



## INTRODUCCIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL **MARBELLA**

DOCUMENTO PREVIO

**FIRMANTE**

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

**NIF/CIF**

\*\*\*\*567\*\*

**FECHA Y HORA**

12/08/2022 07:49:54 CET

**CÓDIGO CSV**

**19bb8e4f44a1bd6bf50e8d8319b229ed00697a01**

**URL DE VALIDACIÓN**

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



## Introducción. Sumario

Título 1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de un nuevo plan general de ordenación municipal para Marbella.....	2
1.1.- La Conveniencia y Necesidad de redactar un nuevo plan general para Marbella.....	2
1.2.- La Oportunidad de redactar el Nuevo Plan General para Marbella.....	3
1.3.- La tramitación del Nuevo Plan General.....	4
1.4.- Aplicación de la LISTA. Disposición transitoria tercera.....	4
1.5.- Objeto del presente documento.....	5
1.6.- El ámbito del plan.....	5
Título 2. Créditos.....	6

DOCUMENTO PREVIO



### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF  
\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA  
12/08/2022 07:49:54 CET

CÓDIGO CSV  
**19bb8e4f44a1bd6bf50e8d8319b229ed00697a01**

URL DE VALIDACIÓN  
<https://sede.malaga.es/marbella>





### 1.1.- LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE REDACTAR UN NUEVO PLAN GENERAL PARA MARBELLA

Aprobado el 3 de junio de 1986 por Resolución del Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía, el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella es hoy un documento complejo y desactualizado y cuya vigencia se ha visto interrumpida en el tiempo por diversas vicisitudes harto conocidas.

Se impone pues la necesidad y conveniencia de sustituir el vigente PGOU por un nuevo instrumento de ordenación general por las siguientes razones:

#### 1. Complejidad documental.

Los múltiples requerimientos efectuados por la Junta en el trámite de aprobación definitiva se trasladaron a un Expediente de Cumplimiento que fue aprobado en 1990.

Sin embargo, al iniciarse su Revisión casi de forma inmediata en 1991, no se llegó a aprobar el Texto Refundido completo, texto que, en esas fechas, se encontraba en tramitación.

El resultado es que el documento aprobado definitivamente (documento cuyas normas urbanísticas no se publicarían en el BOPMA hasta noviembre de 2000 por mandato de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo) es harto complejo exigiendo un esfuerzo interpretativo para su aplicación debido a la carencia de ese Texto Refundido completo.

Es necesario disponer de un nuevo documento de planeamiento general claro y simple y fácil de interpretar y aplicar.

#### 2. Desarrollos urbanísticos al margen del Plan del 86

La aplicación por parte de la Corporación que gobernó Marbella a partir de 1991 de un Plan en tramitación y no aprobado ha sido también causa de un importante desajuste entre las previsiones del Plan y la ciudad existente, de tal manera que el Plan vigente no refleja esa realidad.

Los planes y refundidos que se fueron redactando (y en base a los cuales se concedían las correspondientes licencias de obras) sufrieron diversas vicisitudes en su tramitación (fundamentalmente en los informes negativos de la Consejería competente) culminando con la suspensión por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de sendos Textos Refundidos, mediante autos de 22 de enero de 2001 y 19 de abril de 2001. Pese a lo cual el Ayuntamiento de Marbella aprobaría otros dos nuevos Textos Refundidos en 2002 y 2003 y seguiría concediendo licencias de obras en base a dichos documentos.

Es necesario por tanto disponer de un documento de planeamiento general que refleje y tome como punto de partida la ciudad y el territorio realmente existente.

#### 3. La nulidad del Plan General de 2010

La situación urbanística era tan grave que la Junta de Andalucía en virtud del Real Decreto 421/2006, de 7 de abril, decidió intervenir las competencias municipales encomendando el gobierno municipal a una Comisión Gestora que gobernó el Ayuntamiento de Marbella durante 14 meses, entre la primavera de 2006 y hasta los comicios municipales de 2007.

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de junio de 2006 la Junta de Andalucía atribuyó a la Consejería de Obras Públicas y Transportes el ejercicio de la potestad de planeamiento municipal. Para el ejercicio de estas competencias se creó la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella mediante Decreto 118/2006, de 20 de junio, a la cual se encomendó la elaboración de un nuevo documento de Revisión del Plan General de 1986. Documento que aprobado en 2010 fue anulado por diversas Sentencias del Tribunal Supremo, la primera de ellas de 27 de octubre de 2015, recobrando su vigencia el PGOU de 1986.

El Tribunal Supremo estimó que el PGOU pretendía modular la legalización de lo ilegalmente construido lo que, entiende que contradice las previsiones legales sobre ejecución de sentencias y vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva, así como la jurisprudencia según la cual un cambio de plan no produce la automática legalización pues requiere una concreta resolución legalizadora.

En efecto, el Tribunal Supremo señala que el PGOU alteraba el concepto legal de suelo urbano no consolidado y que atribuía deberes urbanísticos a los promotores de obras ilegales aunque ya no fuesen propietarios, con lo que, se vulneraba el régimen sobre subrogación de deberes recogido en la normativa urbanística.

También se anuló la Revisión del PGOU de 2010 porque carecía de Evaluación Ambiental Estratégica e Informe de Sostenibilidad Económica.

Es necesario disponer de un nuevo documento de planeamiento general que incorpore plenamente la perspectiva actual y proponga soluciones jurídicamente correctas.

#### 4. La situación urbanística actual

Tras la declaración de nulidad del PGOU 2010, el Ayuntamiento de Marbella ha venido trabajando en poner orden en su normativa urbanística. Para ello aprobó el 10 de diciembre de 2015 el Protocolo de Actuación. Es destacable la aprobación por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria del 27 de julio de 2018 del Expediente de

## TÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE UN NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PARA MARBELLA

DOCUMENTO PREVIO



#### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

#### FECHA Y HORA

12/08/2022 07:49:54 CET

#### CÓDIGO CSV

19bb8e4f44a1bd6bf50e8d8319b229ed00697a01

#### URL DE VALIDACIÓN

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



Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de 1986 (BOPMA nº 197 de 11/11/2018).

Sin embargo, establecer un marco normativo estable no es suficiente. El tiempo transcurrido desde la redacción y aprobación del PGOU de 1986 hacen cada vez más necesaria y urgente su actualización plena, ajustando sus determinaciones a las nuevas necesidades con objeto de dar adecuada respuesta a las mismas. La conveniencia de adecuar el Plan a 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 y la nueva legislación urbanística autonómica, reafirman y justifican esa necesidad.

Es necesario disponer de un nuevo documento de planeamiento general que incorpore de manera integrada la legislación urbanística y sectorial vigente aprobada en los últimos años.

## 1.2.- LA OPORTUNIDAD DE REDACTAR EL NUEVO PLAN GENERAL PARA MARBELLA

El modelo de planeamiento urbanístico hasta ahora vigente, tanto en Andalucía como en el resto de España, está obsoleto. Su rigidez, complejidad e incapacidad de adecuarse de modo flexible a las exigencias de una sociedad moderna exigen un cambio de rumbo radical. Aunque la actual legislación urbanística alcanza casi medio siglo de antigüedad (ley del Suelo de 1975) en realidad nuestro modelo urbanístico proviene de mediados del XIX, teniendo como paradigma el modelo del Plan Cerdá para el ensanche de Barcelona.

Pero los instrumentos de ordenación y gestión diseñados para resolver los problemas de la ciudad industrial no siempre son los más adecuados para resolver los problemas de nuestra moderna ciudad de la información.

Es por eso que la Junta de Andalucía ha propuesto una profunda reforma de nuestro sistema urbanístico, lo que se ha traducido con la aprobación de la nueva Ley para Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) que entró en vigor el pasado mes de diciembre de 2021.

La aprobación de la nueva Ley urbanística, que engloba la ordenación territorial en un mismo texto, supone un escenario de oportunidad para el nuevo planeamiento general de Marbella por varias razones:

### 1. Competencias municipales

La incorporación de la ordenación del territorio en un mismo texto legal junto a la regulación del urbanismo y la apuesta de la Junta de Andalucía por clarificar y reconocer las competencias municipales ha facilitado y permitido modificar el actual régimen de aprobación de los instrumentos de planeamiento.

Desde la entrada en vigor de la LISTA, los Ayuntamientos gozan de competencias plenas para aprobar definitivamente sus planes generales, sin más intervención urbanística de la comunidad autónoma que los informes preceptivos y vinculantes sobre los aspectos del plan que puedan incidir en la ordenación territorial que es competencia de la Junta de Andalucía.

### 2. Un Plan General de carácter estratégico

Uno de los problemas que arrastraba la actual tramitación del planeamiento general ha sido la incorporación, en los planes generales, de la ordenación detallada del suelo urbano. Algo que pudiera ser conveniente en municipios pequeños se convertía en un lastre en los municipios medianos y grandes.

El PGOU de la LOUA, complejo y farragoso, se desagrega así en dos nuevos instrumentos: El Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), verdadero instrumento de planeamiento general, y el Plan de Ordenación Municipal (POU), al que corresponde la ordenación detallada del suelo urbano.

El Plan General puede así centrarse en sus contenidos estratégicos pues, salvo en suelo rústico, sus determinaciones tienen en general carácter de directrices.

Siendo esta otra novedad de la LISTA pues se incorporan los niveles normativos para las determinaciones de los planes territoriales (normas, directrices y recomendaciones). Hasta ahora las determinaciones de los planes urbanísticos tenían mayoritariamente carácter de normas lo que hacía rígida y compleja su aplicación. Se incorpora al planeamiento urbanístico, especialmente al planeamiento general una flexibilidad necesaria.

### 3. Adecuación a la realidad

Una de las razones del fracaso del Plan General de 2010 fue confundir planeamiento con disciplina urbanística. Y es que, aunque ligada y necesaria para la eficacia del planeamiento, el Plan General no puede ni debe partir de un mero análisis de cumplimientos o incumplimientos del planeamiento anterior, máxime en el caso de Marbella cuyo plan actualmente vigente solo ha sido aplicable en pequeños lapsos temporales.

Frente a ese rigor disciplinario, conviene recordar dos cosas. Primero, que el planeamiento se hace mirando hacia delante no hacia atrás y segundo, que conviene recobrar el espíritu del Reglamento de Planeamiento estatal cuando, en su artículo 16.2 indicaba:

*“Los Planes Generales deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General o habilitando la formulación del oportuno Plan Especial de reforma interior que desarrolle*

*las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General.”*

Sustituir a los Tribunales de Justicia en la labor de legalización de lo ilegalmente construido no es tarea del planeamiento. Lo que compete al plan es estudiar la ciudad y el territorio existente y proponer aquellas medidas que, a futuro, permitan resolver los déficits y carencias actuales, propuestas que deben en todo caso encuadrarse en el marco de la sostenibilidad social, ambiental y económica.

Si no fuera suficiente el cambio normativo, tanto estatal como autonómico, en materia de suelo conviene recordar los cambios legislativos más importantes en materias sectoriales.

En primer lugar, es preciso citar la legislación ambiental. La entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental que ha venido a incorporar las Directivas Europeas 2001/42/CE y 2011/92/CE garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental y a nivel autonómico se ha recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La novedad más importante que incluye la legislación ambiental es que la perspectiva ambiental debe incorporarse desde el inicio de la redacción de los planes, de manera que los aspectos ambientales acompañen a los documentos urbanísticos y que la perspectiva ambiental tenga que ser considerada ya en la elaboración de estos documentos y no que suponga un control a posteriori, como ocurría bajo la vigencia de la anterior legislación ambiental.

A ello se une los nuevos postulados sobre desarrollo sostenible, plasmándose en los fines de la actividad urbanística recogidos en la nueva legislación urbanística autonómica, al indicar que se debe “conseguir un desarrollo sostenible”, “vincular los usos y transformación del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales”.

En este sentido, puede leerse en el art. 4.2 LISTA en relación a los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística que las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al **principio de desarrollo sostenible** y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) *Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.*

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:49:54 CET

CÓDIGO CSV

19bb8e4f44a1bd6bf50e8d8319b229ed00697a01

URL DE VALIDACIÓN

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



b) *Viabilidad ambiental y paisajística:* la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) *Ocupación sostenible del suelo:* se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) *Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética:* las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valoración de los residuos.

e) *Resiliencia:* capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) *Viabilidad económica:* todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) *Gobernanza en la toma de decisiones:* en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

La incorporación de estos principios en el nuevo modelo de planeamiento resulta ineludible, así como la oportunidad de disponer de un nuevo **planeamiento general redactado desde las nuevas exigencias recogidas en la legislación urbanística estatal y autonómica y formulado desde su inicio con los nuevos postulados de la legislación ambiental.**

### 1.3.- LA TRAMITACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL

El Ayuntamiento de Marbella inició en 2018 el proceso de elaboración de un nuevo PGOU, en sustitución del vigente Plan de 1986.

Primero, mediante el documento de Criterios y Objetivos del nuevo Plan General de Marbella (acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 16/05/2018) y,

posteriormente, mediante el Dictamen jurídico-urbanístico sobre la situación generada tras la declaración de nulidad de la revisión del Plan General de Marbella de 2010 (noviembre de 2018) en el que, además de refrendar los criterios del Protocolo de Actuación municipal de 10/12/2015, se establecen las "líneas rojas" a tener en cuenta en el nuevo Plan General.

Posteriormente, mediante acuerdo de 21.10.2019, la Junta de Gobierno Local acordaba la **formulación** de un nuevo Plan General, aprobando medidas de coordinación y de participación pública activa y, en concreto, requiriendo a la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones para que procediera a la elaboración del Programa de Participación Ciudadana (que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de 13.01.2020) y para que recabase la información previa precisa de todos los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos que puedan verse afectados por la Revisión del PGOU (lo que se efectuó durante el mes de diciembre de 2019).

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30.12.2019, el Ayuntamiento sometió a la Consulta Pública Previa del artículo 133.1 de la Ley 39/2015 la conveniencia y oportunidad de tramitar un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística para Marbella y sus objetivos y criterios generales.

Durante el periodo de Consulta (que finalizó el 2.03.2020), la ciudadanía ha refrendado claramente la opción municipal de proceder a la elaboración y tramitación de un nuevo Plan General para Marbella que sustituya al ya obsoleto plan de 1986.

El proceso de revisión del Plan General de Marbella tiene como primer acto de trámite el acuerdo adoptado en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, en fecha 29/07/2020 de aprobación del documento de Avance del nuevo Plan General .su SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA por un plazo de treinta días al objeto de que puedan presentarse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento; y 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.

Mediante 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.

El INFORME SOBRE EL ALCANCE, AMPLITUD Y GRADO DE ESPECIFICACIÓN con que ha de realizarse la VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (VIS),

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; emitido tras la previa presentación, en fecha 23/11/2020, en la referida Consejería, 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.

La recepción, con fecha 19/05/2021, del DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, elaborado por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga (Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible).

En Sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, en fecha de 27/07/2021, en que se acuerda: 1) DAR CUENTA al Pleno de la Corporación del contenido DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la Revisión del PGOU de Marbella; 2) 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; 3) 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; 4) 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; (...).

Habiéndose realizado hasta la fecha todos los actos preparatorios establecidos para la legislación urbanística.

### 1.4.- APLICACIÓN DE LA LISTA. DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

Analizada la conveniencia y oportunidad de continuar la tramitación del nuevo Plan General en el marco de la LISTA se plantea ahora la viabilidad jurídica de esa posibilidad dado que el documento de Avance y todas las actuaciones previas hasta la fecha se han realizado bajo la vigencia de la LOUA.

En ese sentido, es de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA que establece que los instrumentos iniciados podrán continuar su tramitación en el marco de la nueva legislación urbanística *"siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido"*

A estos efectos se han realizado las siguientes consultas:

1. Consulta al órgano ambiental encargado de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica concluye: *"(...) Que el documento de alcance – y sus anexos – del estudio ambiental estratégico de la revisión del plan general de ordenación urbanística de Marbella emitido por esta Delegación Territorial con fecha 14 de mayo de 2021, siempre que no se altere ni modifique la ordenación urbanística inicialmente propuesta en la documentación aportada, gozará de plena validez, exclusivamente a los efectos ambientales, para la elaboración de los dos estudios ambientales estratégicos que habrán de redactarse para la aprobación del nuevo plan general de ordenación municipal de Marbella, por una parte; y para la aprobación del plan de ordenación urbana de Marbella, por otra, en los dos procedimientos de evaluación ambiental estratégica ordinaria en que se desagregará la que se inició con la presentación, el 17 de septiembre de 2020, de la solicitud del Ayuntamiento de Marbella".*
2. Consulta al órgano encargado de la Evaluación de Impacto en la Salud, se nos indica: *"(...) En contestación a su solicitud de informe o dictamen a este centro directivo respecto de la conservación, de conformidad a lo previsto en el apartado 2 de la DT Tercera de la LISTA, del Informe que se emitió en fecha 02/02/2021 como contestación a la Consulta formulada por el Ayuntamiento respecto de la necesidad de sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud del nuevo PGOU previsto, y que ahora pueda usarse en el caso de la desagregación del PGOU en los dos instrumentos de planeamiento regulados en la LISTA (PGOM y POU) – los cuales abarcan el contenido del anterior PGOU–, y poder tramitar ambos Planes respecto de la Valoración de Impacto en la Salud, se indica que el pronunciamiento sobre contenido y alcance del documento VIS estaba basado en las acciones previstas y no en el instrumento de planeamiento/ordenación elegido, por lo que, por nuestra parte, se ratifica el contenido del mismo para que pueda ser usado en la tramitación del PGOM y POU mencionados".*
3. Por último, formulada Consulta a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en una primera contestación puso de manifiesto que: *"El Ayuntamiento entiende correctamente que la citada continuidad con la tramitación regulada en la LISTA implica la desagregación de la tramitación del documento actual en dos: el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y el Plan de Ordenación Urbana (POU), manteniendo para ambos el trámite ya*

*realizado de la aprobación del documento de Avance (...). Podemos afirmar por tanto que, en el caso que el documento de Avance ya aprobado cumpla el contenido expresado en el citado art. 77 de la LISTA, el citado Avance del PGOU tendría validez como Avance, tanto del nuevo expediente del PGOM como, en su caso, del POU".*

Tras petición de aclaración de dicha contestación, la Dirección General aclara que: *"(...) se rectifica y elimina la frase "en el caso que el documento de Avance ya aprobado cumpla el contenido expresado en el citado art. 77 de la LISTA" del último párrafo del apartado 1º de la respuesta emitida por esta Dirección General con fecha 17 de febrero de 2022, quedando de la siguiente manera:*

*Podemos afirmar por tanto que, el citado Avance del PGOU tendría validez como Avance, tanto del nuevo expediente del PGOM como, en su caso, del POU".*

El Ayuntamiento-Pleno en sesión celebrada el pasado 24 de junio de 2022 ha acordado continuar la tramitación del procedimiento conforme a las determinaciones de la LISTA, por cumplirse lo establecido en el apartado 2 de su Disposición Transitoria Tercera; lo que implica la desagregación del Plan en tramitación en dos instrumentos: el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y el Plan de Ordenación Urbana (POU), manteniendo para ambos los trámites ya realizados.

### 1.5.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento sustituye al vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 1986 en las determinaciones correspondientes a la ordenación general. Las determinaciones de la ordenación detallada del PGOU de 1986 mantendrán su vigencia Hasta la aprobación de los pertinentes instrumentos de ordenación detallada.

El presente documento de Plan General de Ordenación Municipal se realiza de conformidad a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Contiene el modelo general de ordenación del municipio, que comprende, la clasificación de suelo, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, la delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización.

### 1.6.- EL ÁMBITO DEL PLAN

El término municipal, como ámbito claramente delimitado, y el Ayuntamiento, como representación de la ciudadanía que ocupa ese

territorio, son dos instituciones de larga tradición histórica y fuerte arraigo en nuestro país. Por eso, el municipio ha sido siempre el espacio básico para la convivencia, un espacio ordenado urbanísticamente a través de los instrumentos de planeamiento general.

El ámbito del Plan General de Marbella corresponde, por tanto, a su término municipal completo. Las lindes del T.M. de Marbella con los Ayuntamientos limítrofes (Estepona, Benahavís, Ojén, Istán y Mijas) se encuentran actualmente definidas y establecidas mediante el Decreto y las órdenes de deslinde que se citan a continuación:

- Decreto 89/2014, de 22 de abril, por el que se dispone la alteración de los términos municipales de Ojén y Marbella, ambos en la provincia de Málaga, mediante segregaciones y agregaciones recíprocas (BOJA núm. 83 de 2 de mayo de 2014).
- Orden de 22 de octubre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Benahavís y Marbella, ambos en la provincia de Málaga (BOJA núm. 208 de 26 de octubre de 2018).
- Orden de 26 de octubre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Estepona y Marbella, ambos en la provincia de Málaga (BOJA núm. 212 de 2 de noviembre de 2018).
- Orden de 23 de noviembre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Marbella y Mijas, ambos en la provincia de Málaga (BOJA núm. 230 de 28 de noviembre de 2018).
- Orden de 30 de noviembre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Istán y Marbella, ambos en la provincia de Málaga (BOJA núm. 249 de 27 de diciembre de 2018)

Al sur, el linde del término municipal coincide con la ribera del mar, según establece la legislación de Costas.

Como **resultado de los diferentes deslindes efectuados por la Junta de Andalucía, la superficie actual se reduce a 117,3 km².**



**AYUNTAMIENTO DE MARBELLA**

**Alcaldesa**

Dª María Ángeles Muñoz Uriol.

**Tercer Tte. de Alcalde – Delegada de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones.**

Dª María Francisca Caracuel García

Se **agradece** la implicación de todas las áreas y concejalías municipales

**TÍTULO 2. CRÉDITOS**

**EQUIPO REDACTOR DOCUMENTO PREVIO**

**Dirección y coordinación del Plan**

D. José María Morente del Monte, Arquitecto.

**Equipo redactor Oficina del Plan**

Dª Ana Castillejo Mangado, Arquitecta.

D. Juan Antonio Ruiz Gordillo, Arquitecto.

D. Francisco Antonio Soler Serván, Arquitecto (Coord. gráfica)

Dª María Teresa Díaz Rivera, Arquitecta.

Dª María Bermejo Pérez, Arquitecta.

Dª Carmen María García Rodríguez, Arquitecta Técnica.

D. Jaime Chinchilla García, Graduado en Ingeniería Civil.

D. José Antonio Pérez Casares, Ingeniero de Camino, Canales y Puertos.

Dª María Medina Bootello, Licenciada en Derecho (Coord.)

D. Juan Rivera Pedrazuela, Licenciado en Derecho.

D. Francisco Javier Ruiz Barbosa, Licenciado en Geografía.

**Equipo de Delineación**

D. José Sánchez Rodríguez, Delineante.

Dª María Tatiana Escobar Barrena, Delineante.

Dª María Aurora Pacheco López, Delineante.

**Equipo Administrativo**

D. Francisco Ortiz Peral, Jefe del Ngdo. de Servicios Generales de Urbanismo.  
Instructor del procedimiento

Dª Ana del Mar Montero Román, Auxiliar Administrativo

**Colaboraciones municipales.**

D. David Torres Braos, Técnico SITMA.

Dª Esther Sánchez Francia, Ingeniero Técnico en Topografía. Técnico SITMA

D. Juan Muñoz Ruz, Dirección Jerárquica del Servicio Técnico de  
Planeamiento y Gestión

Dª Isabel Guardabrazo Vallejo, Técnico de Admón. General (Servicio Modelo  
de Ciudad)

D. Enrique Arrabal Sánchez, Jefe del Servicio de Disciplina urbanística.

**Estudio Ambiental Estratégico y Estudio Acústico**

UTE IBERMAD, Medio Ambiente y Desarrollo-BURO4

**Memoria Económica**

PROMO ASSESSORS CONSULTORS, S.A.

**Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo**

TALLER DE ARQUEOLOGIA, S.L.

D. Rafael de Lacour Jiménez y D. Eduardo Asenjo Rubio

DOCUMENTO PREVIO



**FIRMANTE**

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

**NIF/CIF**

\*\*\*\*567\*\*

**FECHA Y HORA**

12/08/2022 07:49:54 CET

**CÓDIGO CSV**

19bb8e4f44a1bd6bf50e8d8319b229ed00697a01

**URL DE VALIDACIÓN**

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



# DOCUMENTO ELECTRÓNICO

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO**

19bb8e4f44a1bd6bf50e8d8319b229ed00697a01

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

Hash del documento: e0c63cef437b59b042a9c7d09957d766bfe1ed0b046dbbcc8809489a5fb111005ee88c057bbff2267dd5a  
c9fb2127ced04a16d61db61e0fc0d93f6203710e0b4

**METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:**

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

[illegible]

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 11/08/2022 12:01:24

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

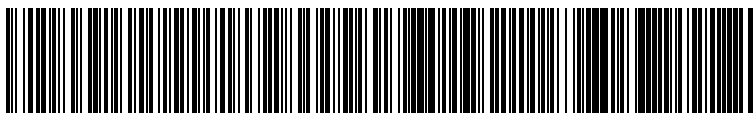
Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 19bb8e4f44a1bd6bf50e8d8319b229ed00697a01

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)