIA RESUMEN PARA CONSULTA PREVIA SOBRE EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA”, en virtud de lo establecido en el contrato SE-33/20.
- Oficio de 16.11.20, con nº de asiento 000017839e2000069173, de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, por el que se comunica a este Ayuntamiento la admisión a trámite de la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan General de Marbella.
- Oficio de 21.11.20, remitido a la Consejería de Salud y Familias de la Delegación Territorial de Salud y Familias en Málaga, solicitando la emisión de informe previo de Evaluación de Impacto en la Salud, en cumplimiento de lo dispuesto en el art.13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Oficio de 02.02.21, con nº de asiento 000017839e2100007004 de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, presentado en contestación a la solicitud de consultas previas y cribado interesado por este Ayuntamiento, dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Informe de la entidad UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P, de fecha 12.03.21, en relación al oficio remitido por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, con entrada en sede municipal de 02.02.21, bajo nº de asiento 000017839e2100007004.
- Oficio de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (Delegación Territorial de Málaga), registrado en fecha 19.05.21, bajo asiento nº 000017839e2100040051, al que se acompaña Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de fecha 14.05.21, junto a las

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 181 DE 198

*contestaciones recibidas a las consultas formuladas, emitido conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.*

- *Oficio de 22.05.21, del Director General de Urbanismo y Vivienda, por el que se da traslado a la entidad UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P del Documento de Alcance.*
- *Informe jurídico emitido por la Oficina del Plan General, con fecha 28.05.21, relativo a “varios aspectos de tramitación desde la aprobación del Avance hasta el informe de sugerencias elaborado por la oficina del Plan General”.*
- *Informe emitido con fecha 28.05.21 por la entidad UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P como “Respuesta a las sugerencias ambientales efectuadas en la exposición pública del Avance de planeamiento del PGOU de Marbella”.*
- *Informe emitido por la Oficina del Plan General, con fecha 02.06.21, con respecto a “sugerencias registradas en el trámite de exposición al público del documento de avance”.*
- *Informe emitido por la Dirección Jerárquica del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones de fecha 02/06/2021.*

***Normativa de aplicación:***

*Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

*Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).*

*Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.*

*Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, aprobado definitivamente por las resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fechas 03 de junio de 1986 y 12 de marzo de 1990 (publicadas en el Boletín oficial de la Provincia de Málaga de fecha 28 de noviembre de 2000).*

*Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento*

*en Pleno, en sesión celebrada con fecha 16 de mayo de 2018 (publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 127 de 03 de julio de 2018).*

*Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 1986 a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 197 de 11 de octubre de 2018).*

*Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.*

*Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

*Ley 8/2018, de 8 de octubre, de Medidas frente al Cambio Climático y para la Transición hacia un nuevo Modelo Estratégico en Andalucía.*

*Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.*

*Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.*

**Consideraciones:** *De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación, así como los antecedentes previamente referenciados, procede realizar las siguientes consideraciones:*

**Primera:**

*Recibida Nota Interior remitida por la Oficina del PGOU de Marbella con fecha 03.06.21, se emite el presente informe con motivo de las actuaciones procedimentales realizadas tras la aprobación del Avance del nuevo PGOU de Marbella.*

**Segunda:**

*Mediante acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 29.07.20, se acordó aprobar el Documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella; así como someter el citado documento a información pública por plazo de treinta días, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor circulación, Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y página web, para la presentación de sugerencias y, en su caso, alternativas de planeamiento, al mismo; todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística, artículo 125 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y lo preceptuado en los artículos 9.4 y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.*



*El citado acuerdo de exposición pública se publicó en el BOP de Málaga N.º 157 de fecha 14.08.20, en el Diario Sur de Málaga de 12.08.20, en el Tablón de anuncios electrónico del Ayuntamiento, entre los días 14.08.20 al 26.09.20, y en el Portal de Transparencia-Web Municipal; constando registrados, durante dichos plazos, la presentación de 376 escritos, tal y como queda puesto de manifiesto en la Certificación expedida al efecto por la Oficina de Asistencia en materia de Registro de fecha 23.10.20; dando lugar los mismos a 342 sugerencias al Documento de Avance de conformidad con las Diligencias del Jefe de Negociado de fechas 26.10.20 y 10.03.21.*

*Dispone el apartado 2º del artículo 125 del RP:*

*“2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios o soluciones generales de planeamiento”.*

*A este respecto, obra en el expediente informe de la Oficina del Plan General de fecha 02.06.21, emitido en relación al estudio de las sugerencias presentadas durante el trámite de información pública del Documento de Avance, en los citados plazos, con el resultado que en el mismo se concluye.*

*Asimismo, y en relación a las sugerencias ambientales presentadas, se ha emitido, con fecha 28.05.21, informe-respuesta por parte de la entidad UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P, en el que se analizan las mismas.*

#### **Tercera:**

*Con fecha 02.06.21 ha sido emitido informe por la Dirección Jerárquica del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones en el que se concluye, lo siguiente:*

*“A la vista del resultado de la exposición pública del Documento de Avance Nuevo Plan General, consta un total de 342 sugerencias presentadas que han sido analizadas y estudiadas por el equipo técnico de la oficina del PGOU y por parte de la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P.. A la vista de su valoración, el informe del Equipo Redactor del Plan General concluye que: “En virtud del análisis de sugerencias contenido en las consideraciones que anteceden, puede concluirse que el modelo urbano propuesto en el documento de Avance, en lo que concierne exclusivamente a la definición sus criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales, no ha sido puesto en crisis en el trámite objeto del presente informe.”*

*El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, manifiesta que **el Plan General ha de someterse a un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en su modalidad ordinaria**, y recoge aspectos de especial relevancia que deberán ser analizados y*

tenidos en cuenta por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. - Buró4 Arquitectos, S.L.P. y por el Equipo Redactor del Plan General para la elaboración del Documento Ambiental Estratégico y del Documento de Planeamiento General.

El informe del Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, indica que **no puede eximirse a este instrumento de planeamiento urbanístico de someterse a evaluación de impacto en salud**, y recoge información de interés relacionada con la misma que deberá ser tenida en cuenta por ya referido Equipo, contratado también para la asistencia y consultoría en el procedimiento de Evaluación del Impacto en Salud.”

#### **Cuarta:**

Con fecha 29.07.20 el Pleno acordó, entre otros extremos, lo siguiente:

“Cuarta:- Conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberá propiciarse la participación ciudadana en el procedimiento de elaboración del avance; debiéndose observar lo establecido en el Programa de Participación Ciudadana aprobado mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local con fecha 13.01.2020, con las modificaciones de dicho Programa aprobados en Junta de Gobierno Local, con fecha 29.06.2020; actuaciones que por requerir la presencia de multitud de personas no pudieron realizarse por el confinamiento derivado del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, tales como talleres ciudadanos, mesas institucionales y jornadas de difusión”.

En relación a este punto, obra en el expediente Nota Interior de fecha 19.05.21, remitida a la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, interesando informe en relación a los actos reuniones, encuestas etc, programadas, organizadas y/o celebradas por esa Delegación como parte del proceso de Participación Ciudadana aprobado para la referida revisión.

En este sentido, con fecha 27.05.21, ha sido emitido informe municipal por parte de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, en el que se detallan, en base al Programa de Participación Ciudadana aprobado, las actuaciones de participación realizadas tras la aprobación y exposición pública del Avance de la Revisión del PGOU.

#### **Quinta:**

En otro orden de cosas, consta en el expediente la entrada en sede municipal, mediante registro de entrada nº O00017839e2100040051 de fecha 19.05.21, de oficio de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (Delegación Territorial de Málaga), al que se acompaña Documento de Alcance del Estudio

Hasht: a993c37215d866c242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 185 DE 198

*Ambiental Estratégico relativo a la Revisión del Plan General de Marbella, tramitado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40.5.d) de la Ley 7/2207, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

*A tal efecto se ha procedido a la puesta a disposición del público del citado Documento, a través de la sede electrónica del Ayuntamiento, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 38 de la referida norma; tal y como se desprende del Informe de Evidencia de Inicio de Publicación en el Tablón de Anuncio de 25.05.21.*

*Conforme establece el artículo 19 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el Documento de Alcance es el pronunciamiento del órgano ambiental dirigido al promotor que tiene por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que ha de presentar el estudio ambiental estratégico.*

*Disponiendo al efecto el art. 38.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) que:*

*“(…) Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa, y contendrá como mínimo la información contenida en el Anexo II C de esta ley”.*

*A este respecto, en el Documento de Alcance formulado por la Delegación Territorial de Málaga se recogen los aspectos a considerar en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico; señalando al efecto los aspectos de especial relevancia a observar en relación con el contenido del estudio ambiental estratégico y del Documento de Plan General. Consideraciones todas ellas que deberán ser tenidas en cuenta por la Oficina del PGOU para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y para el Documento de Revisión del Plan General de Marbella que sea objeto de aprobación inicial.*

*Asimismo, se ha de significar que, a tenor de lo preceptuado en el art. 38.4 de la GICA, el plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y de las consultas previstas será de 15 meses desde la notificación del presente Documento de Alcance.*

**Sexta:**

*Obra en el expediente oficio de la Consejería de Salud y Familia (Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica), en contestación a la solicitud*

Hasht: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 186 DE 198

*de consulta previa, prevista en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía; oficio del que se dio traslado a la entidad UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P, a los efectos de su consideración en la elaboración de la valoración de impacto en la salud; habiéndose presentado con fecha 12.03.21, escrito por la citada entidad, de aceptación del contenido del resultado de la consulta previa realizada.*

*A este respecto, procede señalar que, de acuerdo con el art. 6.3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, la valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*Estableciendo, por su parte, el artículo 14 de la citada Norma que, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, el órgano competente para su tramitación solicitará a la Consejería competente en materia de salud, de acuerdo con el artículo 32.1.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el informe de evaluación de impacto en salud.*

#### **Séptima:**

*En relación al procedimiento para la aprobación del Documento de Avance de PGOU, procede remitirse a las consideraciones contenidas en el informe jurídico emitido por este Servicio de fecha 06.07.20.*

*En lo que respecta a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, y atendiendo a lo dispuesto en el punto quinto del acuerdo de Pleno de 29.07.20, se informa por la Oficina del Plan, en informe de fecha 28.05.21, lo siguiente:*

*“(…) CUARTA.- Sobre el requerimiento de la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que resulten legalmente preceptivos (en fase de Avance).*

*En cuanto al requerimiento de la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que resulten legalmente preceptivos acordado en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, en fecha de 29/07/2020, cabe realizar las siguientes consideraciones:*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 187 DE 198

- Respecto de la tramitación ambiental, se han realizado los hitos procedimentales descritos en la Consideración Segunda del presente informe.
- En cuanto al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud, se han realizado los trámites procedimentales referidos en la Consideración Tercera del presente informe
- Además de los anteriores, con carácter previo a la Aprobación Inicial del instrumento de planeamiento habrán de recabarse los informes sectoriales legalmente previstos, en la forma y plazos que establece cada normativa sectorial. No se ha recabado informe alguno en el momento de redacción del presente informe dado que la legislación sectorial que conmina a la solicitud de los mismos con carácter previo a la aprobación inicial, indica que debe enviarse el documento completo que se elabore para la aprobación inicial, por lo que será en el momento en que se disponga de dicho documento cuando se recaben los informes legalmente previstos”.

Por tanto, y con base a todo lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el art. 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo dispuesto en el art. 125 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, corresponde al órgano municipal competente, a la vista de los informes técnicos emitidos en los que se estudian las sugerencias y alternativas presentadas durante el plazo de exposición pública al que ha estado sometido el Documento de Avance del Plan General de Marbella, acordar lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

*Este es mi informe que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.”*

**Vista** la Adenda emitida con fecha 16/07/2021 por el Servicio Jurídico de Urbanismo de la Delegación a su informe anterior arriba transcrito, con CSV 0560a9194799a885aa15231f2e6f1d6a061da484, que se transcribe a continuación:

**“Nº DE EXPTE.:** 2020/7594  
**INTERESADO:** OFICINA DEL PGOU-DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA.  
**ASUNTO:** NOTA INTERIOR DE FECHA 16.07.21.  
**SITUACIÓN:** MUNICIPIO DE MARBELLA.

### **INFORME JURIDICO**

*El presente informe se emite con motivo de la Nota Interior de la Oficina del PGOU de fecha 16.07.21 remitida por el Director General de Urbanismo y Vivienda, la cual trae causa de la Nota Interior del Secretario de Pleno de fecha 09.06.21.*



*Vista la Nota Interior del Secretario de Pleno, así como la Adenda emitida por la oficina del PGOU con fecha 15.07.21 remitida a este Servicio, cúmpleme informar en lo que concierne a esta Asesoría Jurídica lo siguiente:*

*En primer lugar, se ha de señalar que la Oficina Municipal del PGOU es la unidad administrativa que tiene encomendada la labor de tramitar y redactar el expediente relativo al “Nuevo Plan General de Marbella”, la cual no depende jerárquicamente de esta Asesoría Jurídica de Urbanismo, siendo una unidad administrativa independiente conformada por empleados públicos, entre los que se encuentran funcionarios de carrera e interinos, los cuales a día de la fecha dependen jerárquicamente del Director General de Urbanismo.*

*En orden a lo anterior, tras la aprobación del Documento de Avance que nos ocupa, y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 125 Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprueba el Reglamento de Planeamiento, fueron emitidos los correspondientes informes por los técnicos adscritos a la Oficina del PGOU, -en particular los informes de fechas 28.05.21 y 02.06.21-, los cuales no contenían propuesta sobre la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento, tal y como dispone el apartado segundo del referido artículo 125 del Reglamento de Planeamiento. Extremo que, no obstante, ha quedado subsanado con la emisión en fecha 15.07.21 de adenda-informe emitida por la oficina del PGOU al informe emitido por la misma con fecha 02.06.21 sobre las sugerencias registradas en el trámite de exposición al público del documento de Avance.*

*A lo que debemos añadir que, de conformidad con lo señalado en el informe emitido por el Responsable del Área del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 15.07.21:*

*“(…) se informa que de conformidad con el artículo 125.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el Equipo Redactor del Plan General ha estudiado las sugerencias presentadas al Documento de Avance aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión Extraordinaria celebrada el día 29 de julio de 2020, propone CONFIRMAR los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales en él recogidos, y no ha realizado modificaciones en el Documento de Avance que se mantiene sin alterar respecto del aprobado en el citado Pleno.”*

*Por otra parte, y en relación a la objeción relativa al incumplimiento del artículo 175 del ROF advertida en la Nota Interior del Secretario de Pleno, consta en el expediente adenda-informe emitida por la oficina del PGOU con fecha 15.07.21 en cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo.*

*Siendo la actuación de esta Asesoría Jurídica en el informe emitido con fecha 04.06.21 idéntica a la realizada en los anteriores informes emitidos por este Servicio con fechas 06.07.20 y 28.08.20, en relación al Documento del Avance de 2020 y al Documento Inicial Estratégico; contemplándose en los mismos una enumeración clara*

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 189 DE 198

y sucinta de los hechos, citando las disposiciones legales aplicables y conteniendo un pronunciamiento a modo de conclusión.

*Realizadas las anteriores consideraciones, procede ratificarse en los informes emitidos por esta Asesoría en relación al expediente que nos ocupa, esto es, los emitidos con fecha 06.07.20, 28.08.20 y 04.06.21.*

*Este es mi informe que se somete a cualquier otro mejor fundado en Derecho. “*

**A la vista de todo lo anterior y, en particular, de los informes emitidos:**

- Por el Equipo contratado para la Asistencia y Consultoría en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica y de Evaluación de Impacto en la Salud (UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P) de fecha 28/05/2021 y Adenda de fecha 09/06/2021 al informe anterior.
- Así como del emitido por los técnicos y juristas de la Oficina del Plan General de fecha 02/06/2021, y Adenda de fecha 15/07/2021 al informe anterior sobre las sugerencias y alternativas presentadas durante el trámite de Exposición al Público del Avance de la Revisión del Plan General.

En virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 125 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en concordancia con lo establecido en el artículo art. 123.1.i) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, modificada mediante Ley 57/2003, de 16 de diciembre, **se propone al Pleno de la Corporación, la adopción del siguiente acuerdo:**

**Propuesta de resolución:**

**PRIMERA.-** DAR CUENTA al Pleno de la Corporación del contenido DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la Revisión del PGOU de Marbella, emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (Delegación Territorial de Málaga) y notificado en fecha 19/05/2021.

**SEGUNDA.-** DAR CUENTA al Pleno de la Corporación DEL OFICIO/INFORME de fecha 02/02/2021, de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, recibido EN CONTESTACIÓN A LA SOLICITUD DE CONSULTAS PREVIAS Y CRIBADO interesado por este Ayuntamiento, dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**TERCERA.-** DAR CUENTA al Pleno de la Corporación DEL INFORME emitido con fecha 27/05/2021 por la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, en el que se detallan, con base en el PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA aprobado en Junta de Gobierno Local con fechas 09/01/2020 y 29/06/2020, las actuaciones de participación realizadas tras la aprobación y exposición pública del Avance de la Revisión del PGOU.

**CUARTA.-** CONFIRMAR los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales del documento de Avance aprobado mediante acuerdo Plenario de fecha 29.07.2020, no habiéndose realizado alteraciones en dicho documento.

**QUINTA.-** ADVERTIR que, para la redacción del documento que se elabore para la Aprobación Inicial, además de los criterios y soluciones generales propuestos en el Avance, deberán ser observadas todas aquellas sugerencias efectuadas por los ciudadanos en el trámite de exposición al público que versan sobre aspectos generales de la ordenación, movilidad, infraestructuras y medio ambiente, de conformidad con las valoraciones que obran en el apartado 1 del informe emitido con fecha 02.06.2021.

**SEXTA.-** SIGNIFICAR que, respecto de las sugerencias contenidas en el apartado 2 del informe de fecha 02.06.2021, esto es, aquellas que tratan de cuestiones particulares o concretas, cuyo objeto trasciende del que debe contener un Documento de Avance, su inclusión o no en la revisión del Plan General tendría reflejo, en su caso, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial. Será en ese momento, una vez se hayan completado los estudios, trabajos y análisis pertinentes con mayor escala de detalle, cuando se podrá determinar si las cuestiones planteadas tienen o no cabida en el documento de Plan General. No siendo posible realizar un pronunciamiento concreto sobre su resultado en este momento procedimental, ya que, si bien han sido objeto de estudio y valoración general, considerándose que aportan información relevante sobre las necesidades de la ciudadanía al proceso de elaboración del planeamiento, su resultado únicamente podrá determinarse en el momento en que el procedimiento de Revisión alcance el grado de detalle preciso que permita a los servicios técnicos realizar un análisis de la información, la normativa y el estado del territorio de forma pormenorizada y a escala adecuada, esto es, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.

**SÉPTIMA.-** ADVERTIR que, durante los trabajos de elaboración del documento de Aprobación Inicial y del Estudio Ambiental deberán tenerse en cuenta las observaciones que se contienen en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y en sus informes anexos, así como aquellas cuestiones con incidencia en la ordenación urbanística que trasciendan durante la elaboración del documento de Valoración de Impacto en la Salud.

**OCTAVA.-** ADVERTIR que todo lo anterior se tendrá en cuenta, sin perjuicio de las consideraciones que pudieran sobrevenir en materia territorial, sectorial, medioambiental o de cualquier índole normativo, así como de la profundización en los trabajos y estudios técnicos en curso para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y del documento de Aprobación Inicial.

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 191 DE 198

Lo firma quien suscribe, en Marbella, en la fecha y hora indicada,”

Visto el informe emitido por el Secretario General del Pleno de fecha 19 de julio de 2021, del siguiente tenor literal:

“INFORME JURÍDICO

*ASUNTO: PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. ALCALDE DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES, Dª MARÍA FRANCISCA CARACUEL GARCÍA, AL AYUNTAMIENTO PLENO, RELATIVA A LA DACIÓN DE CUENTA DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, ASÍ COMO DEL OFICIO/INFORME RESULTADO DE LA CONSULTA PREVIA Y CRIBADO PARA EL PROCEDIMIENTO DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD, Y DEL INFORME MUNICIPAL EN EL QUE SE DETALLAN LAS ACTUACIONES LLEVADAS A CABO EN EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, TODO ELLO EN RELACIÓN AL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DE MARBELLA; ASÍ COMO PARA LA ADOPCIÓN DEL RESPECTIVO ACUERDO SOBRE LA CONFIRMACIÓN DE LOS OBJETIVOS, CRITERIOS, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS GENERALES DEL DOCUMENTO DE AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MARBELLA.- HELP.- CÓDIGO CSV 6361a9236d9225b15f85d0be55bc568419f2d90e).*

I. El presente informe se emite con carácter preceptivo u obligatorio por este Secretario en virtud de lo establecido en el art. 54.1 y 2 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, en relación con el art. 122.5 de Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; el art. 173 del Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y artículo 3 y Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter estatal.

II. Establece la Disposición Adicional Cuarta del RD 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con Habilitación de carácter nacional que “en los municipios de gran población, las funciones de fe pública, y asesoramiento legal preceptivo (...) se ejercerán en los términos establecidos en el título X de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local así como en la disposición adicional octava de la misma”. A tal efecto, señala el art. 122.5.e).2ª) LBRL que será preceptivo el informe del Secretario General del Pleno “siempre que se trate de asuntos sobre materias para las que se exija una mayoría especial”, tal y como ocurre en el supuesto que se somete a nuestra consideración en consonancia con lo establecido en el art. 123.2 LBRL que requiere del voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del pleno “para los acuerdos que corresponda adoptar al Pleno en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística”.

I.- Antecedentes y objeto

Con fecha 19 de Julio de 2021 se remite a la Secretaría General del Pleno expediente relativo propuesta que presenta la Tte. Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, Dª María Francisca Caracuel García, al Ayuntamiento Pleno, relativa a la dación de cuenta del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, así como del oficio/informe resultado de la consulta previa y cribado para el procedimiento de la evaluación del impacto en la salud, y del informe municipal en el que se detallan las actuaciones llevadas a cabo en el proceso de participación ciudadana, todo ello en relación al procedimiento de revisión del PGOU de Marbella; así como para la adopción del respectivo acuerdo sobre la confirmación de los objetivos, criterios, alternativas y propuestas generales del documento de avance de la revisión del PGOU de Marbella ( HELP.- CÓDIGO

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ad104b4727ad | PÁG. 192 DE 198

FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

CÓDIGO CSV

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

CSV 6361a9236d9225b15f85d0be55bc568419f2d90e) en la que se propone al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes acuerdos:

**PRIMERA.- DAR CUENTA** al Pleno de la Corporación del contenido DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la Revisión del PGOU de Marbella, emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (Delegación Territorial de Málaga) y notificado en fecha 19/05/2021.

**SEGUNDA.- DAR CUENTA** al Pleno de la Corporación DEL OFICIO/INFORME de fecha 02/02/2021, de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, recibido EN CONTESTACIÓN A LA SOLICITUD DE CONSULTAS PREVIAS Y CRIBADO interesado por este Ayuntamiento, dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**TERCERA.- DAR CUENTA** al Pleno de la Corporación DEL INFORME emitido con fecha 27/05/2021 por la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, en el que se detallan, con base en el PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA aprobado en Junta de Gobierno Local con fechas 09/01/2020 y 29/06/2020, las actuaciones de participación realizadas tras la aprobación y exposición pública del Avance de la Revisión del PGOU.

**CUARTA.- CONFIRMAR** los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales del documento de Avance aprobado mediante acuerdo Plenario de fecha 29.07.2020, no habiéndose realizado alteraciones en dicho documento.

**QUINTA.- ADVERTIR** que, para la redacción del documento que se elabore para la Aprobación Inicial, además de los criterios y soluciones generales propuestos en el Avance, deberán ser observadas todas aquellas sugerencias efectuadas por los ciudadanos en el trámite de exposición al público que versan sobre aspectos generales de la ordenación, movilidad, infraestructuras y medio ambiente, de conformidad con las valoraciones que obran en el apartado 1 del informe emitido con fecha 02.06.2021.

**SEXTA.- SIGNIFICAR** que, respecto de las sugerencias contenidas en el apartado 2 del informe de fecha 02.06.2021, esto es, aquellas que tratan de cuestiones particulares o concretas, cuyo objeto trasciende del que debe contener un Documento de Avance, su inclusión o no en la revisión del Plan General tendría reflejo, en su caso, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial. Será en ese momento, una vez se hayan completado los estudios, trabajos y análisis pertinentes con mayor escala de detalle, cuando se podrá determinar si las cuestiones planteadas tienen o no cabida en el documento de Plan General. No siendo posible realizar un pronunciamiento concreto sobre su resultado en este momento procedimental, ya que, si bien han sido objeto de estudio y valoración general, considerándose que aportan información relevante sobre las necesidades de la ciudadanía al proceso de elaboración del planeamiento, su resultado únicamente podrá determinarse en el momento en que el procedimiento de Revisión alcance el grado de detalle preciso que permita a los servicios técnicos realizar un análisis de la información, la normativa y el estado del territorio de forma pormenorizada y a escala adecuada, esto es, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.

**SÉPTIMA.- ADVERTIR** que, durante los trabajos de elaboración del documento de Aprobación Inicial y del Estudio Ambiental deberán tenerse en cuenta las observaciones que se contienen en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y en sus informes anexos, así como aquellas cuestiones con incidencia en la ordenación urbanística que trasciendan durante la elaboración del documento de Valoración de Impacto en la Salud.

**OCTAVA.- ADVERTIR** que todo lo anterior se tendrá en cuenta, sin perjuicio de las consideraciones que pudieran sobrevenir en materia territorial, sectorial, medioambiental o de cualquier índole normativo, así como de la profundización en los trabajos y estudios técnicos en curso para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y del documento de Aprobación Inicial.

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cf1aa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b47272ad | PÁG. 193 DE 198

## II.- Fundamentos de derecho

Sobre este expediente de Avance del PGOU se emitió Informe por esta Secretaría con fecha 20 de Julio de 2020 (CSV 3577518debb6875ad278b60c5c4e0405ab979601) al que me remito en todo su contenido para evitar reiteraciones innecesarias y en fechas recientes se remitió Nota Interior a la Delegación de Urbanismo por esta Secretaría General del Pleno con fecha 9 de Junio de 2021 (CSV 7ecb9331c87a5e18039f8056e6feb1128f399d33) en el que se realizaba determinadas observaciones de tipo formal y documental referidas a dicho expediente y que han ya sido corregidas.

## III.- Conclusiones

**I.** Que de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho se emite informe favorable en relación a la Propuesta de la Sra. Tte. De Alcalde Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones relativa al documento del AVANCE de la Revisión del PGOU de Marbella (2021), con incorporación del procedimiento de participación ciudadana y formulación de sugerencias.

**II.** Con respecto, al quórum exigido para la aprobación del “Avance” de un instrumento de planeamiento general como es el PGOU de Marbella, consideramos que se trata de un trámite que se inserta dentro de la tramitación del instrumento de planeamiento general correspondiente, si bien con efectos preparatorios o puramente internos administrativos, por lo que la adopción de los acuerdos relacionados con los mismos, exigen del voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, esto es de mayoría absoluta, de conformidad con lo preceptuado en el art. 123.2 LBRL que exige dicha mayoría “para los acuerdos que corresponda adoptar el Pleno en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística”.

Junto a lo anterior, debe recordarse que desde el momento en que se incluya el asunto en la correspondiente convocatoria ha de estar a la regulación vigente en el apartado 5 del artículo 72 del Reglamento Orgánico del Pleno y sus Comisiones, de forma que cualquier enmienda, adición o incorporación de documentación habrá de sujetarse a informe preceptivo de la Secretaría General del Pleno, por lo que, en caso contrario, lo será bajo la responsabilidad de quienes adopten el acuerdo.

## IV.- Informe Intervención

Con carácter previo a la convocatoria de la sesión correspondiente, a fin de que el expediente se encuentre concluso, deberá recabarse por el Área encargada de la tramitación del expediente, informe de control financiero no planificable de la Intervención Municipal, por requerirse quórum de mayoría absoluta, que habrá de pronunciarse expresamente entre otros extremos sobre la sostenibilidad financiera de la innovación de planeamiento que se pretende tramitar, por requerirse de mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, tal y como resulta de lo establecido en el art. 54 TRRL, art. 4.1.b.5ª del RD 128/2018, art. 29 del RD 427/2017, de 28 de abril y art. 7.3 de la LO 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, tal como resulta de la interpretación que en diferentes informes se viene manifestando por la IGAE.

En Marbella a fecha de firma electrónica”

**Visto el informe emitido por el Interventor General de fecha 20 de julio de 2021, cuyo tenor literal es el siguiente:**

“NOTA INTERIOR

**Ref. : JCB/cdp**

A: OFICINA DEL PGOU

DE: JOSÉ CALVILLO BERLANGA



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

### FIRMANTE

ANTONIO RAMON RUEDA CARMONA (SECRETARIO GENERAL)

### CÓDIGO CSV

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

### NIF/CIF

\*\*\*\*894\*\*

### FECHA Y HORA

28/07/2021 11:40:59 CET

### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



INTERVENTOR GENERAL

Mediante solicitud de información de 19 de julio del corriente se remite a esta Intervención expediente 2020/7594, tramitado para la Aprobación del Documento de Avance de la Revisión del PGOU, solicitando informe sobre el mismo. Analizado el contenido, se hace constar lo siguiente:

Se devuelve el expediente, dado el estado de tramitación del mismo, remitiéndonos a lo ya manifestado en informe de esta Intervención de fecha 20 de julio de 2020.

En Marbella, el Interventor General, a fecha de firma electrónica”

Por parte del Sr. Secretario General del Pleno, se hace constar que este asunto, necesita para su aprobación **el voto a favor de la mayoría absoluta** del número legal de miembros que componen la Comisión.

Se procede a la votación de la URGENCIA que se aprueba por unanimidad.

Se procede a la votación de la propuesta.

Y la Comisión Plenaria de Obras, Urbanismo, por mayoría de seis votos a favor del Grupo Municipal Popular y cinco abstenciones (tres del Grupo Municipal Socialista, una del Grupo Municipal Opción Sampedreña y una del Grupo Municipal Ciudadanos), **DICTAMINA FAVORABLEMENTE** la propuesta anteriormente transcrita.

En Marbella, a fecha de la firma electrónica”

El Sr. Secretario informa a los presentes que la aprobación de la presente propuesta requiere Mayoría Absoluta.

La Sra. Alcaldesa ofrece la palabra a los Sres. Concejales por si quieren intervenir en el debate de este asunto.

Durante el debate de la sesión se incorpora el Sr. Rodríguez Flores, siendo las 13.09 horas.

Se procede a la votación.

Y el Ayuntamiento Pleno, por **UNANIMIDAD**,

**ACUERDA**

**PRIMERA.-** DAR CUENTA al Pleno de la Corporación del contenido DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la Revisión del PGOU de Marbella, emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (Delegación Territorial de Málaga) y notificado en fecha 19/05/2021.

**SEGUNDA.-** DAR CUENTA al Pleno de la Corporación DEL OFICIO/INFORME de fecha 02/02/2021, de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, recibido EN CONTESTACIÓN A LA SOLICITUD DE CONSULTAS PREVIAS Y CRIBADO interesado por este Ayuntamiento, dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**TERCERA.-** DAR CUENTA al Pleno de la Corporación DEL INFORME emitido con fecha 27/05/2021 por la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, en el que se detallan, con base en el PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA aprobado en Junta de Gobierno Local con fechas 09/01/2020 y 29/06/2020, las actuaciones de participación realizadas tras la aprobación y exposición pública del Avance de la Revisión del PGOU.

**CUARTA.-** CONFIRMAR los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales del documento de Avance aprobado mediante acuerdo Plenario de fecha 29.07.2020, no habiéndose realizado alteraciones en dicho documento.

**QUINTA.-** ADVERTIR que, para la redacción del documento que se elabore para la Aprobación Inicial, además de los criterios y soluciones generales propuestos en el Avance, deberán ser observadas todas aquellas sugerencias efectuadas por los ciudadanos en el trámite de exposición al público que versan sobre aspectos generales de la ordenación, movilidad, infraestructuras y medio ambiente, de conformidad con las valoraciones que obran en el apartado 1 del informe emitido con fecha 02.06.2021.

**SEXTA.-** SIGNIFICAR que, respecto de las sugerencias contenidas en el apartado 2 del informe de fecha 02.06.2021, esto es, aquellas que tratan de cuestiones particulares o concretas, cuyo objeto trasciende del que debe contener un Documento de Avance, su inclusión o no en la revisión del Plan General tendría reflejo, en su caso, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial. Será en ese momento, una vez se hayan completado los estudios, trabajos y análisis pertinentes con mayor escala de detalle, cuando se podrá determinar si las cuestiones planteadas tienen o no cabida en el documento de Plan General. No siendo posible realizar un pronunciamiento concreto sobre su resultado en este momento procedimental, ya que, si bien han sido objeto de estudio y valoración general, considerándose que aportan información relevante sobre las necesidades de la ciudadanía al proceso de elaboración del planeamiento, su resultado únicamente podrá determinarse en el momento en que el procedimiento de Revisión alcance el grado de detalle preciso que permita a los servicios técnicos realizar un análisis de la información, la normativa y el estado del territorio de forma pormenorizada y a escala adecuada, esto es, en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.

**SÉPTIMA.-** ADVERTIR que, durante los trabajos de elaboración del documento de Aprobación Inicial y del Estudio Ambiental deberán tenerse en cuenta las observaciones que se contienen en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 196 DE 198

Estratégico y en sus informes anexos, así como aquellas cuestiones con incidencia en la ordenación urbanística que trasciendan durante la elaboración del documento de Valoración de Impacto en la Salud.

**OCTAVA.- ADVERTIR** que todo lo anterior se tendrá en cuenta, sin perjuicio de las consideraciones que pudieran sobrevenir en materia territorial, sectorial, medioambiental o de cualquier índole normativo, así como de la profundización en los trabajos y estudios técnicos en curso para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y del documento de Aprobación Inicial.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las diez horas y treinta y cuatro minutos del día al principio indicado, levantándose de la misma el correspondiente borrador para el acta respectiva, que será sometida a su aprobación en una venidera, de todo lo cual, como Secretario, certifico.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

En Marbella, a fecha de la firma electrónica

Hash: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3cfaa8bb4d6d07390181d922287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215cdf9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad | PÁG. 197 DE 198

# DOCUMENTO ELECTRÓNICO

## CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

Hash del documento: a993c37215d866cf242963267e6b7e3aa5e47dee37b3dfaa8bb4d6d07390181d92287b9db3198bb8ae91bd21e4bb215df9214f2e727ab1ad6b8941f04b4727ad

## METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES\_LA0013584\_2021\_0000000000000000000000007243284

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 28/07/2021 9:48:21

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Acuerdo

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: a21ae9c779f3a2ba9c2100709f590c5318aabc04

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):  
[https://sede.malaga.es/normativa/politica\\_de\\_firma\\_1.0.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf)

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:  
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:  
[https://sede.malaga.es/normativa/decreto\\_CSV.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf)