



MEMORIA

TOMO II: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

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 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



Sumario

Tomo II: Memoria de participación e información pública.....	1
Título 1. Introducción.....	3
Título 2. Programa participación ciudadana.....	4
2.1.- Antecedentes.....	4
2.2.- Proceso de concertación con agentes institucionales, sociales y económicos.....	4
2.2.1.- Encuesta General.....	6
2.2.2.- Propuestas Previas al Plan General.....	14
2.2.3.- Reuniones mantenidas por los responsables de la oficina del Plan General con interesados.....	14
Título 3. Fase de consulta pública previa.....	15
3.1.1.- Las aportaciones presentadas.....	15
3.1.2.- Análisis de las aportaciones presentadas.....	16
Título 4. Fase de sugerencias al avance.....	19
4.1.- Informe de sugerencias al Avance.....	19
4.1.1.- Cuestiones de óptica general o transversal.....	19
4.1.2.- Cuestiones de óptica particular o puntual.....	25
4.1.3.- Conclusiones.....	38
4.2.- Trámites administrativos realizados tras la fase de Avance.....	38
Título 5. Fase de Propuestas Previas.....	39
5.1.- Cuestiones preliminares.....	39
5.2.- Análisis de las propuestas previas.....	39
Anexo 1.º Anexo: Resumen y análisis de las encuestas recibidas.....	41

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



Entre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística recogido en el art. 62 LISTA se recoge la memoria de participación e información pública, que debe contener las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La LISTA dedica un precepto completo a la participación ciudadana, el art. 10. Se proclama como un derecho de la ciudadanía a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos.

Se facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de publicaciones en la sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación.

Se pretende que la participación ciudadana se convierta en pieza clave de este PGOM, lo que exige cambiar el actual modelo participativo, que pasa por incorporar en el planeamiento urbanístico las propuestas de la ciudadanía.

En este convencimiento se ha aprobado un Programa de Participación Ciudadana, en el que se destaca el trámite de propuestas previas iniciado tras el período de sugerencias al Avance en el que la ciudadanía ha tenido la oportunidad, con carácter previo a redactar el documento del Plan General que se someterá a aprobación inicial, a presentar sus propuestas.

TÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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





2.1.- 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 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 ha trastocado el programa y las actuaciones inicialmente previstas, en concreto las presenciales y multitudinarias; pese a ello se mantiene la voluntad municipal 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.

2.2.- 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 09/07/2020 con los grupos de la oposición.
- 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 27/08/2020 con los grupos de la Oposición.
- En octubre 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.
- El 06/11/2020 se celebró una Jornada de Urbanismo "Hacia un nuevo Modelo de Planeamiento Urbano", en el Palacio de Congresos y Exposiciones Adolfo Suárez de Marbella, con la colaboración de RDU (Revista de Derecho Urbanístico) y CEJUS (Centro de Estudios Jurídicos Superiores). Esta jornada iba dirigida a técnicos de la administración, cargos y empleados públicos, funcionarios, juristas, profesionales del sector inmobiliario, promotores, constructores, propietarios y entidades locales. El programa fue el siguiente:

- 9:30 Presentación a cargo de:

Dña. María Ángeles Muñoz.

Alcaldesa- Presidenta del Excelentísimo Ayuntamiento de Marbella.

Dña. Ana María Vielba Gómez

Secretaría General para la Administración Pública de la CPAPI.

D. Francisco José Gutiérrez Rodríguez

Secretario General de Medio Ambiente, Agua y Cambio Climático de la CAGPDS.

TÍTULO 2. PROGRAMA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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





Dña. Marifrán Carazo Villalonga

Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

- 10:30 Primera ponencia: La apuesta andaluza por un nuevo modelo territorial: La LISTA

Dña. María del Carmen Compagni

Directora General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la CFOT.

- 11:15 Segunda ponencia: Un cambio de paradigma. De los estándares a los indicadores. Las Agendas Urbanas.

D. Pedro Marín Cots

Director del Observatorio de Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Málaga.

- 12:00 Pausa.

- 12:30 Tercera ponencia: Lo estratégico y lo ambiental en el nuevo urbanismo.

D. José María Baño León

Catedrático de Derecho Administrativo.

- 13:15 Cuarta ponencia: Nuevos aires en el planeamiento general. El Plan de Marbella.

D. José María Morente del Monte

Dir. General de Urbanismo y Vivienda.

- 14:00 Pausa.

- 17:30 Mesa redonda: Planeamiento y praxis administrativa.

Moderador: D. Francisco Alegría Martínez de Pinillos. Abogado.
Director de la Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente.

Intervienen: Dña. Marina Bravo Casero. Ciencias Ambientales.
Coordinadora Delegación Medio Ambiente de Málaga.

D. Luis Cepedano Beteta. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Dña. Mari Carmen Moreno. Arquitecta. Jefa de Servicio de la Delegación de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga.

- 19:00 Clausura de la Jornada a cargo de:

Dña. María Francisca Caracuel García.

Tte. De Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones.

D. Andrés Gutierrez Istria.

Secretario General de Infraestructuras, Movilidad y Ordenación del Territorio del CFOTI.

- El 01/12/2020 con los grupos de la oposición para abordar los avances en la tramitación del nuevo PGOU.

- El 03/02/2021 con el Colegio de Arquitectos de manera virtual, sobre el Avance del Plan General.

- El 05/02/2021 se celebra una mesa de trabajo virtual con un grupo de expertos sobre Infraestructuras.

- El 23/02/2021 se celebra una reunión virtual con el Colegio de Abogados.

- El 24/02/2021 se mantiene otra mesa de trabajo virtual con el Colegio de Arquitectos pero esta vez específica sobre las Normas Urbanísticas del PGOU.

- El 16/04/2021 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".

- El 28/04/2021 a las 12:30 se celebró en el Palacio de Congresos de Marbella una mesa de trabajo en relación al género, accesibilidad universal, sostenibilidad...

- El 03/06/2021 con los grupos de la Oposición.

- 05/07/2021 la Concejal de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, Dña. Kika Caracuel, mantiene reunión con el grupo de la oposición OSP sobre el Programa de Participación Ciudadana del nuevo PGOU.

- El 06/07/2021 la Concejal de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, Dña. Kika Caracuel, mantiene reunión con el grupo de la oposición OSP sobre el Programa de Participación Ciudadana del nuevo PGOU.

- 12/07/2021 la Concejal de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, Dña. Kika Caracuel, mantiene reunión con el grupo de la oposición Ciudadanos sobre el Programa de Participación Ciudadana del nuevo PGOU.

- 16/07/2021 la Concejal de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, Dña. Kika Caracuel, mantiene reunión con el grupo de la oposición OSP sobre el Programa de Participación Ciudadana del nuevo PGOU.

- El 26/09/2021 se celebró la tercera sesión de la mesa de trabajo constituida con la DGOTU, dónde se informó al Ayuntamiento de las modificaciones a la nueva Ley (LISTA) propuestas en trámite de enmiendas.

- El 30/09/2021 se mantuvo reunión con los grupos políticos municipales en la Oficina del Plan General, en el que se les dio cuenta de la última reunión mantenida con la DGOTU.

- El 08/10/2021 se celebra una mesa de trabajo entre el Ayuntamiento de Marbella, Centro de Iniciativas Turísticas de Marbella, Asociación pequeña y mediana empresa San Pedro Alcántara (APYMESPA) y Asociación Pequeña y Mediana Empresa (APYME); con el siguiente Orden del Día:

1. Tramitación del nuevo Plan General y estado actual de los trabajos.
2. Tramitación LISTA y mesa de trabajo del Ayuntamiento con la DGOTU.
3. Cuestiones planteadas por las Asociaciones convocadas en los periodos de participación ciudadana del nuevo Plan General (Consulta Pública-Sugerencias al Avance-Propuestas Previas al nuevo Plan General).

- El 21 de octubre de 2021, a las 12:00 horas, en la Sala Azul del Palacio de Ferias y Congresos de Marbella, se celebra sesión extraordinaria del Consejo Social de la Ciudad de Marbella, con el siguiente Orden del Día:

1. Toma de razón de cese y Toma de posesión de nuevos miembros del Consejo.
2. Aprobación del borrador del Acta de la sesión anterior de 16 de abril de 2021.
3. Informe de la Delegada de Urbanismo sobre el estado actual de la tramitación del nuevo PGOU de Marbella.
4. Dación de cuenta del Proyecto de Presupuesto General del Ayuntamiento de Marbella para el ejercicio 2022.
5. Intervención y sugerencias de los Consejeros.

- El 03/02/2022 se mantuvo reunión con los grupos políticos municipales OSP y Ciudadanos, en la oficina del Plan General, en las que se dio cuenta de los avances en la redacción del documento del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM).

- El 09/02/2022 se celebró una jornada de formación, denominada «Jornadas introductorias a la "Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)"; una primera aproximación al nuevo urbanismo de Andalucía», en el Palacio de Ferias y Congresos de Marbella, en formato presencial y gratuita, organizada por la delegación en Marbella del Colegio de Abogados de Málaga en colaboración con el Ayuntamiento de Marbella, con el siguiente programa:

- El 10/03/2022 se mantuvo reunión con los grupos políticos municipales PSOE y Ciudadanos, en la oficina del Plan General, en las que se dio cuenta de los avances en la redacción del documento del plan General de Ordenación Municipal (PGOM).

De forma paralela, el Ayuntamiento participa en foros y jornadas sobre el urbanismo. En concreto, el 17/03/2022 se celebra una jornada sobre el

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



nuevo urbanismo en Andalucía, la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), una transformación radical de nuestro modelo urbanístico, organizada por la Sección de Derecho Urbanístico del ilustre Colegio de Abogados de Málaga, ICAMALAGA, con la colaboración del Ayuntamiento de Marbella, que incluye un punto sobre el Plan General de Marbella en su programa. El programa completo de la jornada es el siguiente:

2.2.1.- 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 período 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.diosur.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- 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; o bien cumplimentar el formulario online del cuestionario.

Modelo de encuesta general realizada

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.

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.

Nombre	
DNI	Sexo M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>
Formación académica	
Actividad profesional	
Reside en el municipio	Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Propietario de vivienda
Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
Propietario de local /establecimiento de actividad	
Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
Edad	Menor/igual a 20 años <input type="checkbox"/> Entre 21 y 45 años <input type="checkbox"/>
Entre 46 y 65 años <input type="checkbox"/> Más de 66 años <input type="checkbox"/>	
Distrito al que pertenece	
San Pedro de Alcántara <input type="checkbox"/> Nueva Andalucía <input type="checkbox"/>	
Marbella Este <input type="checkbox"/> Marbella Oeste <input type="checkbox"/> Las Chapas <input type="checkbox"/>	

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	
<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. Debe 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 recalificación 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

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

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

3. El Plan debe apostar por recuperar la centralidad de los núcleos principales como Marbella y San Pedro Alcántara. ¿Qué medidas implantarías 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

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:

☐ 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.
--------------------------	--

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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





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

8. 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"/>	A pie.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En bicicleta.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En ciclomotor.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En coche.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En transporte público
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:

10. En su opinión, en relación con el tráfico motorizado, ¿Cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el nuevo PGOU?

Distrito	Munic.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Existe dificultad para la movilidad rodada.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	El estado de la pavimentación y del acerado es muy deficiente.
<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"/>	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"/>	Propuesta de limitación y calmado de tráfico en los centros urbanos de Marbella y San Pedro.
<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"/>	Programa de mejora y fomento del transporte público local.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Programa de implantación progresiva de plataformas reservadas para el transporte público.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Integrar las previsiones del Corredor Ferroviario
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

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.	
<input type="checkbox"/>	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:

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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

<input type="checkbox"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	No sabe / No contesta

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 obstaculizan 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"/> Sí. ¿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?

--

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV
b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

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





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

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

- 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

- 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.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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





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.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sí.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No.

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

<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?

Sí	No	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Apuesta 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 Guadaluza
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-10. Área deportiva Guadaluza. Estadio Municipal SPA.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-53. Zona multiusos en SPA, que pueda albergar el recinto ferial.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-20. Centro de convecciones Holanducia.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-22. Auditorio la Cantera, al Norte de Nagüeles
<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?

--

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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





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.	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No se necesitan nuevas propuestas de espacios libres.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Los actuales espacios libres son pequeños o necesitan ser mejorados.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se necesitan nuevos espacios libres que fomenten la relación social.
<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"/>	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"/>	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"/>	Otros:
<input type="checkbox"/>	<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?

<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, ¿Cuál 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

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 discurren 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

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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





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)

Indicar zona/barrio de análisis:	
<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.

<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

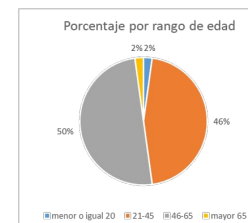
Resultados de las encuestas recibidas.

La encuesta ha estado expuesta al público desde el 5 de octubre de 2020 hasta la fecha (4 de mayo de 2022), encontrándose aún disponibles en la página web del Ayuntamiento.

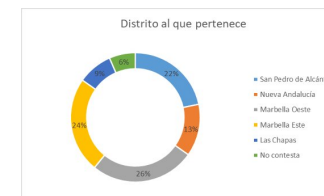
Durante este período de las encuestas recibidas, el 52,17% se han presentado cumplimentando el formulario telemático, un 21,74% se han presentado enviando pdf relleno al correo electrónico participacionpgou@marbella.es habilitado al efecto y el resto, un 26,09%, se

han presentado en formato papel por registro. Una de las encuestas presentadas telemáticamente realmente no contesta a ninguna de las preguntas, dejándolas todas en blanco.

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 46-65 años, seguido del de entre 21-45 años.



En cuanto al distrito al que pertenece, se han presentado un mayor número de encuestas de la zona de Marbella Oeste, con un 26% de las encuestas presentadas, seguido de la zona de Marbella Este y de San Pedro Alcántara, con un 24% y 22% respectivamente, seguida de Nueva Andalucía con un 13% y por último Las Chapas con 9%.



Un 85% de los participantes residen en el municipio, siendo el 67% propietarios de viviendas. Sólo un 15% son propietarios de local o establecimiento de actividad en el municipio.





Se adjunta Anexo con Resumen y análisis de las encuestas recibidas.

2.2.2.- 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. Inicialmente tenía como fecha de finalización el 31 de enero, pero la realidad es que ha permanecido abierto todo el periodo en el que se ha estado redactando el documento, para presentación estas propuestas previas al nuevo Plan General, activo desde el 26 de septiembre 2020.

2.2.3.- 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.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 30 de diciembre de 2019 acordó someter a consulta pública a través de la web municipal y por plazo de dos meses (plazo que finalizó el pasado 2 de marzo de 2020), la conveniencia, oportunidad y necesidad del Plan; los problemas que se pretenden solucionar con dicha norma, los criterios y objetivos generales de la misma (criterios y objetivos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de mayo de 2018) y las posibles soluciones alternativas a la elaboración del plan.

Se trata de recabar la opinión de la ciudadanía en general sobre las cuestiones planteadas previas a la elaboración del documento del planeamiento.

Esta consulta pública se enmarca en el mandato contenido en el art. 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, que establece que "con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento se sustanciará una consulta pública". Tiene como finalidad, tal y como dispone la norma de que se produzca una efectiva participación ciudadana en la tramitación del Nuevo Plan General recabando la opinión y las aportaciones de los ciudadanos sobre:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Las posibles alternativas regulatorias y no regulatorias.

En consecuencia, se procedió a insertar en la página web municipal la consulta pública previa según el acuerdo adoptado por la indicada Junta de Gobierno Local.

Según informe de fecha 09/03/2020 del Técnico del Servicio de Nuevas Tecnologías del Ayto. la Consulta Pública se publicó en la web municipal desde el 30/12/2019 hasta el 04/03/2020 (código de publicación: AYU2019003795), durante el cual tuvo 1293 visitas, con dos documentos adjuntos, uno denominado "Consulta Pública Previa" del que realizaron 335 descargas, y otro denominado "Criterios y Objetivos Generales", del que se realizaron 256 descargas.

Las opiniones presentadas en dicho plazo a través de la propia página web municipal, según los datos facilitados por el Servicio de Nuevas Tecnologías, fueron 72; que una vez descargadas y analizadas quedaron en 69, ya que tres de ellas no se correspondían con el objeto de esta consulta pública, sino que correspondían a otras asuntos y dependencias municipales. Y las presentadas por Registro de Entrada de Documentos del Ayto, según certificación de la Oficina de Asistencia en Materia de Registro de 10 de marzo de 2020, fueron 95 registros; de los que tras su recepción y análisis quedaron en 90 documentos, ya en varias ocasiones, tras presentar un primer registro, se generaron registros posteriores que, por su contenido y su secuencia, se trataban de registros únicos.

3.1.1.- Las aportaciones presentadas

Ha existido una doble vía de presentación de las aportaciones por parte de los ciudadanos, la convencional, mediante registro de entrada (electrónico o presencial) y mediante plataforma web en la página del Ayuntamiento de Marbella.

Se han presentado un total de 181 aportaciones, 113 por registro de entrada (si bien, 23 de ellas presentadas fuera del plazo otorgado) y 68 a través de la página web municipal.

También se ha detectado que algunas de ellas han sido presentadas por ambas vías (en concreto, seis).

En cuanto a quien las presenta, se dividen en aquellas que podemos denominar institucionales, esto es, Partidos Políticos, asociaciones de ámbito local y similares que alcanzan un total de trece. Las presentadas por Comunidades de Propietarios o Asociaciones de Vecinos que suman un total de dieciséis. Aquellas suscritas por sociedades mercantiles que son un total de cuarenta y ocho, y el resto, esto es, ciento cuatro han sido presentadas por particulares.

En relación a su contenido, si bien, sólo algunas se pronuncian sobre la necesidad y oportunidad de abordar la redacción de un Nuevo Plan General, todas favorables a la Revisión, el resto, bien plantean cuestiones genéricas que tienen que ver con el modelo de ciudad, bien plantean cuestiones particulares que por su contenido podemos dividir en aquellas cuestiones que pueden tenerse en cuenta en el Avance y aquellas que son propias de la Aprobación Inicial.

Así, tras el análisis realizado tenemos que del total de las aportaciones presentadas, sólo siete se refieren a la cuestión principal objeto de la Consulta (oportunidad y conveniencia de tramitar un nuevo Plan General). Hay que indicar que todas ellas muestran su conformidad con la propuesta de elaboración del Nuevo Plan General.

No obstante, todas las aportaciones serán estudiadas y analizadas en el seno del programa de participación pública por el que se ha apostado desde los trabajos previos a la redacción de la Revisión del Plan General.

Del resto de las aportaciones, ocho de ellas las calificamos "sin trascendencia" porque su contenido no tendrá trascendencia directa en el documento del Plan General, bien porque simplemente están solicitando una cita o una participación activa en el programa de participación ciudadana, bien porque plantean cuestiones que no son propias de un Plan General como puede ser que se agilice la tramitación de las licencias o que se erradiquen las actividades marginales como la prostitución.

Por otro lado, tenemos las aportaciones que abordan temas propios del Avance del Plan, que son un total de treinta y uno y, por último, las

TÍTULO 3. FASE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



aportaciones cuyo contenido guarda relación con el documento de Aprobación Inicial del Plan, arroja un total de ciento treinta y cinco.

Del total de las aportaciones presentadas, podemos concluir que un pequeño porcentaje (más o menos 5%) versan sobre la conveniencia o no de redactar un nuevo Plan General. En relación a los problemas que se pueden solucionar con la nueva norma (Plan General) son varias las aportaciones que se refieren a temas como la seguridad jurídica.

Un porcentaje ligeramente más elevado (aproximadamente un 15%) se pronuncia sobre cuestiones generales del documento. Cuestiones como la incorporación al proceso urbano de las viviendas irregulares, la recuperación del equilibrio dotacional perdido, cuestiones generales sobre el modelo de ciudad, aspectos medioambientales, de mejora de infraestructuras y de movilidad.

Y por último, el mayor porcentaje de las aportaciones (en torno al 80%) versan sobre cuestiones particulares de los que suscriben las mismas. En este sentido, las peticiones son de muy diversa índole, todas referidas a la propiedad del aportante.

3.1.2.- Análisis de las aportaciones presentadas

Se han clasificado las aportaciones según la incidencia que pueden tener en los distintos documentos que se redacten en las fases de elaboración del Plan General. De tal forma que tendremos tres grupos: aportaciones sin trascendencia en el texto escrito del Plan General, aportaciones con trascendencia en el Avance y aportaciones con trascendencia en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.

Las aportaciones sin trascendencia son aquellas que su contenido sea aceptado o no, no va a tener reflejo en ningún documento del Plan General. Las aportaciones que hemos calificado de trascendencia en el Avance son aquellas cuyo resultado, esto es, si se estiman o no, se verá reflejado en el documento de Avance por los temas que abordan. Por último, las aportaciones con trascendencia en la aprobación inicial son aquellas cuyo resultado se verá reflejado en el documento de Aprobación Inicial.

Como punto de partida, destacamos aquellas aportaciones cuyo contenido se ha ceñido al propio de la consulta pública.

La totalidad de estas aportaciones muestran su conformidad con la redacción de un Nuevo Plan General.

Existe un grupo de aportaciones cuyo contenido se tendrá en cuenta para la redacción del Nuevo Plan General pero que no tendrán un reflejo concreto en ningún documento. Nos referimos a las aportaciones que han abordado los siguientes aspectos:

- Se tenga en cuenta el trabajo denominado "Como vivir en la Ciudad y no morir en el intento".

- La implantación de una nueva Plataforma Tecnológica en el proceso de elaboración del nuevo PGOU.
- Ponderación efectos cambio climático.
- Cumplir función social de la propiedad.
- Perspectiva de género y conciliación.
- Aporta un estudio sobre la diferenciación entre suelo urbano consolidado y no consolidado.

Algunas aportaciones abordan aspectos que no son objeto de regulación en un Plan General. Nos referimos a:

- Solicita que se incluya más artes escultórico, pictórico y virtual en las calles, proponiendo organizar rutas turísticas.
- Promover consenso entre Administraciones.
- Abordar problemática de acceso a la vivienda.
- Previsión de viviendas tuteladas para personas con riesgo de exclusión social, para mujeres víctimas de violencia de género. Centros para personas mayores y con discapacidad, albergues para personas sin techo, viviendas públicas para jóvenes, familiar y personas sin recursos.
- El Ayuntamiento saque a concurso público terrenos de su propiedad para la promoción privada de VPP.
- Desvincular urbanismo y financiación del Ayuntamiento.
- Plan de adecuación de cauces y playas.
- Plan de preservación de endemismos.
- Club de Golf Municipal de San Pedro: Remodelación del tee de práctica actual con una superficie aproximada de 70.000 m², que lo convertiría en un campo pequeño de 9 hoyos de par tres y que permitiría hacer una escuela de Golf con clases gratuitas para niños entre 6 y 12 años.
- Construcción de un nuevo Instituto para los alumnos de los Colegios Xarblanca y Vargas Llosa.
- Agilización en la tramitación de licencias.
- Se aplique la normativa de plazo de ejecución de obras y solicitud de licencia.
- El fomento de la bioconstrucción y la utilización de energías renovables en las nuevas edificaciones, permitiéndoles disponer de licencias exprese siempre que cumplan con determinados sellos de calidad ambiental.
- Erradicar actividades marginales como la prostitución.
- El desarrollo de las figuras de huertos urbanos en los diferentes distritos del municipio.
- Redacción de un plan de vías pecuarias para su recuperación.
- Se impulse la realización de un deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre y del Dominio Hidráulico de los cauces.

- Se promueva la edificación de una Ciudad Deportiva.
- Se estudie la posibilidad de construir un parque temático.
- Estudiar crear en Marbella algunas zonas visitables como por ejemplo hacer un mirador en el Polideportivo Paco Cantos.

Otras aportaciones han solicitado participar activamente en la redacción del Plan General e incluso han solicitado mantener alguna reunión.

Algunas aportaciones abordan aspectos sobre la suspensión de modificaciones de planeamiento o licencias de obras. Existen aportaciones con contenido contradictorio, unas que solicitan la suspensión de modificaciones de planeamiento, de planeamiento de desarrollo y de licencias que puedan comprometer el nuevo Plan y otras que solicitan todo lo contrario, que no se suspendan las obras de ejecución de las licencias de obra mayor y menor en curso durante la tramitación del nuevo Plan General.

Se han presentado aportaciones que ponen de manifiesto la existencia de un convenio urbanístico, principalmente solicitando que se tengan en cuenta en la redacción del Nuevo Plan General. En relación a los convenios urbanísticos hemos de poner de relieve que la mayoría de los mismos se ha suscrito entre los años 1992 a 2001.

Un segundo grupo lo componen aquellas aportaciones que abordan aspectos que guardan relación con el documento de Avance, bien porque plantean cuestiones sobre el modelo territorial, o bien, criterios y objetivos del Nuevo Plan General.

Hemos diferenciado cuatro grupos: aportaciones que se refieren a las infraestructuras, a la movilidad, al modelo de ciudad y a nuevos desarrollos.

En cuanto a las infraestructuras:

Aportaciones que entienden que el nuevo Plan debe dar solución alternativa a las previsiones infraestructurales generales del PGOU 86 que han quedado desfasadas u obsoletas y que imposibilitan nuevas actuaciones de transformación en su entorno, especialmente se refiere a la previsión del PGOU 86 de la AP-7 (SG-C-22).

También hay aportaciones que solicitan que se plantee la mejora de la red de infraestructuras en las urbanizaciones.

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.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



En cuanto al modelo de ciudad, se manifiesta:

En relación al modelo de ciudad son distintas las posturas planteadas en las aportaciones que podemos resumir en:

- Aquellas que manifiestan que el nuevo plan deberá generar el máximo valor añadido a partir del territorio existente apostando por el modelo de ciudad jardín que desde siempre ha caracterizado a Marbella.
- Análisis crítico del modelo ciudad-jardín (privatización de zonas verdes).
- Superar dualidad ciudad-jardín y saturación de edificaciones.
- Conformidad con el modelo territorial de Ciudad-Jardín.
- Modelo de ciudad hacia la concentración de la población.
- El desafío del Nuevo PGOU en cuanto a su lenguaje y creación de ciudad y municipio de excelencia, debe ser: equilibrar el alojamiento, movilidad, espacio público, compromiso cívico, desarrollo económico y políticas medioambientales y sostenibles. Se tenga especial cuidado con el desarrollo de San Pedro Sur, Plan Guadáliza: grandes equipamientos de la ciudad.
- El diseño urbanístico basado en una ciudad inclusiva, y no un urbanismo para un ciudadano universal.
- Ciudad del deporte y la salud. Entienden que las urbanizaciones existentes en Marbella, heredadas del modelo de ciudad del PGOU 86 a menudo carecen de una estructura o dotaciones que permitan o fomenten el deporte.

Es indudable que una de las características del modelo territorial de Marbella heredado es el de ciudad-jardín. Este modelo de ciudad debe entenderse como una forma de identidad del municipio y una forma de organizarse en el mismo. Como sabemos es un sistema urbano que se caracteriza por la existencia de urbanizaciones de baja densidad.

A partir de este modelo de ciudad-jardín existente, el Nuevo Plan General debe proponer determinadas intervenciones para aprovechar las potencialidades del territorio.

En este sentido, como ya se recogía en el documento de Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General redactado en 2018, la intervención en la ciudad actual debe partir del reconocimiento del modelo territorial actual que se basa en el modelo de la ciudad jardín. Utilizar el paradigma de la ciudad compacta como único y exclusivo referente y como objetivo último del modelo de ciudad futura no es aconsejable ni acertado.

La intervención en el modelo urbano actual y la propuesta de un nuevo modelo deben partir del análisis real de la ciudad existente tal y como es, con sus virtudes y defectos.

Por todo ello, es imprescindible asumir un modelo de desarrollo que reconozca y potencie los valores de la ciudad actual y que sea capaz de

general el máximo valor añadido a partir del territorio existente apostando por el modelo de ciudad jardín que desde siempre ha caracterizado a Marbella.

Así, desde el punto de partida del modelo de ciudad-jardín, proponiendo determinadas intervenciones en vacíos urbanos existentes en los que se permitan compactar la ciudad, incorporando nuevas redes estructurales de manera que se mejore la integración urbana del territorio.

Algunas aportaciones han propuesto que el Nuevo Plan General tome como punto de partida el Plan Estratégico Marbella-San Pedro 2022.

El Plan Estratégico Marbella-San Pedro 2022 es un documento previo a la redacción del Nuevo Plan General, que al igual que los Criterios y Objetivos redactados en el año 2018 sirven de base para la redacción del mismo.

En relación al sistema de áreas libres, algunas aportaciones ponen de manifiesto que el Plan debe favorecer la continuidad de los espacios libres y zonas verdes en el conjunto de la ciudad, favoreciendo la creación de una red de caminos y sendas públicas a través de espacios naturales, conectándolos con la red de espacios libres públicos propia y evitando el efecto barrera que sobre el medio físico suponen las urbanizaciones e infraestructuras.

Componente básico del modelo de ciudad, que estructura y articula el territorio de Marbella, es el sistema verde de áreas libres. Este sistema junto con los equipamientos y el sistema de movilidad que les sirve, proporcionan un lugar de esparcimiento, reposo, "pulmón verde" y otras actividades lúdicas y de ocio compatibles con ellos.

El Nuevo Plan General erige el sistema de áreas libres como un verdadero sistema vertebrador de la ciudad y el territorio favoreciendo la continuidad de los espacios libres y zonas verdes del conjunto de la ciudad, potenciando sus peculiaridades, minimizando las desigualdades territoriales y propiciando un diseño urbano general y estable en los elementos comunes de la urbanización. Y para ello, la Revisión del Plan se apoya en la figura imprescindible de los Parques Fluviales que se incorporan al planeamiento general, estos son, Río Guadáliza, Arroyo Guadalpín, Arroyo Realejo, Arroyo Sequillo y Artola. Preservando además de ésta manera, los recursos naturales de los principales elementos de la red hidrográfica favoreciendo su uso público.

Temas de movilidad.

Se expone en las aportaciones que se apueste por una Movilidad sostenible. La dispersión territorial de Marbella hacen que deba ponerse especial atención a la movilidad, deberán potenciarse los medios alternativos al automóvil, con corredores peatonales y mejorar las comunicaciones entre las urbanizaciones descargando de tráfico la CN-340.

En este punto, es preciso indicar que el nuevo PGOU contemplará sin duda un nuevo modelo de movilidad más sostenible, apostando por el impulso del transporte público y por la intermodalidad a fin de conseguir un reparto modal más equilibrado y sostenible. Asimismo se apostará por la movilidad peatonal y ciclista determinando una serie de itinerarios principales y secundarios así como la delimitación de zonas 30 en los centros urbanos. Además el Plan introducirá viarios longitudinales y transversales que articulen zonalmente las urbanizaciones al objeto de descontaminar en lo posible de movimientos locales la actual A-7.

Algunas aportaciones ponen de manifiesto la necesidad de eliminar la reserva de la AP-7 prevista en el PGOU 86.

La reserva de terrenos que el PGOU 86 mantiene como SG-C-22 se eliminará en el Nuevo Plan General debido a que gran parte de dicha reserva ha sido ocupada por la construcción de la autopista, hoy según el plan vigente SG-C-24. Asimismo se eliminará la franja de terreno de aquella reserva sin ocupar situada al norte del núcleo urbano de Marbella, ya que en un principio, no se contempla incluir en el nuevo PGOU una variante de la actual A-7 por Sierra Blanca.

En cuanto a nuevos desarrollos.

- Deberían plantearse nuevos desarrollos dirigidos a actividades vinculadas al turismo y que los mismos deben ordenar el espacio y completar tramas de la ciudad existente.
- Que el Nuevo PGOU desarrolle un urbanismo basado en una economía sostenible con un patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental, reduciendo la edificabilidad y ocupación en todo el término municipal, con especial protección de su paisaje.
- No sectorizar suelo de la carretera N-340 a playa y suelos asimilados a zona serrana.
- Que el PGOU establezca un límite de crecimiento por debajo de la mitad del 40% que se señala en el art. 45 del POT.
- En cuanto a la expansión de la ciudad propone que este se lleve a cabo:
 - Por la zona de los Molinos.
 - Margen derecho e izquierdo del Río Guadáliza.
- Las necesidades del municipio se realicen con referencia a la población real y no a la población censada, pues aquélla supera en 260% ésta.
- Aplicación restrictiva respecto al desarrollo de Suelo Urbanizable.

Como premisa debemos resaltar que el Avance del Plan General define los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de ordenación que sirven de orientación para la redacción del Plan General. Así, el Avance contendrá áreas de posible desarrollo que se configuran como nuevas propuestas que se concretarán en el documento que se redacte para la aprobación inicial.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF
*****567**

FECHA Y HORA
12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV
b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

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



De tal forma que, en el documento de Avance tras realizar un análisis del suelo ocupado se realiza una primera aproximación de áreas de posible desarrollo en base a los siguientes criterios.

1. Potenciar las identidades locales y las diferencias frente a la homogeneidad global, conformando barrios con identidades reconocibles, clarificando las estructuras locales y su relación con la estructura de escala general de la ciudad. No se deben establecer fórmulas comunes a los diferentes ámbitos de suelo residencial, sino que se deberá hacer una clasificación en función del tipo de barrio/urbanización de que se trate estableciendo unos indicadores para mejorar la habitabilidad y la funcionalidad de cada ámbito.

Se identifican los siguientes espacios de centralidad urbana:

- a) **Núcleos urbanos de rango ciudad.** En este grupo se engloban las áreas urbanas donde se concentra la población residente y las áreas limítrofes en proceso de residencialización.

En estas ciudades, se deberá hacer 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 favoreciendo razonablemente y con los límites expuestos el desarrollo compacto de la ciudad.

Otro de los objetivos es densificar los núcleos urbanos de rango ciudad para albergar la demanda de viviendas.

Se proponen 4 núcleos urbanos de rango ciudad:

- **Ciudad de San Pedro.** con algo más de 31.000 habitantes y 13.113,00 viviendas. Se mantiene el esquema de crecimiento del planeamiento vigente, hacia el sur y hacia el este.

Intervenciones de regeneración urbana:

- El Ingenio. Pequeño núcleo que data de 1871 entorno al edificio de la azucarera con vacíos y espacios libres de edificación y una interesante mezcla de usos. Este ámbito de San Pedro representa un área de oportunidad y regeneración urbana tanto por la ubicación, nexo entre las urbanizaciones más turísticas de la parte sur de la carretera con el centro histórico, como por los valores históricos que conserva.
- Parte norte. Se debe integrar en el núcleo la zona de Las Medranas, Bello Horizonte III y El Gamonal, ya que por su ubicación y por la indefinición de usos del entorno presenta problemas de conexión e integración.

- **Andalucía la Nueva.** Se debe recualificar esta zona del municipio dándole el rango de ciudad necesario, ya que se concentran más de 31.000 habitantes permanentes, desde Puerto Banús hasta La Campana. Como áreas de regeneración urbana se identifica la zona industrial de la Campana.

- **Ciudad de Marbella,** que debe dar el salto de integrar las zonas limítrofes de Nagüeles y Río Real verdaderamente en la ciudad, ya que en dichas zonas se concentran más de 7.600 habitantes permanentes, que sumados a la población de Marbella hacen un total de 73.965 habitantes.

Por tanto, el objetivo prioritario debe ser la conexión de estas zonas de Río Real y Nagüeles en la ciudad, y el incremento de la implantación de aumentando los usos destinados a actividades económicas de estas zonas, así como el aumento de dotaciones públicas.

Intervenciones:

- Regeneración urbana de los polígonos industriales de La Ermita y la zona de los concesionarios, como espacios de oportunidad por su localización y su interesante mezcla de usos.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores de población vulnerable. En concreto la Consejería de Salud incluye en la Estrategia Regional de Zonas Desfavorecidas de Andalucía la Barriada Las Albarizas. Todo ello en coherencia con la Estrategia Regional para la Cohesión Social e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas de Andalucía (ERACIS).

- **Ciudad de Elviria.** La tercera ciudad del PGOU86 que lentamente va dando pasos para alcanzar el rango de ciudad, ya que poco a poco se va densificando, contando actualmente con 2.800 habitantes, distribuidos en 13.000 viviendas.

- b) **Asentamientos rurales.** Otra ocupación natural del suelo han sido las viviendas dispersas en el medio rural en principio ligadas a la actividad agrícola, y que con el paso del tiempo se están transformando en viviendas estacionales sobre todo ocupadas por habitantes autóctonos.

En la zona de San Pedro se identifica el área al norte del núcleo y hasta la carretera de Ronda, denominado Valle del Sol, el pequeño núcleo de Fuente del Espanto, Las Medranas y El Salto, y en la zona de Río Real, Los Molineros.

Tanto en esta zona como en los núcleos secundarios se deberán acondicionar espacios de relación, pequeñas

dotaciones y espacios públicos sensibles con el medio natural siempre respetando la relación entre las edificaciones y el espacio libre primando las actividades agrícolas (huertos familiares), espacios para la transformación tradicional de sus productos, el comercio de proximidad, la restauración y el alojamiento con encanto, así como potenciar los corredores ecológicos que hagan posible la conexión entre estos asentamientos y el núcleo.

2. Establecer medidas encaminadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores de población vulnerable. En concreto la Consejería de Salud incluye en la Estrategia Regional de Zonas Desfavorecidas de Andalucía la Barriada Las Albarizas. Todo ello en coherencia con la Estrategia Regional para la Cohesión Social e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas de Andalucía (ERACIS). Los barrios donde se considera necesario intervenir son:

- a) Albarizas y Bello Horizonte I en Marbella.
- b) Bello Horizonte III en San Pedro.

3. 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.

4. Potenciar la casuística de Marbella como municipio turístico y su alta demanda de viviendas de segunda residencia. En este sentido se clasifican las urbanizaciones existentes en:

- a) Urbanizaciones turismo deportivo: golf, tenis...
- b) Urbanizaciones de playa y actividades náuticas.
- c) Urbanizaciones aisladas bien por su ubicación en zonas altas del término municipal, o bien por el carácter exclusivo o el uso temporal que presentan.

Por último, se han recogido aquellas aportaciones que, por su contenido, son aquellas cuyo resultado se verá reflejado en el documento de Aprobación Inicial porque los temas que abordan no tienen reflejo en el Avance. Por tanto, si bien, todas han sido analizadas y estudiadas, al carecer su resultado de incidencia en el documento de Avance, en este documento no tendrá reflejo alguno pero sí lo tendrán en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV
b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

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



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.

Durante el período de exposición pública del Avance para la Revisión del PGOU, 30 días hábiles a partir de la publicación del Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el día 14 de agosto de 2020, 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, en el Diario Sur el día 12 de Agosto, en la página Web Municipal desde el día 13 de agosto hasta el día 28 de septiembre y durante el mismo período para su consulta electrónica en el enlace: <http://gobiernoabierto.marbella.es/transparencia/item175-avance-del-nuevo-plan-general.html>; así como su consulta presencial por los ciudadanos a través de cita previa en la sede de la Oficina del PGOU, con la asistencia personal técnico/jurídico de esta Oficina.

Según información del Servicio de Nuevas Tecnologías, la consulta en la página web municipal del Documento de Avance aprobado y del procedimiento incoado para su tramitación tuvo 1337 visitas, habiéndose producido 4.987 descargas del documento y 2.076 descargas de los trámites del procedimiento.

Según información del portal de Transparencia, hubo 33 visualizaciones de la publicación, habiéndose realizado 69 descargas del documento y 49 descargas de los trámites del procedimiento.

Durante la consulta presencial del documento en las dependencias municipales de la Oficina del PGOU, establecida mediante un protocolo de citas previas dado el momento de plena ebullición de la pandemia del COVID, se recibieron y atendieron por personal técnico/jurídico a 57 personas.

En el período de exposición pública tras la aprobación del Avance, según Certificación de la Oficina municipal de Asistencia en Materia de Registro del Ayuntamiento de Marbella, se han presentado 376 escritos, los cuales han dado lugar a un total de 342 Sugerencias y/o alternativas. Habiéndose presentado 5 más fuera de plazo.

4.1.- INFORME DE SUGERENCIAS AL AVANCE

4.1.1.- 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.

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:

- 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

TÍTULO 4. FASE DE SUGERENCIAS AL AVANCE

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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.

- 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.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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.

- 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.

- Sugerencias que solicitan que en el Plan General se grafien todos los equipamientos reales con que cuenta el Municipio, manifestando que en el Plano P-02 del Avance no están grafados 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 intergeneracionales 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 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.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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.

- 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.

Mas 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).

- 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.

- 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.

- 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 planeamiento 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

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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 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.).

- Sugerencias que se refieren a las medidas de calmado 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.

- 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-taxi y aerodrones, 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.

- 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.
 - 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.

- 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”.

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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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).

- 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.

- 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.

- Se solicita que en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística se establezca un plan de rediseño y mejora de la EDAR de La Vibora, 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).

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.

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, por tanto, lo referido; 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).

4.1.2.- 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.I, 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.2, 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

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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:

Propuestas puntuales con contenido urbanístico.

- 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.
- 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 SUNS con uso global residencial y comercial.
- Cambio de clasificación asignada por el planeamiento de desarrollo (ED) a parcela ubicada en el PA-SP-11, aumentando alturas como hizo el PGOU 2010; en concreto, M-1 con altura máxima de 4 plantas.
- Consideración del polígono PA-NG-37 Sierra Blanca Sur como SUC.
- 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.
- Cambio de clasificación de la parcela correspondiente al Polideportivo El Arquillo, de PJ y SG-1.7.16 a Equipamiento Deportivo; para poder cubrir la pista y realizar mejoras.
- Cambio de clasificación de la parcela ubicada en PA-VB-13, de zona verde a residencial.
- Homogeneización de las alturas de la Av. Ricardo Soriano.
- Consideración de parcela sita en PA-LN-1B como SUC residencial UE-1.
- Consideración de parcela sita en URP-MB-6 como SUC residencial UE-2.
- Cambio de clasificación parcela sita en PA-NG-28, de UE-esp a UE-4.
- 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.
- 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.
- 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.
- Cambio de clasificación 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.

- 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.
- 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.
- Cambio de calificación del terreno ubicado en PA-SP-25, de EE a residencial PM-1.
- 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).
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Que los terrenos en que se ubica la C.P. Parque del Sol (PA-SP-3, SUC) sean mantenidos con las misma clasificación y 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.
- Cambio de categorización en C.P. Urb. Casablanca (PA-NG-31), de SUNC-A a SUC.
- Cambio de categorización de los terrenos de la Comunidad Apts. Los Boquerones (PA-SP-27), de SUNC-A a SUC.
- 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. Desdoblamiento 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 Benabola. Rediseñar el acceso a la urbanización Atalaya de Río Verde; incorporación a la ordenación la urbanización. Conexiones peatonales y ciclistas entre urbanizaciones colindantes.

- 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.
- 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).
- 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.
- Que se mantenga la ordenación y determinaciones contempladas en el Plan Parcial del Sector URP-NG-21 (SUS), que se encuentra en tramitación.
- Cambio de clasificación de parcela ubicada junto a la rotonda de acceso a Alicata-Las Chapas, de SUNS a SUC.
- Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la C.P. Condes de IZA; de SNU y SG-C-2 a SUC.
- 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.
- Cambio de calificación de parcela sita en PA-VB-9, de PJ a comercial privado tipo 1.
- C.P. Isla de Guadalmina (ubicada en PA-SP-2) solicita la eliminación del SG-C-6 (Carretera a Estepona).
- 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 0,8; o del tipo UA-4 de 1 vivienda cada 300 m2 y edificabilidad de 0,5.
- 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.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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





- 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.
- 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.
- Regularización plena del Edificio sito en la C/ Jacinto Benavente, 32.
- Modificación de la ordenanza aplicable a parcela en C/ Tomillar, de UE-4 a UA-3.
- 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.
- Propuesta para implantar un "Parque de Actividades Terciarias" en unas parcelas del litoral del San Pedro Alcántara (URP-SP-15 y 16).
- 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.
- 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.
- Propuesta de creación de Parque Periurbano que incluya el Arroyo Guadalpin, 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.
- 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.
- Cambio de clasificación de parcela ubicada en el URP-AN-6; de SUS a SUC residencial con tipología PM-2.
- Cambio de calificación de parcela ubicada en el PA-AN-8; de EC a comercial, al igual que se recogía en el PGOU 2010.
- 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.
- Consideración de terrenos ubicados en La Vizcaina (actualmente, SUNS-RT) como SUS; sin la necesidad de incluir suelo para Campo de Golf.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Cambio de clasificación de parcela ubicada en el URP-AN-6; de SUS a SUC, con la ordenación que resulte de la realidad existente.
- 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.
- Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-NG-10; de SUO-E a SUC.
- 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.).
- 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.
- 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.
- Cambio de categorización de parcelas ubicadas en PA-NG-19; de SUNC a SUC con calificación UE.
- 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.
- Cambio de consideración de las parcelas sitas en PA-NG-18 de SUNC (PE-R/CO) a SUC.
- Respecto de parcela ubicada en el PA-AL-9 (SUNC), solicita que el nuevo PGOU no cometa el error del PGOU 2010 de graficar un vial que la atravesaba.
- 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.
- 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.

- Consideración del complejo Marbella Beach Resort (ubicado en SUNS-RT) como SUC residencial con ordenanza PM.
- 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).
- 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).
- Consideración de los terrenos en que se ubica el Complejo Banana Beach (SG-AL-16) como SUC residencial.
- Mantenimiento de la clasificación y calificación de terreno ubicado en el PA-SP-9; como SUC, UE-4.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 m2/m2s.
- 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-hotelerero.
- 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.
- Que parcela sita en Urb. Rocio de Nagüeles sea calificada de UE-4 ordenanza general (0,3), sin el actual subíndice 0,26; en aras a reconocer la realidad existente.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



- 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-1, por inviabilidad.
- 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.
- Cambio de edificabilidad en el Sector URP-MB-1 a 0,30 m²/m²s; y aplicación de criterios de legalización y reducción de sanciones.
- 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 NSS PGOU 86.
- Mantenimiento de las calificaciones actuales (UA-4 y UE-4) existentes sobre dos parcelas ubicadas en el PA-NG-34.0.
- Cambio de calificación en parcela ubicada en el PA-NG-34.0; de EC a UE-4.
- 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.
- Consideración de tres parcelas (ubicadas entre URP-NG-14, SUS y PA-NG-38, SUNC-A) como SUC con la calificación de UE-3.
- 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.

- 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).
- Respecto de parcela ubicada en PA-AN-14, se solicita el encauzamiento del Arroyo Benabola para poder materializar su aprovechamiento urbanístico.
- 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.
- 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.
- Que se asigne a las parcelas de la Urb. Las Chapas la edificabilidad general que corresponde a la calificación UE-3 (0,30m²/m²s) y no la edificabilidad reducida de 0,20m²/m²s que tienen actualmente, con el fin de adaptar el nuevo PGOU a la realidad existente.
- 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.
- Incorporación de los terrenos (PA-AN-8, SUC) de la Urb. Magna Marbella en toda su extensión como realidad existente.
- Consideración de los terrenos (Terrazas de Puente Romano, URP-NG-17) como SUC residencial, reconociendo la realidad física existente.
- 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.
- 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.
- Consideración de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorcrisur (PA-SP-26) como SUC residencial.
- Consideración de terrenos ubicados al Norte del URP-RR-9 como SUC; y desafectación del Cordel Benahavis-Ojén.
- Consideración de parcela ubicada en el PA-AN-10.1 (SUNC-A, UE-3/viario) como SUC; con una calificación de residencial UE-3.
- 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.
- Consideración de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorcrimar III (URP-AN-6) como SUC.

- Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-SP-7.1; de SUNC como SUC.
- Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-SP-27 (C.P. Colonia Cortijo Blanco); de SUNC-A a SUC.
- 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.
- Se solicita la consideración como SUC de unos terrenos ubicados en proximidades del Depósito de Arroyo Segundo, reconociendo la realidad existente en la parcela.
- 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.
- Consideración del Sector URP-SP-16 (SUS) como SUC.
- Cambio de clasificación de parcela situada en la zona Norte de San Pedro (al Norte del PA-SP-1); de SNU a SUC.
- Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la CP Ribera de Guadalmina (URP-SP-1); de SUS a SUC.
- Modificación de las características edificatorias de terrenos (PA-ZN-1, SUNC, UE-5) y propuesta de aplicación de la Ordenanza vigente UE-5 sin atenerse a la merma de edificabilidad actual.
- Cambio de categorización de parcela sita en Av. de las Antillas (PA-VB-8) de SUNC a SUC.
- 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.
- 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.
- Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-NG-1 (Centro Forestal Sueco), de SUNC a SUC.
- 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.
- Propuesta relativa a que la zona PA-LE-8 (Centro Comercial Puerto) se convierta en zona turística de calidad permitiendo usos mixtos.
- 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).

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV
b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

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



- 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.
- 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.
- Cambio de categorización de parcela ubicada en el PA-NG-27; de SUNC-A (UE-6) a SUC con calificación de Servicio Terciario Compacto.
- 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.
- 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.
- Cambio de categorización de los terrenos de la C.P. Los Jarales (PA-AN-14) de SUNC-A a SUC residencial.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Consideración de los terrenos URP-SP-17 como SUC.
- 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.
- Consideración del sector URP-VB-7 (SUO-E) como SUC.
- 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.
- Cambio de categorización de los terrenos (URP-VB-8); de SUO a SUC. Manifiesta que el problema de inejecución del vial n° 5 se puede solucionar con ocasión de la revisión del PGOU.
- Consideración de terrenos ubicados en el PA-NG-15 como SUC con la ordenación prevista en el ED aprobado el 27/09/2013.
- 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.
- 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 mismas 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.
- 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.
- Solicita la consideración de parcela sita en el PA-NG-1 como SUC con uso residencial característico.
- Solicita la consideración de parcela sita en el URP-MB-3 como SUC con uso característico residencial.
- 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.
- Propuesta de innovación de la AA-SP-8, para la apertura de vial peatonal entre C/ Copo y C/ Toledo.
- 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.
- Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-SP-16 Las Adelfas; de SUS a SUC.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorcrimar V (URP-AN-6); de SUS a SUC uso residencial.
- 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.
- Que las parcelas de la Fase V del Sector URP-VB-21 (SUO-E) tengan la consideración de suelo urbano.
- Clasificación de los terrenos ubicados en PA-VB-8 bis (SUNC-O) como suelo urbano, calificación residencial 100%, manteniendo la edificabilidad de 1 m²/m²s; delimitando una única unidad coincidente con el perímetro de la propiedad para facilitar la gestión.
- Cambio de categorización de parcela sita en el PA-VB-17; de SUNC a SUC.
- Se respeta 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.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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





- Cambio de calificación de parcela sita en Hacienda Guadalmina (actualmente, SUC UE-esp); propone: uso residencial y ordenanza B-8.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-NG-1; de SUNC a SUC con uso residencial.
- 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).
- 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.
- Que terrenos ubicados en el PA-AN-14 (SUNC-A, PJ) tengan la consideración de suelo urbano, con calificación residencial UE-4 o equivalente.
- Cambio de categorización de terrenos sitos en el PA-NG-37; de SUNC-O a SUC, recuperando la ordenación prevista en el PGOU 2010.
- 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.
- 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.
- Cambio de clasificación de terrenos en que se ubica la C.P. Ribera del Guadalmina (URP-SP-1); de SUS a SUC.
- 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.
- 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.
- 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.
- Cambio de clasificación de varias parcelas ubicadas en el URP-RR-2; de SUS a suelo urbano.
- Que los terrenos en que se ubica la C.P. La Trinidad sean considerados como SUC.
- Que la totalidad de una parcela (una pequeña parte dentro del PA-NG-9 y la mayor parte SUNC-RT) sea considerada como SUC.
- Que los terrenos en que se ubica la C.P. Marbelah Pueblo (PA-NG-19 y otros) tengan la consideración de SUC.
- Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-AN-9; de SUC a SUC; refieren PPO aprobado definitivamente el 18/09/2017.
- 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.
- 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.
- 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.
- Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el sector URP-AN-4 La Judía; de SUS-T a SUC.
- 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.
- Cambio de categorización de parcelas ubicadas en el PA-AN-14; de SUNC-A (PJ) a SUC residencial UE-4.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- Cambio de categorización de parcela en que se ubica el Conjunto El Almendral; de SUNC-RT a SUS.
- Consideración como SUC del suelo donde se ubica el edificio "La Marina".
- 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.
- 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.
- 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.
- Reconocimiento del número de plantas que realmente tiene el Edificio Marisol (Av. Duque de Ahumada nº 6-8), actualmente en fuera de ordenación.
- 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.
- 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.
- 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

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



urbanizaciones), y 4) tomar la reserva de suelo "Camino Viejo de Istán" como límite Norte de los desarrollos.

- 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).
- 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.
- Consideración de terrenos ubicados en URP-RR-1 (SUS) como SUC.
- 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.
- Que parcela sita en C/ Santa Ana pase a estar considerada en su totalidad como SUC (UE-3).
- Consideración de los terrenos en que se ubica el Hotel sito en el PA-SP-31 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.
- Manifiestan contradicción entre lo grafado 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.
- 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).
- Cambio de categorización de parcela ubicada en PA-AL-4; de SUNC a SUC.
- 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.
- 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.
- 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.
- Cambio de calificación de parcela sita en PA-AN-7, de UE-6 a UE-5.

- 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.
- 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.
- Cambio de categorización de terrenos sitos en PA-NG-I, 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 m²/m²s). Vial que separa parcelas A y B: que pueda mutarse y permutarse al Oeste de la Parcela A.
- 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.
- 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
- 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.

Propuestas de posibles desarrollos.

- 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.
- 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.
- 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.
- Propuesta de reclasificación de SNU a SUS o SUO y desarrollo de terrenos en la finca denominada Holanducía.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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).

- 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).
- 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 satisfaga la realidad física, social y económica del momento en que se desplieguen los efectos del Plan.

- Propuesta para el desarrollo de parcelas ubicadas en SUNS al Norte del PA-VB-II, mediante su consideración como SUNC. Se propone el uso residencial del sector, con la tipología de poblado mediterráneo.
- 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 grafados en el caso de los primeros, y se delimite un sector de SUS para los segundos.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.

- 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.
- Propuesta de ordenación de terrenos ubicados en el URP-NG-21 (SUS).
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- Propuesta de desarrollo y delimitación de un sector de SUO en los terrenos que se ubican entre las Urbanizaciones El Rosario y Ricmar.
- Propuesta de desarrollo de terrenos, en zona denominada "Rosalia 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.
- 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.
- 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.
- 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

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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.

- Propuesta de desarrollo de varias parcelas ubicadas en la zona de Los Manchones Bajos, mediante su consideración como SUO o, en su caso, SUS.
- 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.
- 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 influyen 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 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

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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 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

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV
b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

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





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.

Relacionadas con sistemas generales/locales.

- 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.

- 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.
- 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.
- Se solicita se acuerde desafectar y deslindar a 15 metros el Cordel "Benahavis-Ojen" (SG-C-11-V), así como modificar su trazado para no afectar a la vivienda y demás edificaciones.
- 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.
- Se solicita que el nuevo PGOU ajuste el SG-C-11 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.
- 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.
- Cambio de ubicación del SG-I-9.3 (Estación de impulso de saneamiento).
- 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).
- Que se ajuste el trazado de la vía pecuaria SG-C-11 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.
- Se propone el cambio de ubicación del E-23 "Ciudad del Deporte" propuesto.
- 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 Río Real AL-13.

- 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.
- 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 recalificación 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.
- 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.
- 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.
- Que en las fases posteriores se matice la propuesta del Avance del SG-AL-41 (recorrido urbano Guadalupe-Río Verde), situando un Equipamiento Público al final del recorrido, junto a las instalaciones deportivas de La Dama de Noche.
- 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.
- Redelimitación del SG-AL-10 (Parque Artola) propuesto en el Avance.
- Redelimitación del SG-AL-40 propuesto (Borde Norte Camoján-Marbella).
- 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).
- 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 Ladreros" del plano de información I-01.
- 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.
- Se propone el cambio de ubicación del SG-E-12 "Museo de la Costa del Sol" propuesto.
- Se solicita la re-delimitación del parque de carácter metropolitano AL-04 "Parque del Embalse Viejo" propuesto en el documento de Avance,

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



debido a que la delimitación actual no responde a la realidad física y medioambiental del entorno.

- 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-31.
- 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 grafiado 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 Nágüeles”.

- 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”.

Viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas.

- 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

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



considerada en el proceso de Revisión, mediante la elaboración de los documentos referidos en la normativa de aplicación.

Catálogo de patrimonio urbano y arqueológico.

- En representación de la Asociación CILNIANA, se solicita la incorporación del catálogo de patrimonio urbano y arqueológico al nuevo Plan General.
- 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.

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.

Convenios urbanísticos.

- Un grupo de sugerencias contiene referencias 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.

Afecciones hidrológicas.

- 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 grafado 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.

Contenido documental.

- 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 PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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.

Trabajo en el sector hotelero.

- 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.

4.1.3.- 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.

4.2.- TRÁMITES ADMINISTRATIVOS REALIZADOS TRAS LA FASE DE AVANCE

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) 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.

Con fecha 19/05/2021, del DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella (EA/MA/41/20), elaborado por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga (Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible).

Se ha recibido 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 (Expte. 21-DG-CPU-005); 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".

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; (...).

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



5.1.- CUESTIONES PRELIMINARES

Con objeto de ampliar en la medida de lo posible la participación y colaboración en el proceso de elaboración del nuevo planeamiento general de Marbella, a partir de la finalización del plazo para la presentación de Sugerencias y Alternativas tras la aprobación del Avance, se abrió un periodo, que a día de hoy se mantiene activo, para la presentación de Propuestas Previas a la aprobación inicial del planeamiento general. El objeto ha sido que durante el proceso de redacción del Plan General se produzca la participación ciudadana.

Hasta el mes de junio de 2022 se han presentado un total de **433 Propuestas Previas**. Por su localización podemos indicar que 60 se refieren a la zona de San Pedro Alcántara, 58 a Nueva Andalucía, 100 Nágüeles, 80 Marbella, 54 Río Real, 21 Alicata y 43 La Vibora y 17 de ellas son de carácter general, es decir, no tienen una localización concreta en el territorio.

Como se ha expuesto en la Introducción del presente Plan General, con fecha 24 de diciembre de 2021 entró en vigor la nueva ley urbanística en Andalucía, la LISTA. Cuando esto se produce el documento del Nuevo Plan General había superado la fase de Avance e iniciado el trámite ambiental y emitido el documento de alcance.

En aplicación de la Disposición Transitoria Tercera LISTA, la corporación podría, siempre que fuese técnica y jurídicamente viable optar por continuar la tramitación del Plan General de conformidad con las determinaciones de la anterior legislación, la LOUA, o bien, optar por continuar con la tramitación de conformidad con la LISTA.

El Ayuntamiento-Pleno en sesión celebrada el 24 de junio de 2022 acuerda 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 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.

El PGOM tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio. Básicamente esto supone:

- Clasificación del suelo, distinguiendo entre suelo urbano y rústico.
- La delimitación y la normativa general de las categorías del suelo rústico.
- 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.

- Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico.
- El establecimiento de estrategias que condicionan su evolución a medio o largo plazo.

Por su parte, el POU tiene por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano.

Se expone lo anterior porque la mayoría de las Propuestas Previas planteadas se refieren al PGOU de la LOUA. Por tanto, una vez analizado el contenido de las mismas, se ha diferenciado por las cuestiones que plantean, las que tienen cabida en el PGOM que suman un total de 92, aquellas que tienen cabida en el POU, siendo 281 y otras que podemos denominar mixtas por las cuestiones que plantea, que son al mismo tiempo objeto del PGOM y POU al mismo tiempo, sumando un total de 60.

Es preciso indicar que aquellas propuestas previas que solicitan la clasificación de suelo urbano pero que ya contaban con esa clasificación en el PGOU 86 se han incluido en las propuestas previas a analizar con la redacción del POU. En primer lugar porque el presente PGOM, con carácter general, mantiene la clasificación de suelo urbano del PGOU 86. Y en segundo lugar, porque la casi totalidad de esos escritos están solicitando el reconocimiento de suelo urbano consolidado. A este respecto debemos advertir que la nueva regulación contenida en la LISTA en relación al suelo urbano, difiere de la legislación anterior, la LOUA, en el sentido que ha desaparecido la categorización entre suelo urbano consolidado y no consolidado. El PGOM se limita a clasificar el suelo urbano y el POU determinará si está sometido a actuación de transformación urbanística o no. Por tanto, las pretensiones contenidas en esos escritos sólo se verán o no satisfechas en el POU pero no en el PGOM, por eso se han clasificado como de POU para ser analizadas en el momento de redacción del documento que se someta a la aprobación inicial del POU.

En cambio se ha incluido en el grupo mixto aquellas propuestas previas que solicitan la clasificación de suelo urbano y una ordenación concreta porque son ámbitos que no cuentan con la clasificación de suelo urbano en el PGOU 86 y por tanto, el documento que contiene la clasificación de suelo urbano será el PGOM pero el que establezca la ordenación del mismo será el POU.

5.2.- ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS PREVIAS

Las propuestas previas que hemos considerado que tienen **cabida en el PGOM**, son las que abordan las siguientes cuestiones:

1. Cuestiones genéricas como la movilidad, soterramiento de líneas de alta y baja tensión, las que solicitan una mayor participación en la redacción del Plan General.

TÍTULO 5. FASE DE PROPUESTAS PREVIAS

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV
b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

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



2. Afecciones sectoriales y ordenación del suelo rústico.
3. Cuestiones sobre desarrollos del PGOU 86.
4. Plantean nuevos desarrollos.
5. Solicitan la clasificación de suelo urbano.

En el primer grupo denominadas **cuestiones genéricas** podemos englobarlas en:

- Aquellas que solicitan que se incluya la accesibilidad universal y el diseño para todos como uno de los ejes principales que diseña la Marbella del futuro.

Se trata de una propuesta-sugerencia al modelo de accesibilidad universal para el Plan General, instando a que se tenga en cuenta en el mismo la normativa existente en materia de accesibilidad, no solo a edificios o equipamientos, sino a infraestructuras del transporte y del sistema viario municipal. El Plan podrá recoger en su parte normativa y de directrices los aspectos más importantes a tener en cuenta para un desarrollo urbano accesible.

- Algunas propuestas exige eliminar las afecciones del viario SG-C-2 (PGOU 86) y adoptar el viario realmente ejecutado. Dicha propuesta debe aceptarse por cuanto el nuevo Plan General debe reflejar la realidad existente respecto de aquellos viales ya ejecutados y entregados al servicio público.
- En relación a las propuestas relacionadas con el trazado ferroviario para el proyecto de tren litoral de la Costa del Sol. En primer lugar cabe decir, que el trazado discurre subterráneo por lo que las únicas servidumbres que se pueden producir, en su caso, serían en el subsuelo de los terrenos afectados por el trazado. Respecto de la potestad del PGOM de incluir una propuesta de trazado del corredor ferroviario viene justificada por las previsiones de anteriores planeamientos tanto urbanísticos como territoriales, así como las directrices de planeamientos estratégicos y sectoriales como el PITMA. La concreción del trazado estará no obstante sujeta a la planificación territorial y sectorial que concretamente se apruebe, asumiendo el PGOM en cada caso lo que por aquellos se determine.
- Aquellas propuestas que solicitan el soterramiento de la línea de alta y media tensión, hemos de poner de manifiesto que el PGOM contiene una Directriz en ese sentido.

En el segundo grupo que abordan cuestiones sobre **afecciones sectoriales** y de **suelo rústico**.

- En relación al Monumento Natural Dunas de Artola, hemos de poner de manifiesto que, según el DIE, tanto el monumento natural "Dunas de Artola o Cabopino", como su entorno se incluyen en una unidad ambiental, con una calidad ambiental clase Iª, muy elevada y, por tanto, "cualquier actuación urbanística constructiva que se desarrolle sobre ellas ocasionará, en general, impactos críticos".

- En relación a las vías pecuarias, el presente PGOM ha incluido la delimitación de las vías pecuarias que se encuentran deslindadas y las que no lo están sólo se ha graficado el eje de la misma. En el plano O.1 clases y categorías de suelo.
- Acerca de las propuestas previas que se refieren al suelo rústico, el presente PGOM en virtud del art. 14 LISTA contiene la clasificación del suelo rústico, así como su división en categorías, lo que puede verse en el plano O.1 Clases y categorías de suelo.
- Asimismo se ha procedido a dividir el suelo rústico en zonas (plano O3) para las que se establecerá las actuaciones ordinarias y extraordinarias permitidas en cada una de ellas por el presente PGOM.

El tercer lugar, las que abordan **cuestiones sobre desarrollos del PGOU 86**, podemos diferenciar las que solicitan que se respete la tramitación u ordenación prevista en el PGOU 86 y las que, por el contrario, solicitan que se introduzca algún cambio en la ordenación prevista.

A este respecto debemos indicar que el presente PGOM ha respetado con carácter general los desarrollos del PGOU 86, tanto con el instrumento de planeamiento que contiene la ordenación de detalle en trámite como los que están en fase de gestión urbanística.

En cuarto lugar, las propuestas que plantean **nuevos desarrollos** hemos de indicar, como premisa que, al desaparecer en la LISTA la clasificación de suelo urbanizable, los nuevos desarrollos tienen cabida en el suelo rústico común previa delimitación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización.

El PGOM no contiene ninguna propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en el suelo rústico. Será con posterioridad a la aprobación del PGOM y con los criterios y directrices que éste marque cuando se delimiten estas propuestas que alberguen nuevos desarrollos.

Por último, las propuestas que solicitan la **clasificación de suelo urbano** que no contaban con dicha clasificación en el PGOU 86, hemos de poner de relieve que aquellos terrenos que cumplen los requisitos establecidos en el art. 13 LISTA para su consideración como suelo urbano han sido así clasificados por el presente PGOM, habiéndose procedido a recoger la mayoría de las propuestas presentadas. Extremo que puede verificarse en el Plano O.1 de clases y categorías de suelo.

Las propuestas previas que hemos denominados mixtas por tener pretensiones con reflejo en el PGOM y el POU, son aquellas que en su mayoría solicitan la clasificación de suelo urbano consolidado y una ordenación concreta. Como se ha expuesto en el apartado anterior, al desaparecer en la LISTA la categorización del suelo urbano en consolidado y no consolidado, estas propuestas, como se ha indicado en el párrafo anterior, en caso de cumplir los requisitos del art. 13 LISTA se incluirá en el suelo urbano del presente PGOM y cuyo reflejo puede verse en el plano

Plano O.1 de clases y categorías de suelo. Y, por otro lado, será en el documento del POU en el que vean reflejada la ordenación detallada. En este sentido, tan sólo apuntar que en el suelo urbano, el POU determinará si estamos ante una actuación urbanística o de transformación urbanística.

Son Actuaciones urbanísticas:

1. Actuación edificatoria. Conservación y mantenimiento. El Plan de Ordenación Urbana contendrá la ordenación detallada del suelo urbano que no esté sujeto a actuación de transformación urbanística.
2. Actuaciones de dotación. Son actuaciones urbanísticas consistentes en la obtención de suelo dotacional público.
3. Actuaciones de mejora de la urbanización. Son actuaciones urbanísticas consistentes en la realización de alguna obra de urbanización para su mejora.

Son Actuaciones de transformación urbanística:

1. Actuación de mejora urbana: aquellas que tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas, el cambio de uso o tipología que precisen nuevas dotaciones que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
2. Actuación de reforma interior: aquellas que tiene por objeto dotar a un ámbito de ordenación porque carezca de la misma o establecer una nueva ordenación urbanística de un ámbito por causa de obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogos que precisen la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

En **conclusión**, podemos advenir que la mayor parte de las propuestas previas presentadas que tienen como pretensión algunos aspectos propios del PGOM han sido admitidas y recogidas en el documento del presente PGOM. Esto ha sido posible, entre otras cuestiones debido al reciente cambio normativo operado con la entrada en vigor de la LISTA, que propicia instrumentos de planeamientos más ágiles y flexibles, sin merma de la seguridad jurídica. Esta nueva Ley al establecer criterios más flexibles en cuanto a la clasificación de suelo urbano ha permitido reconocer la realidad existente, lo que no era posible en aplicación de la anterior legislación urbanística.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

ANEXO 1.º ANEXO: RESUMEN Y ANÁLISIS DE LAS ENCUESTAS RECIBIDAS

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV
b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

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

La encuesta ha estado expuesta al público desde el 5 de octubre de 2020 hasta la fecha (04 de mayo de 2022), encontrándose aún disponibles en la página web del Ayuntamiento.

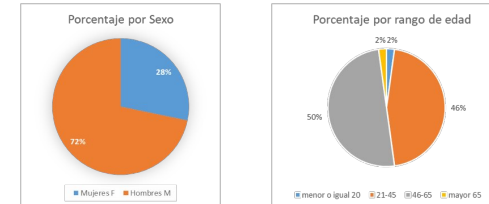
Durante este período se han recibido 45 encuestas, de las cuales 24 (un 52,17%) se han presentado cumplimentando el formulario telemático, 10 (un 21,74%) se han presentado enviando pdf relleno al correo electrónico participacionpgou@marbella.es habilitado al efecto y el resto, esto es 12

(un 26,09%), se han presentado en formato papel por registro. Una de las encuestas presentadas telemáticamente realmente no contesta a ninguna de las preguntas, dejándolas todas en blanco.

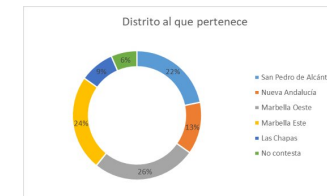
A continuación se procede a resumir y analizar los resultados de las encuestas recibidas:

Referencias a la persona que cumplimenta el cuestionario

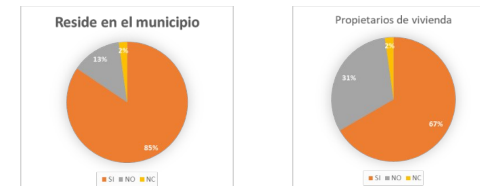
Se observa que la participación ha sido mayor por parte de los hombres que de las mujeres, y que el mayor rango de edad ha sido entre los 46-65 años, seguido del de entre 21-45 años.



En cuanto al distrito al que pertenece, se han presentado un mayor número de encuestas de la zona de Marbella Oeste, con un 26% de las encuestas presentadas, seguido de la zona de Marbella Este y de San Pedro Alcántara, con un 24% y 22% respectivamente, seguida de Nueva Andalucía con un 13% y por último Las Chapas con 9%.



Un 85% de los participantes residen en el municipio, siendo el 67% propietarios de viviendas. Sólo un 15% son propietarios de local o establecimiento de actividad en el municipio.



ID	MEDIO PRESENTACIÓN	SEXO	FORMACIÓN ACADEMICA	ACTIVIDAD PROFESIONAL	RESIDE EN MUNICIPIO	PROPIETARIO VIVIENDA	PROPIETARIO LOCAL O ESTABLECIMIENTO DE ACTIVIDAD	EDAD	DISTRITO AL QUE PERTENECE
001	Mail -PDF	F	UNIVERSITARIO	ARQUITECTO TECNICO	SI	SI	NO	21-45	San Pedro de Alcántara
002	Mail -PDF	F	DOCTORADO	BIOLOGA	SI	SI	NO	21-45	Marbella Oeste
003	Mail -PDF	M	NO CONTESTA	NO CONTESTA	SI	SI	NO	21-45	San Pedro de Alcántara
004	Mail -PDF	F	NO CONTESTA	NO CONTESTA	SI	SI	NC	46-65	Las Chapas
005	Mail -PDF	M	TITULADO SUPEF DIRECCIÓN EMPRESA		NO	SI	NO	mayor 65	Nueva Andalucía
006	Mail -PDF	M	UNIVERSITARIO	ABOGADO	SI	SI	NO	46-65	San Pedro de Alcántara
007	Mail -PDF	M	CFG	AUXILIAR	SI	SI	NO	21-45	San Pedro de Alcántara
008	Mail -PDF	M	BACHILLER	SANITARIO	SI	SI	NO	46-65	Nueva Andalucía
009	Telemática	M	FP MEDIO	OFICIAL MANTENIMIEN	SI	SI	NO	21-45	Las Chapas
010	Telemática	M	COU	CULTURAL	SI	SI	NO	46-65	Marbella Oeste
011	Telemática	F	BACHILLER	SOCIO SANITARIA	SI	NO	NO	21-45	San Pedro de Alcántara
012	Telemática	M	TITULACION UNI	ABOGADO	SI	SI	SI	46-65	Nueva Andalucía
013	Telemática	M	TITULADO EN AC	EMPRESARIO	SI	SI	NO	46-65	Marbella Este
014	Telemática	M	SELECTIVIDAD CI	ESTUDIANTE UNIV.	SI	NO	NO	menor o igual 20	Marbella Oeste
015	Mail -PDF	M	ECONOMISTA	EMPRESARIO	SI	SI	SI	46-65	Marbella Oeste
016	Telemática	F	UNIVERSITARIA	FARMACEUTICA	SI	SI	NO	21-45	Las Chapas
017	Telemática	F	UNIVERSITARIA	NINGUNA	SI	NO	SI	21-45	Las Chapas
018	Telemática	M	MARKETING	AGENTE INMOBILIARIO	SI	SI	NO	46-65	Nueva Andalucía
019	Telemática	F	MASTER	INGENIERA	SI	SI	NO	21-45	San Pedro de Alcántara
020	Telemática	F	UNIVERSITARIA	JUBILADA	SI	SI	NO	46-65	Marbella Oeste
021	Papel	M	DERECHO	ABOGADO	SI	SI	NC	46-65	Nueva Andalucía
022	Papel	M	UNIVERSITARIA	ABOGADO	SI	SI	SI	21-45	Marbella Oeste
023	Papel	M	GRADUADO INGI	FUNCIONARIO URBANI	SI	SI	NO	46-65	Marbella Este
024	Papel	M	ARQUITECTO	ARQUITECTO S. DISCIPLI	SI	SI	NO	46-65	San Pedro de Alcántara
025	Papel	M	INGENIERO CIVIL	INGENIERO S. DISCIPLI	SI	NO	NO	46-65	San Pedro de Alcántara
026	Papel	M	LDO. EN DERECH	FUNCIONARIO	SI	SI	NO	21-45	Marbella Oeste
027	Papel	M	ARQUITECTO	ARQUITECTO	NO	NO	NO	21-45	No contesta
028	Papel	M	NO CONTESTA	NO CONTESTA	NO	NO	NO	21-45	No contesta
029	Papel	M	ARQUITECTO	ARQUITECTO	SI	SI	NO	21-45	San Pedro de Alcántara
030	Papel	M	INGENIERO CIVIL	TECNICO ESPECIALISTA	SI	NO	NO	21-45	Marbella Este
031	Telemática	M	TITULO SUPERIO	ARQUITECTO	SI	NO	SI	21-45	Marbella Oeste
032	Telemática	M	INGENIERO CIVIL	INGENIERO CIVIL	SI	NO	NO	21-45	Marbella Este
033	Papel	M	NO CONTESTA	NO CONTESTA	NC	SI	SI	46-65	NO CONTESTA
034	Telemática	F	UNIVERSITARIA	TURISMO	SI	NO	NO	21-45	Marbella Este
035	Telemática	M	ARQUITECTO	ARQUITECTO	NO	SI	NO	46-65	Marbella Este
036	Papel	F	SI	COMERCIO	SI	NC	NC	46-65	Marbella Oeste
037	Telemática	F	asdfsdfasdfs	asdfsdfasdfs	SI	SI	SI	46-65	San Pedro de Alcántara
038	Telemática	F	asdfs	asdfs	NO	NO	NO	46-65	Marbella Este
039	Telemática	M	FP MEDIO	GOBERNANTE DE HOTE	SI	SI	NO	21-45	Marbella Este
040	Telemática	M	LICENCIADO PRC	MAESTRO TAEKWOND	SI	NO	NO	46-65	Marbella Este
041	Telemática	M	LICENCIADO QUI	CONSULTOR	SI	SI	NO	46-65	Marbella Oeste
042	Telemática	M	INGENIERO DE C	DIRECTOR TÉCNICO	NO	SI	NO	46-65	Nueva Andalucía
043	Telemática	M	MASTER	ECONOMISTA	SI	SI	NO	21-45	Marbella Este
044	Telemática	F	LICENCIATURA	ABOGADA	SI	NO	NO	21-45	Marbella Oeste
045	Telemática	M	ARQUITECTO T	URBANISMO Y ARQUIT	SI	NO	NO	46-65	Marbella Oeste
046	Mail -PDF	M	ESTUDIOS UNIVE	PROFESOR SECUNDARI	SI	SI	NO	46-65	Marbella Este



0. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL

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?	Total
Objetivo 1. Equipamientos dotaciones y áreas libres: hacia la ciudad ejemplar	41
Objetivo 2. Corregir los desequilibrios urbanos	41
Objetivo 3. regeneración y transformación de la ciudad consolidada	35
Objetivo 4. recuperar la centralidad de los núcleos principales	25
Objetivo 5. Una red de infraestructuras mejorada	42
Objetivo 6. el reto de la sostenibilidad para los nuevos desarrollos.	33
Objetivo 7. Hacia una movilidad sostenible.	39
Objetivo 8. eficiencia y ahorro energético. Ciclo del agua. Cambio climático	36
Propondría algún otro objetivo, ¿cuál?	19

Proponen:

Flexibilización de las rigideces del PGOU para adaptación a la nueva realidad de edificios históricos.

Una ciudad más verde y con asfaltado propio de una ciudad moderna

Embellecimiento de la ciudad: más árboles en las calles (si dan sombra, mejor), mejora de edificios (sin tener que construir edificios altos, simplemente que imiten a un pueblo andaluz!)

Planificar espacios para favorecer la instalación de empresas relacionadas con sectores distintos del turismo, para diversificar el modelo productivo de la zona

Controlar y multar los coches aparcados en prohibido. No permitir mesas de cafes en lugares de paso de peatones ejemplo Café 'Che Vos', Camilo Jose Cela, mesas en pasillo que linda con el jardín. No se puede pasar. Multas a quien ensucie Marbella.

Equilibrio en las distintas zonas del municipio.

Redensificar núcleos principales. Recuperar comercio en los núcleos principales, especialmente Marbella, que ha sido absorbido en su totalidad por La Cañada

Calidad y Sostenibilidad Turística

Hacer eficaz, seguro jurídicamente, inequívoco y atractivo el proceso de promoción inmobiliaria.

Terminar la calle Príncipe de Vergara y

Se necesita urgentemente que el ferrocarril llegue a Marbella, tanto el cercanías como el AVE, es algo inaudito que una ciudad como Marbella no tenga Renfe. Dado que sería un gran empuje para la ciudad.

Consolidar las actuaciones y licencias urbanísticas concedidas al amparo de Plan general derogado.

Desarrollo de solares dentro de la trama urbana.

Eliminación de torres y cables de alta tensión en el distrito. Especialmente en calle Juan de Coca.

Los objetivos propuestos en el Avance del PGOU de 2020 más votados por los participantes con los que están de acuerdo han sido el Objetivo 5 "Una red de infraestructura mejorada" con 42 votos, seguida por el Objetivo 1 "Equipamientos, dotaciones y áreas libres: hacia la ciudad ejemplar" y el objetivo 2 "Corregir los desequilibrios urbanos", con 41 votos cada una, seguidos muy de cerca, con 39 votos, por el objetivo 7 "Hacia una movilidad sostenible".

I. ESTRATEGIA URBANA. EL MODELO DE CIUDAD

2. En su opinión, respecto al crecimiento y desarrollo de la ciudad, ¿cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el PGOU?	Total
La planificación de nuevas actuaciones, mediante la ocupación de nuevos suelos	10
La potenciación de las zonas urbanas como polo dotacional y comercial, mediante la regeneración y recalificación de la	11
Establecer una relación adecuada entre los núcleos urbanos y las urbanizaciones.	22
Otros	20
No sabe / No contesta	30

Otros

Regularización de Planes anteriores

Compacidad y multifuncionalidad de espacios

El suelo es un bien que debería regularse de forma efectiva y fundamentalmente en dos tipos: PROTEGIDOS Y NO PROTEGIDOS. Las reglas para promover los NO protegidos deberían ser: muy restrictivas o liberales marcando sólo volumen de movimiento.

Distritos sin acabar y sin enlaces entre unos y otros.

Se debería de hacer carreteras que comunicarán entre sí las urbanizaciones, para una mayor fluidez y comunicación entre ellas

La principal cuestión o problema que debe abordar el nuevo PGOU en opinión de los participantes es establecer una relación adecuada entre los núcleos urbanos y las urbanizaciones.

3. El Plan debe apostar por recuperar la centralidad de los núcleos principales como Marbella y San Pedro Alcántara. ¿Qué medidas implantaría?	Total
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.	34
Potenciar los usos terciarios, hoteleros y los usos residenciales estacionales.	9
Reajustar las alturas en el casco de San Pedro Alcántara como medio de revitalizar y regenerar dicho centro urbano histórico.	14
Otros	6
No sabe / No contesta	1

Otros

Plantación de árboles en calles y avenidas principales de la ciudad, así como en rotondas y accesos a la ciudad.

El polígono industrial de Marbella no debería de estar en la entrada a la ciudad, si no a las afueras

Mantener dichas áreas algo separadas del núcleo urbano, cómo está en San Pedro, por ejemplo, es accesible, pero diferenciado del casco urbano

Mantenimiento de solares sin uso

Rehabilitación y Regeneración Urbanas

Eliminar el Polígono de Marbella.

Empezar por la limpieza, la ordenación de los vehículos, la gestión de los residuos. Están de pena

La medida más votada para recuperar la centralidad de los núcleos principales de Marbella y San Pedro de Alcántara ha sido 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

4. Respecto a las urbanizaciones, ¿qué medidas debería abordar el nuevo PGOU? (marque las tres respuestas que crea más importantes)	Total
Formación de diversas centralidades en la ciudad donde se manifieste el principio de proximidad de las funciones residencia-empleo-ocio.	21
Modelo de usos que favorezca la complejidad urbana mediante la diversidad y mezcla de usos.	10
Mantener la segregación de usos del plan vigente, limitando la combinación de usos en un mismo edificio, parcela o ámbito.	1
Mantener el modelo de ciudad-jardín, con urbanizaciones de baja densidad.	30
Favorecer el aumento de densidad en las urbanizaciones.	8
Facilitar el impulso y ejecución de las actividades urbanísticas a la iniciativa privada.	13
Impulsar el papel de la intervención municipal en el desarrollo de políticas públicas específicas dirigidas a la reurbanización y dotación de equipamientos.	20
Establecer medidas encaminadas a conseguir que las urbanizaciones, al menos las de nueva creación sean autosuficientes, con la implantación de energías renovables.	26
Otros.	5
No sabe / No contesta	0

Otros

Considerar medidas que favorezcan la integración de las urbanizaciones con el núcleo urbano, pero evitando la masificación. El concepto de "ciudad jardín" es parte del encanto de la zona, un activo que aporta valor añadido a la misma

Multar con multas elevadas a quien deje en la calle los excrementos de sus perros

Mejorar sus infraestructuras y servicios.

Simplificar la normativa de forma drástica y no hacer normas interpretables.

El mantenimiento de las urbanizaciones por parte de quién corresponda pero no dejarlas abandonadas al deterioro. Recepcionarlas o inducir a crear EUC.

La medida más votada que debería abordar el nuevo PGOU respecto a las urbanizaciones, en opinión de los participantes, es mantener el modelo de ciudad-jardín, con urbanizaciones de baja densidad, con 30 votos. Seguida con 26 votos por la de establecer medidas encaminadas a conseguir que las urbanizaciones, al menos las de nueva creación sean autosuficientes, con la implantación de energías renovables.

II. MEDIO AMBIENTE Y CIUDAD SOSTENIBLE.

5. ¿Por qué considera que debería el Plan General proteger los suelos con valores naturales, forestales, agrícolas o ganaderos?	Total
Porque es parte importante del desarrollo histórico del municipio.	21
Porque es parte importante del paisaje del municipio.	26
Porque es un patrimonio de los habitantes del municipio.	29
Porque son un recurso económico.	15
Protegería algún entorno de alguna manera especial. ¿Cuál?	11
Recuperaría algún entorno que esté actualmente degradado. ¿Cuál?	13
No creo que se deba proteger nada.	0
Otros.	1
No sabe / No contesta	2

Recuperaría algún entorno que esté actualmente degradado. ¿Cuál?
Protegería la vega del guadaiza, como la gran area verde de Marbella y San Pedro

Arroyos

Las Medranas

El Lago de las Tortugas

Entorno de Río Real, Entorno de Arroyo Guadalpín, Cerro Torró, Alcornocal de La Cañada, Alcornocal de Elviria, Puerto Rico, Nagüeles, Entorno Río Guadaiza, Desembocadura de Río Verde,...

Las Medranas

El entorno de San Pedro Norte que linda con AP-7

Playas

Recuperar la costa eliminando el puerto de Cabopino, que retiene la arena que llenaba las dunas de Marbella. Plan de recuperación litoral demoliendo todo aquello que invada la servidumbre.

Las Medranas, Guadaiza y Manantiales y Dunas

Protegería las playas de la presión edificatoria, pero propiciaría los servicios de playa: hostelería, deportivo, recreativo, contemplativo.

Todas las zonas próximas a los cauces de arroyos que sean de gestión municipal o privada. Degradado: zona arroyo Nagüeles. Otros

Toda la zona de Los Altos de los Monteros, donde se han construido bloques de edificios + En la zona del Santa Clara también están empezando a construir mucho, sin respetar el modelo de ciudad jardín que había hasta ahora.

Playas.

El motivo más votado por lo que el nuevo Plan debería proteger los suelos con valores naturales, forestales, agrícolas o ganaderos, es porque son un patrimonio de los habitantes del municipio.

6. Si ha respondido que no. ¿Por qué considera que no deben protegerse?	Total
Porque no tiene valores de ningún tipo.	0
Porque ya está demasiado transformado.	0
Porque es la mejor zona para el crecimiento de la ciudad.	0
Otros.	0
No sabe / No contesta	2

7. ¿Qué medidas de integración paisajística adoptaría para minimizar el impacto paisajístico de las áreas de actividades económicas del municipio	Total
Pantallas vegetales en aquellas zonas próximas a vías de comunicación o caminos.	23
Áreas de amortiguación o zonas verdes situadas dentro de las áreas industriales.	26
Cuidar los acabados estéticos de las distintas construcciones.	28
Homogeneización de los diseños de las distintas construcciones que se lleven a cabo en las nuevas áreas de actividad económica.	23
Otros.	7
No sabe / No contesta	0

Otros

Mantener dichas áreas algo separadas del núcleo urbano, cómo está en San Pedro, por ejemplo, es accesible, pero diferenciado del casco urbano

Mantenimiento de solares sin uso

Rehabilitación y Regeneración Urbanas

Eliminar el Polígono de Marbella.

Empezar por la limpieza, la ordenación de los vehículos, la gestión de los residuos. Están de pena.

En cuanto a la medida de integración paisajística que adoptarían para minimizar el impacto paisajístico de las áreas de actividades económicas del municipio, la opción más votada con 28 votos ha sido la de cuidar los acabados estéticos de las distintas construcciones.

8. La utilización de las energías renovables es:	Total
Una forma coherente y sostenible de utilizar la energía	36
Una forma cara y complicada de utilizar la energía.	2
Debería ser obligatorio para determinadas urbanizaciones desvinculadas de la trama urbana.	13
Otros.	1
No sabe / No contesta	3

Otros

Imprescindible el equilibrio energético

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

La mayoría de los participantes consideran que la utilización de las energías renovables es una forma coherente y sostenible de utilizar la energía.

III. MOVILIDAD, TRANSPORTES Y COMUNICACIONES. MOVILIDAD SOSTENIBLE.

9. ¿Cómo se desplaza Ud. habitualmente?		Total
A pie	DIST.	25
	MUNP.	8
En bicicleta	DIST.	6
	MUNP.	9
En ciclomotor	DIST.	2
	MUNP.	6
En coche	DIST.	19
	MUNP.	36
En transporte público	DIST.	0
	MUNP.	7
Otros	DIST.	0
	MUNP.	0

La mayoría de los participantes se desplazan en coche, principalmente por el municipio, y a pie por el distrito.

10. En su opinión, en relación con el tráfico motorizado, ¿cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el nuevo PGOU?		Total
Existe dificultad para la movilidad rodada	DIST.	14
	MUNP.	18
El estado de la pavimentación y del acerado es muy deficiente	DIST.	13
	MUNP.	13
Las calles están mal señalizadas y la ubicación de los semáforos no son eficientes	DIST.	10
	MUNP.	11
Propuesta de mejora de la A-7 a través de vías de servicio que descongestionen esta vía y conecten las urbanizaciones	DIST.	23
	MUNP.	36
Propuesta de limitación y calmado de tráfico en los centros urbanos de Marbella y San Pedro	DIST.	11
	MUNP.	21
Propuesta de acceso desde la AP-7 al hospital comarca "Costa del Sol"	DIST.	17
	MUNP.	26
Programa de mejora y fomento del transporte público local	DIST.	16
	MUNP.	24
Programa de implantación progresiva de plataformas reservadas para el transporte público.	DIST.	11
	MUNP.	18
Integrar las previsiones del Corredor Ferroviario	DIST.	16
	MUNP.	25
Otros	DIST.	6
	MUNP.	6
No sabe / No Contesta	DIST.	0
	MUNP.	0

Otros

Calle del campo de fútbol del San Pedro

Salida el Ángel a Autovía dirección Málaga es una mejor fundamental

Bolsas de aparcamiento

Limitar acceso casco urbanos - aparcamientos. Conexión Este-Oeste San Pedro (C. urbano).

Mejoras para minusválidos aceras y accesos.

Peatonalización del centro y mejora de las carreteras existentes.

Lo puse en otro apartado, Marbella debería contar con el corredor de la costa del sol ferroviario (tren de cercanías), lo imprescindible es una estación del AVE en Marbella (mejoraría mucho las comunicaciones y traería muchos turistas fines de semana).

Dotación de aparcamientos disuasorios

Para los participantes la cuestión principal que debe abordar el nuevo PGOU es la descongestión de la A-7, proponiendo la mejora de esta vía a través de vías de servicio que la descongestionen y que conecten las urbanizaciones.

11. En su opinión, en relación con el tráfico no motorizado, ¿cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el nuevo PGOU?		Total
Fomentar el uso del transporte no motorizado	MUNP.	22
Fomentar el uso de la bicicleta, implantando carriles bici en nuevos sectores e interconectarlos con la red existente	MUNP.	25
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	MUNP.	23
Propuesta de la progresiva peatonalización y reordenación del espacio público viario en los centros dando preferencia a los modos ciclista y peatonal	MUNP.	17
La movilidad peatonal entre urbanizaciones y barrios es insegura o difícil	MUNP.	25
Existen problemas de accesibilidad	MUNP.	17
Existen problemas de seguridad	MUNP.	10
Las calles están mal iluminadas. Indicar zonas concretas.	MUNP.	13
Otros	MUNP.	7
No sabe / No contesta	MUNP.	1

Las calles están mal iluminadas. Indicar zonas concretas:

Zona Sur San Pedro

La gran mayoría de las calles del centro de San Pedro Alcántara

Avenida Arias de Velasco / ...

Nagüeles y la zona entre la A7 y el hotel Puente Romano

En la urbanización que se encuentra al lado del hotel Vincci.

Por ejemplo la Calle Jaén y la calles colindantes

Ricardo Soriano, Camilo Jose Cela, Zona de la Fontanilla, Zona de Teatro,, en general toda la ciudad

Camino Istán

Gualdamina

Zona de la Fontanilla, Milla de Oro, Playa de la Bajadilla, Valdeolletas, Santa Marta.

Subida al Rocío - Altos de Puente romano desde N-340 (Antigua TV Marbella).

Zona La Caridad (IES Guadalpín, Hotel NH y alrededores)

Otros:

Inversión en todas las zonas de manera no igualitaria (mayor en áreas desfavorecidas)

Aparcamientos y Sistemas de Bici Pública

Se ha dejado el urbanismo a las urbanizaciones privadas, desconectadas de la trama y colgadas de la A7. Marbella es la no ciudad. Redensificar núcleos e interconectarlos con transporte público eficiente

Dada la extensión del municipio el vehículo es insustituible fuera del casco. Si deseamos que el casco se peatonalice habría que construir gran cantidad de aparcamientos estratégicamente situados.

Pasos cebra están casi borrados con peligro del peatón.

Tren de cercanías.

La movilidad peatonal es muy deficiente entre áreas Norte-Sur. Ejemplo en las salidas de la A7 y rotondas sobre ellas (rotondas de salida a Est. Bus).

En este punto relacionado con el tráfico no motorizado las opciones más votadas con el mismo número de votos han sido fomentar el uso de la bicicleta, implantando carriles bici en nuevos sectores e interconectar los con la red existente y que la movilidad peatonal entre urbanizaciones y barrios es insegura o difícil.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

12. En su opinión, en relación a los aparcamientos, ¿Cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el nuevo PGOU?		Total
No se necesitan nuevas propuestas en materia de aparcamientos	DIST. <input type="checkbox"/>	5
	MUNP. <input type="checkbox"/>	9
No hay aparcamientos suficientes y los coches aparkan mal y obstaculizan el tráfico	DIST. <input type="checkbox"/>	20
	MUNP. <input type="checkbox"/>	27
Debe ordenarse en calles y plazas públicas el espacio destinado a aparcamientos	DIST. <input type="checkbox"/>	12
	MUNP. <input type="checkbox"/>	18
Creación de aparcamientos disuasorios de acceso a la ciudad consolidada, para potenciar transporte público y otros medios	DIST. <input type="checkbox"/>	14
	MUNP. <input type="checkbox"/>	24
Otros	DIST. <input type="checkbox"/>	8
	MUNP. <input type="checkbox"/>	10
No sabe / No Contesta	DIST. <input type="checkbox"/>	2
	MUNP. <input type="checkbox"/>	3

Otros

Debería construirse algún parking público más

Multar a quien aparque mal.

El transporte público no favorece

Aparcamientos para motocicletas y patinetes

Combinación de aparcamientos disuasorios y transporte público. De nada sirve esto si no se cambia el modelo de ciudad

Dotar aparcamientos bajo costo residentes

Aparcamientos de pago más baratos.

Quitar zonas azules.

Crear muchas más plazas de aparcamiento de residentes.

Aumentar los aparcamientos residenciales en las zonas más densas del casco urbano.

En relación a los aparcamientos, las cuestiones o problemas más votados que debe afrontar el nuevo PGOU son que no hay aparcamientos suficientes y los coches aparkan mal y obstaculizan el tráfico, seguida, y relacionada con la anterior, de la creación de aparcamientos disuasorios de acceso a la ciudad consolidada, para potenciar transporte público y otros medios.

IV. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

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?		Total
No es necesario prever suelo para actividades económicas.	DIST. <input type="checkbox"/>	4
	MUNP. <input type="checkbox"/>	7
Sectorizar y separar funciones (residenciales de económicas, polos dotacionales, comerciales, etc).	DIST. <input type="checkbox"/>	10
	MUNP. <input type="checkbox"/>	14
Propiciar la mezcla de usos (vivienda-almacenes-actividades económicas), incluso en la misma edificación.	DIST. <input type="checkbox"/>	9
	MUNP. <input type="checkbox"/>	17
Otros:	DIST. <input type="checkbox"/>	4
	MUNP. <input type="checkbox"/>	5

Otros

Debe existir comercio de proximidad

Evitar el ocio nocturno en la ciudad. Controlar el ruido de ciudadanos y vehículos por las noches

Polígonos industriales- mejoras ubicación y accesos; Tanatorios.

Algunos distritos necesitan locales comerciales.

Respecto a la zonificación y diversificación de usos en la ciudad, la opción más votada que debería tener en cuenta el nuevo PGOU es la de propiciar la mezcla de usos (vivienda-almacenes-actividades económicas), incluso en la misma edificación.

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).		Total
Explotación natural del suelo. Actividades del sector primario (agricultura, ganadería, pesca...)	DIST. <input type="checkbox"/>	5
	MUNP. <input type="checkbox"/>	9
Actividades industriales.	DIST. <input type="checkbox"/>	5
	MUNP. <input type="checkbox"/>	16
Actividades comerciales.	DIST. <input type="checkbox"/>	19
	MUNP. <input type="checkbox"/>	21
Fomentar el uso turístico.	DIST. <input type="checkbox"/>	10
	MUNP. <input type="checkbox"/>	18
La planificación de nuevas actividades económicas relacionadas con la innovación y las nuevas tecnologías.	DIST. <input type="checkbox"/>	19
	MUNP. <input type="checkbox"/>	33
La planificación de nuevas actividades económicas relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación.	DIST. <input type="checkbox"/>	13
	MUNP. <input type="checkbox"/>	29
La implantación de actividades vinculadas con el cine, industrias audiovisuales y publicidad.	DIST. <input type="checkbox"/>	14
	MUNP. <input type="checkbox"/>	21
La implantación de actividades vinculadas con el mundo del diseño y la moda.	DIST. <input type="checkbox"/>	10
	MUNP. <input type="checkbox"/>	18
Logística.	DIST. <input type="checkbox"/>	7
	MUNP. <input type="checkbox"/>	16
Hospedaje y restauración.	DIST. <input type="checkbox"/>	11
	MUNP. <input type="checkbox"/>	16
De naturaleza, turismo y ocio.	DIST. <input type="checkbox"/>	17
	MUNP. <input type="checkbox"/>	27
Otros:	DIST. <input type="checkbox"/>	8
	MUNP. <input type="checkbox"/>	8

Otros:

Actividades culturales y lúdicas

Turismo deportivo / Turismo de la naturaleza /

Culturales, sorprende que no esté en la lista.

Sobre todo intentaría que desapareciera el turismo de borrachera que ha habido en los últimos años en Marbella e intentaría que volviera a ser reconocida, como lo era en los años 80. También deberían desaparecer las mafias y los narcotraficantes

Universitario/Escuela de Hostelería/Negocios

Deportes de Élite

Deportivos, acuáticos, sanitarios, universidad, idiomas y gastronómico.

Desarrollo industrial, Servicios.

La opción más votada respecto a las actividades económicas que deberían implantarse o potenciarse en el municipio es la de la planificación de nuevas actividades económicas relacionadas con la innovación y las nuevas tecnologías, seguida de las relacionadas con las

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



tecnologías de la información y la comunicación y con las de naturaleza, turismo y ocio. Por el contrario, la que ha recibido menos votos es la de la explotación natural del suelo, actividades del sector primarios (agricultura, ganadería, pesca...).

15. Si considera que es necesario prever nuevos suelos para implantar nuevas actividades económicas, ¿En qué zonas las situaría?	Total
Si considera que es necesario prever nuevos suelos para implantar nuevas actividades económicas, ¿En qué zonas las situaría?	17

¿En qué zonas las situaría?

En Guadaiza

San Pedro Alcántara

Carretera de Ojén

En suelos que carezcan de protección del medio físico

Nueva actividad económica: Turismo deportivo / Zonas: Arroyo Segundo y Nueva Andalucía.

Marbella oeste

Mina

Dependiendo del uso, en la periferia, por ejemplo, la entrada de San Pedro Alcántara

Parque empresarial vinculado a las TIC en el polígono la Ermita

San Pedro Este, Marbella Centro y Este

Siempre al Norte de la A7.

Elviria, Las Chapas.

En las afueras del municipio, también en determinados puntos del centro.

En algunas que no afecten al ciudadano por ruidos, tráfico, etc, y que no afecten al medio natural ni tengan impacto paisajístico.

Nagüeles

Al este del municipio.

En Guadaiza

No todos los participantes han contestado a esta pregunta, no obstante, de los que sí lo han hecho la zona que más se repite es la zona este de San Pedro de Alcántara (Guadaiza).

16. ¿Considera oportuno la reconversión de alguna de las zonas industriales a usos residenciales o mixtos, trasladando el uso industrial a otra ubicación?	Total
Si. ¿Cuál?	23
No.	8
No sabe / No contesta	8

¿Cuál?

La Ermita

Albarizas, La Campana

Polígono Industrial de La Campana

Polígono La Ermita

La Ermita

Sur del Pol. La Ermita

P.I. La Ermita

El polígono la Ermita deber reordenarse para tener uso mixto. Un parque empresarial que sea la punta de lanza por su ubicación de la estrategia de la ciudad.

La Ermita

El Polígono de Marbella

Quitar el Polígono Ermita

Polígono de La Ermita, pero no a un uso residencial, sino a un uso de desarrollo tecnológico y minimizar la parte industrial.

Polígono la Ermita

El polígono de la Ermita

La Ermita

De las respuestas a esta pregunta, la zona industrial más nombrada que necesita una reconversión o traslado es el Polígono de La Ermita.

17. Si considera que es necesario el traslado de alguna zona industrial, ¿En qué zonas las situaría?	Total
Si considera que es necesario el traslado de alguna zona industrial, ¿En qué zonas las situaría?	15

¿En qué zonas las situaría?

Parte superior centro comercial la Cañada

LA RESERVA DE MARBELLA (MARBELLA ESTE)

Carretera de Ojén

Carretera de Ojén

Cementerio

A la zona del Hospital

P.I. de la Campana al P.I. de San Pedro

Al Norte de la Carretera

Norte San Pedro / La Torreçilla

Este de la Cañada

Laderas Norte

En la segunda fase de la Cañada que no tiene uso ninguno.

En algunas que no afecten al ciudadano por ruidos, tráfico, etc, y que no afecten al medio natural ni tengan impacto paisajístico.

Al este del municipio.

Al norte de la Cañada

18. Si considera necesario aumentar la competitividad de Marbella como destino turístico, ¿cuáles crees que serían los principales campos a fomentar?	Total
Fomentar el turismo gastronómico	24
Desarrollo del turismo cultural	29
Turismo de naturaleza, aprovechando nuestro patrimonio natural.	23
Turismo náutico y las actividades relacionadas con el mar y las playas	24
Turismo de salud y bienestar, promocionando la oferta existente y complementándola con nuevas infraestructuras	27
Turismo idiomático	15

Según la opinión de los participantes, los principales campos a fomentar para aumentar la competitividad de Marbella como destino turístico son, el desarrollo del turismo cultural y del turismo de salud y bienestar, promocionando la oferta existente y completándola con nuevas infraestructuras; seguida del turismo náutico y actividades relacionadas con el mar y las playas y el turismo gastronómico. Por el contrario, la menos votada es el turismo idiomático.

V. ÁMBITO RESIDENCIAL

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV
b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

19. Marque las cuestiones sobre vivienda que en su opinión deben ser tenidas en cuenta por el nuevo PGOU.	Total
Debería prever sólo las actuaciones de nuevas viviendas para el remate de la trama urbana, sin ocupar nuevos suelos.	16
Debería prever nuevos desarrollos, sobre suelos sin ocupación previa.	9
Debería prever actuaciones para vivienda de segunda residencia.	8
La nueva edificación residencial debería ser preferentemente de tipo colectiva (alta densidad, edificios de 5 alturas o más).	6
La nueva edificación residencial debería ser preferentemente de tipo colectiva (media densidad, edificios de hasta 4 alturas).	12
La nueva edificación residencial debería ser preferentemente de tipo adosada o unifamiliar (baja densidad).	20
Debería aprovecharse mejor el suelo y permitir densificar ámbitos de baja densidad actual.	11
Otros:	4
No sabe / No contesta	1

Otros

Por favor, que no se construyan torres residenciales (como ya se hizo con las torres de Don Carlos, Torre Real o las torres de Aloha)

Crecimiento controlado manteniendo baja densidad

Un estudio general mediante microintervenciones a escala de barrios y estudiar su posible redensificación, estudiando bien soleamientos, movimientos de la población y demás

Falta viviendas P.P. para trabajadores

Las opciones más votadas es que la nueva edificación residencial debería ser preferentemente de baja densidad, tipo adosada o unifamiliar, con 20 votos; que debería preverse sólo actuaciones de nuevas viviendas para el remate de la trama urbana sin ocupar nuevos suelos, con 16 votos; y que la edificación residencial debería ser de media densidad, de tipo colectiva con edificios de hasta 4 alturas, con 12 votos. La opción menos votada, con 6 votos, es la de que la nueva edificación residencial debería ser preferentemente de tipo colectiva de alta densidad con edificios de 5 alturas o más.

20. Señale que tipo de vivienda piensa que es necesaria en su distrito o en el municipio. (máximo dos respuestas).	Total
Apartamentos de media de 60 m² (1-2 dormitorios).	6
MUNP.	7
Dist.	13
Viviendas de media de 80 m² (2-3 dormitorios).	18
MUNP.	3
Dist.	6
Viviendas libres amplias de más de 100 m² (3-4 dormitorios).	7
MUNP.	16
Dist.	4
Ha de haber más vivienda libre que de protección pública.	4
MUNP.	5
Dist.	7
Los porcentajes de vivienda libre y de protección pública han de ser similares.	2
MUNP.	4
Dist.	1
Ha de haber más vivienda de protección pública que libre.	4
MUNP.	1
Dist.	1
Otros:	1
MUNP.	1
Dist.	1
No sabe / No contesta	1
MUNP.	1

Otros

Rehabilitar viviendas existentes (posibilidad de subvenciones ...)

Eliminar apartamentos turísticos (o viv. Pública).

Vivienda unifamiliar de calidad. Esto no implica dimensión concreta y el coste podría ser muy variado.

Falta mucha infraestructura de vivienda pública en Marbella.

En los resultados de esta pregunta es necesario tener en cuenta que en la encuesta telemática no se incluyó la opción "viviendas libres amplias de más de 100 m² (3-4 dormitorios)". Así, el tipo de vivienda que se considera necesaria en el municipio, en cuanto a tamaño, la opción más votada son viviendas de 80 m² de media; y en cuanto a si vivienda libre o de protección pública, destaca la opinión de que debe haber más vivienda libre que de protección pública.

21. Respecto a las viviendas de protección pública, ¿qué régimen considera más necesario?	Total
Viviendas en venta	8
MUNP.	12
Dist.	8
Viviendas en alquiler	21
MUNP.	14
Dist.	22
Vivienda en alquiler con opción a compra	0
MUNP.	0
Dist.	0
Otros:	3
MUNP.	3
Dist.	3
No sabe / No contesta	3
MUNP.	3

El régimen que consideran más necesario para las viviendas de protección pública es el de alquiler con opción a compra, seguido muy cerca del alquiler.

VI. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

22. En su opinión, ¿qué debería abordar el nuevo PGOU respecto de los espacios libres y equipamientos?	Total
La mejora de las dotaciones y espacios libres ya existentes.	23
MUNP.	32
Dist.	18
La programación de nuevas dotaciones y servicios.	30
MUNP.	12
Dist.	21
Ofrecer una zona de esparcimiento ciudadano.	18
MUNP.	28
Mejorar la comunicación y el acceso de los diferentes equipamientos y espacios libres.	4
MUNP.	4
Dist.	4
Otros:	4
MUNP.	4

Otros

Se necesitan equipamientos culturales con atractivo tanto para el residente como para el turista

Vías periurbanas de conectividad, parques fluviales.

Las playas, la montaña y las zonas deportivas deberían ser las que monopolicen este uso.

Zonas en el centro con jardines que se pueda entrar con mascotas. Poner gel en los parques infantiles.

Las tres opciones más votadas y prácticamente con mismo número de votos, 32, 30 y 28 votos, han sido: la mejora de las dotaciones y espacios libres ya existentes; la programación de nuevas dotaciones y servicios; y mejorar la comunicación y el acceso de los diferentes equipamientos y espacios libres.

23. En su opinión, ¿son suficientes los equipamientos y espacios libres con los que cuenta actualmente su zona o el municipio?	Total
Si.	6
MUNP.	5
Dist.	25
No.	29
MUNP.	29

Para la mayor parte de los participantes no son suficientes los equipamientos y espacios libres existentes, tanto a nivel de municipio como de distrito.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



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).		Total
Más instalaciones deportivas orientadas a la diversidad generacional.	DIST.	14
	MUNP.	18
Más instalaciones culturales con actividades que satisfagan a toda la población.	DIST.	10
	MUNP.	27
	DIST.	10
Más equipamiento docente de educación infantil y primaria.	MUNP.	12
Más equipamiento docente de educación secundaria y estudios universitarios.	DIST.	12
	MUNP.	23
	DIST.	2
Más equipamiento religioso.	MUNP.	2
	DIST.	13
Más equipamiento asistencial.	MUNP.	18
	DIST.	3
Más equipamiento administrativo.	MUNP.	4
	DIST.	7
Más equipamiento comercial.	MUNP.	4
	DIST.	1
La red de equipamientos actual es suficiente para atender a la población.	MUNP.	3
	DIST.	4
Otros:	MUNP.	4

Otros

Cultural

Parques caninos

Universidad

El equipamiento debería ser proporcional a la densidad y dimensión de la población.

En cuanto a los nuevos equipamientos que consideran más necesarios, destaca más instalaciones culturales con actividades que satisfagan a toda la población con 27 votos; seguida con 23 votos de más equipamiento docente de educación secundaria y estudios universitarios. La opción menos votada es la del equipamiento religioso y que la red de equipamientos actual es suficiente para atender a la población.

25. En su opinión, ¿cuáles son los principales defectos de los equipamientos existentes? (máximo tres respuestas).		Total
Están infrutilizados.	DIST.	4
	MUNP.	10
Las instalaciones deportivas están pensadas solo para las personas jóvenes.	DIST.	2
	MUNP.	3
	DIST.	18
La oferta cultural es escasa.	MUNP.	28
	DIST.	15
Son muy antiguos y están desfasados.	MUNP.	16
	DIST.	9
Son pequeños y están mal diseñados.	MUNP.	12
	DIST.	11
No son agradables ni acogedores.	MUNP.	12
	DIST.	2
Están alejados del centro del municipio.	MUNP.	3
	DIST.	1
Otros:	MUNP.	1
	DIST.	0
No sabe / No contesta	MUNP.	1

Otros.

Limpieza diaria nocturna de los parques infantiles.

El principal defecto que destacan los participantes es que la oferta cultural es escasa, tanto a nivel municipal como de distrito.

26. El Avance del PGOU 2020, propone una serie de grandes equipamientos, ¿los considera adecuados?		Total
Apuesta por el corredor ferroviario de la Costa del Sol, convirtiéndose sus intercambiadores en nuevas zonas	SI	37
	NO	3
E-09. Ciudad de la educación y el conocimiento (E-09) en la zona de Guadaiza	SI	22
	NO	12
	SI	23
E-10. Área deportiva Guadaiza. Estadio Municipal SPA.	NO	14
E-53. Zona multiusos en SPA, que pueda albergar el recinto ferial.	SI	24
	NO	11
	SI	21
E-20. Centro de convecciones Holanducía.	NO	13
	SI	18
E-22. Auditorio La Cantera, al Norte de Nagüeles	NO	18
	SI	27
E-24. Ciudad de la Justicia, junto a la carretera de Ojén.	NO	13
E-12. Museo de la Costa del Sol, en la zona de ampliación del Puerto de la Bajadilla.	SI	27
	NO	12
E-23. Ciudad del deporte, ubicada al nordeste del núcleo de Marbella junto a la AP-7.	SI	26
	NO	13

Esta pregunta número 26 está mal planteada en la encuesta telemática, al indicar "distrito" y "municipio" en lugar de "sí" o "no", de forma que se ha considerado que si no se ha marcado nada es que no está de acuerdo con dicho equipamiento, y si aparece marcado, ya sea en distrito o municipio, que sí está de acuerdo. Con estas consideraciones, la opción con la que están más de acuerdo y que ha obtenido un mayor número de

votos ha sido la apuesta por el corredor ferroviario de la Costa del Sol, convirtiéndose sus intercambiadores en nuevas zonas generadoras de actividad y de centralidad urbana y emplazamiento estratégicos para nuevos equipamientos. Y el equipamiento que ha obtenido más votos negativos ("no") ha sido el E-22 Auditorio de la Cantera, al Norte de Nagüeles, con 18 votos en contra.

27. Si en la pregunta anterior ha contestado algún "NO", explique brevemente por qué lo considera inadecuado.		Total
¿Propondría algún otro gran equipamiento? ¿Cuál?		11
		14

¿Por qué?

Porque la vega del Guadaiza, se debe quedar como esta, una gran zona verde.

Equipamientos públicos obligan a empleados públicos.

Plan especial del medio físico dota de protección a Guadaiza. Desarrollarlo sería un paso atrás medioambiental

Considero inadecuado TODO lo que atañe a San Pedro Alcántara, lo que se necesita son menos Viviendas y Construcciones comunitarias, y mas desarrollo enfocado al sector terciario. Parque de atracciones, hoteles, Cines, Teatro,...

Considero que debe ser una zona de ocio, dejando los equipamientos culturales para el centro de la ciudad.

El auditorio molesta a los vecinos de la zona.

Zona multiusos en SPA debe ser para toda Marbella. Auditorio La Cantera no debería existir.

Innecesariedad y edificios ¿con? usos estacionales

El Puerto de la Bajadilla tenía ya un proyecto muy interesante que la actual administración saboteó.

Auditorio La Cantera: Situación y Accesibilidad

E-20 centro de convecciones de Holanducía. No sé porque hay que crear un centro de convenciones cuando el Palacio de Congresos está infra infra utilizado y solo se utiliza para actos del propio ayuntamiento y para cosas gratis.

¿Cuál?

Pequeño museo interactivo parecido a un aula del mar o en escala pequeña a un parque de las ciencias como el de Granada en zona

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



estrategia (podría ser en las instalaciones del Faro de la playa Fontanilla o mediaciones del Puerto pesquero) donde se oferte educación ambiental, divulgación científica ambiental mediante estructuras de juegos-aprendizaje para niños charlas, eventos, donde aprendan de reciclaje, conocimiento de los ecosistemas, salud, bienestar, ciencia, etc. Actualmente no existen ofertas de educación ambiental en Marbella para colegios, familias, turismo. Eventos como jornadas de puertas abiertas que organiza el Centro Oceanográfico de Málaga (actualmente ubicado en el puerto de Fuengirola) solo duran dos días y tienen prioridad los colegios cercanos o de la ciudad de Málaga. Una propuesta de este tipo enriquecería la oferta educativa ambiental de la zona pudiendo favorecer a las actividades educativas de colegios, opciones de entrenamiento para familias y turismo

Un museo sobre la historia de San Pedro Alcántara

Equipamientos de carácter territorial. No fomentar la competencia entre Municipios con miniequipamientos

Parque de atracciones, Hoteles, Cines, Teatros, Museos en definitiva cultura..

Ciudad del deporte, ocio y congresos en un mismo espacio, a semejanza del que hay en Torremolinos.

Todo tipo de museos para seguir en Marbella con el tirón de Málaga

Campo de Golf público

Centros de Alto Rendimiento Deportivo.

Creo que habría que pedir perdón y recuperarlo. No hacer un museo de bikinis.

Mejorar puertos deportivos e iniciar S.P.A.

Bibliotecas y museos

Cuidar hasta el infinito los servicios de playa por dimensión (toda la necesaria para evitar aglomeraciones) y de calidad.

Puerto para cruceros y Universidad Pública.

Un teatro que se adecue a la ciudad de Marbella. Museo Arqueológico.

28. En relación a los espacios libres, indique las cuestiones que deben ser consideradas por el PGOU:			Total
No se necesitan nuevas propuestas de espacios libres.	DIST.	2	
	MUNP.	1	
Los actuales espacios libres son pequeños o necesitan ser mejorados.	DIST.	12	
	MUNP.	16	
Se necesitan nuevos espacios libres que fomenten la relación social.	DIST.	14	
	MUNP.	19	
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.	DIST.	18	
	MUNP.	25	
El PGOU debería proponer un sistema vertebrador de espacios libres, creando una red de caminos y sendas públicas que los comunique.	DIST.	21	
	MUNP.	29	
Se deben promover operaciones de recalificación paisajística de bordes y fachadas urbanas como las propuestas en el Avance del PGOU 2020.	DIST.	11	
	MUNP.	17	
Otros:	DIST.	1	
	MUNP.	1	
	DIST.	1	
No sabe / No contesta	MUNP.	1	

Otros:

Devolver el encanto mediterráneo en las fachadas con el blanco!

En cuanto a los espacios libres, la opción más votada ha sido que el PGOU debería proponer un sistema vertebrador de espacios libres, creando una red de caminos y sendas públicas que los comunique. Por el contrario, la opción menos votada es que no se necesitan nuevas propuestas de espacios libres.

VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

29. ¿Cree que Marbella tiene patrimonio cultural, arquitectónico, paisajístico o natural digno de ser protegido y catalogado?		Total
Si		37
No		2
No sabe/no contesta		3

30. Si ha contestado que si 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?		Total
Si		36
No		0
No sabe/no contesta		3

La mayor parte de los participantes consideran que Marbella tiene patrimonio cultural, arquitectónico, paisajístico o natural digno de ser protegido y catalogado, considerando que debe ser un objetivo primordial del Plan General.

31. Si ha contestado que si a la pregunta primera, ¿Cuál cree que es el principal patrimonio del municipio?		Total
Edificios y monumentos de los núcleos urbanos.		17
Las calles, plazas y fuentes de los núcleos urbanos.		8
Los yacimientos arqueológicos		15
Paisaje y entorno natural		22
Los parques y jardines		4
La arquitectura industrial		4
La arquitectura hotelera y residencial del siglo XX		5
Las costumbres y fiestas populares		5
La gastronomía		4
Otros (indique cuales)		1
No sabe/no contesta		2

Otros:

Playas y ofertas de ocio (golf), espigones puertos.

Consideran que el principal patrimonio del municipio son los paisajes y entorno natural, seguida de los edificios y monumentos de los núcleos urbanos.

32. ¿Cómo cree que se debería fomentar la puesta en valor del patrimonio municipal? (marque las dos respuestas que crea más importantes).	Total
Proponiendo actividades lúdicas y culturales que se desarrollen en los principales edificios, yacimientos y monumentos del núcleo urbano o fuera de él.	22
Proponiendo actividades deportivas, lúdicas y culturales apoyadas en recorridos que discurran por los principales espacios naturales del municipio.	18
Promocionando las costumbres y fiestas populares.	11
Fomentando la gastronomía autóctona dando facilidades para la implantación de establecimientos hosteleros.	10
Protegiendo y restaurando los principales edificios, calles, plazas y espacios públicos del núcleo urbano.	29
Controlando las nuevas construcciones del núcleo urbano y protegiendo las existentes para que presenten armonía estética.	23
Otros (indique cuales)	4
No sabe/no contesta	1

Otros

Facilitando urbanísticamente que los edificios históricos puedan tener distintos usos y ser rentables.

Control de playas (chiringuitos)

Cuidando la calidad edificatoria mediante la simplificación extrema de las normas, cuidando las playas y su entorno, y cuidando el monte.

Rehabilitación de fachadas de los distritos.

Y consideran que para fomentar la puesta en valor del patrimonio, se debería proteger y restaurar los principales edificios, calles, plazas y espacios públicos del núcleo urbano.

VIII. PERSPECTIVA DE GÉNERO.

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)	Total
Dificultad de acceso al transporte público	4
Deficiente funcionamiento del tráfico, cruces peligrosos, peligro de atropellamientos...	10
Aceras estrechas e incómodas	10
Ruido, polución y congestión molestos	9
Falta de lugares de encuentro e interacción social (Parques, plazas...)	7
Falta de espacios de juego al aire libre	2
Falta de equipamientos y asociaciones vecinales	3
Falta de tiendas de barrio, cafeterías...	5
Otros (indique cuales)	0
No sabe/no contesta	1

En los resultados de esta pregunta número 33, hay que tener en cuenta que la misma se omitió en la encuesta telemática.

34. ¿Existe alguna zona (barrio, calle, plaza...) a la que no te desplazas por sensación de inseguridad? Indica cual.	Total
	20

Zonas:

Puerto Deportivo de Marbella de noche, mucho ruido, gente borracha y muy poca o nula presencia policial

Guadalmina hacia el barrio de El Ingenio

Todas las calles del municipio.

Margen izquierda descendente de la avenida Miguel de Cervantes de Nva. Andalucía

Las Albarizas

Puerto deportivo

Si, la subida del puente Romano a la A-7 dirección altos de puente romano

Las Albarizas, La Campana. Aunque a día de hoy, la cantidad de mafias y narcotraficantes que hay en Marbella son más preocupantes que estas zonas.

La zona detrás del ambulatorio, el entorno de la Calle Marqués del Duero y alrededores, hacia calle Jaén

Voy siempre acompañada.

Albarizas

Zona de Polígono Industrial de la Ermita

Albarizas

Albarizas

Nueva Andalucía-Aloha

Las Albarizas

Faltan aceras para calles; muchas escaleras en mi barrio plaza Mijas, Benalmádena.

Albarizas y Plaza de Toros.

Playa de la Fontanilla (centro Plaza del mar), barrio Santa Marta.

Albarizas Este y Puerto Banús por la noche.

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).	Total
Mejora de lugares poco iluminados por la noche.	20
Mejorar el acceso a lugares solitarios donde es difícil pedir ayuda.	26
Aumentar la vigilancia en las zonas residenciales donde en la hora del trabajo no queda nadie, y son solitarios.	15
Mantenimiento de edificios en mal estado que pueden sufrir desprendimientos o incluso derrumbarse.	15
Mantenimiento de calles o plazas en mal estado donde se puede sufrir una caída o accidente.	14
Control de los coches que no respetan las aceras e invaden los espacios peatonales.	15
Otros (indique cuales)	12
No sabe/no contesta	21

Otros:

Policías en el distrito y rehabilitación de las calles.

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?

Fomentar la creación de espacios de entretenimiento con fondo educacional para aumentar la diversidad de actividades culturales y la creación de huertos urbanos en las urbanizaciones que presenten las condiciones idóneas.

Convertir la vega del Guadaiza en un gran parque verde, respetando las actividades que se realizan allí en la actualidad (agricultura, ganadería, etc) y poniendo en valor el patrimonio histórico y natural que allí se conserva, creando un gran corredor fluvial entre el monte y el mar.

Es necesaria la regularización de edificaciones fuera de ordenación así como determinaciones sobre las edificaciones en ruinas o en construcción abandonadas.

Refleje la realidad de la ciudad y se le dote de medios económicos para su gestión.

Apertura de centros sociales para personas con drogadicción o centros adecuados para retirar a este tipo de personas de las calles.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Que estoy seguro que esto es una tomadura de pelo, y al final los políticos harán lo que les de la gana, en beneficio de ellos y no de la ciudad.

Debe facilitarse la rehabilitación de muchos edificios antiguos, viejos o con valores históricos, para mejorar la residencialidad, y para embellecer la ciudad.

Un arreglo urgente de todo el asfaltado de la zona de Nagüeles. En especial, de la zona desde la salida de la A-7 al hotel puente Romano pasando por la calle Concha Lagos. Y además un arreglo de las rotondas, las aceras y el jardín de maleza al lado de la carretera junto al arroyo.

Mejora de las aceras y cruce peatonales

Incluir parámetros de edificabilidad referenciados a favorecer la economía circular. Especificar criterios de priorización de medidas de mejora urbanística. Por ejemplo, reparar el acerado de zonas adyacentes al ambulatorio antes de abordar la misma labor en otras zonas.

En la situación actual la Policía debería controlar que la gente lleva mascarilla, y que la lleva bien puesta. Muchas gracias

Salida del Angel a AP7 destino Málaga, descongestionaría entradas a Banús haciéndola innecesaria para muchos conductores que bajan sólo para coger la autovía.

La circulación en la antigua carretera de circunvalación es muy caótica, y en el tramo entre "El Centi" y el hotel "Don Miguel" es muy densa, siendo la infraestructura viaria muy deficiente.

Reincidir en el complejo equilibrio de mantener y potenciar ligeramente el desarrollo residencial de baja densidad típico del municipio y la conservación del patrimonio natural.

Grandes ofertas de ocio como Chiringuitos, Áreas de Golf Públicas (San Pedro especialmente) y otras ofertas de esparcimiento son concesiones que se encuentran en precario...LITERALMENTE. Eso no ayuda a la imagen de lo público ni a la pretendida oferta de turismo de calidad de Marbella.

Impulsar y facilitar con la normativa desarrollos orientados a la sostenibilidad y optimización del suelo, de la movilidad segura y multimodal.

Reorientar el Espacio Público al Peatón.

Idea y modelo de ciudad claro. Una ciudad de casi 300.000 habitantes tan dispersa e ineficiente hace que apenas tenga oferta cultural.

1.- Vías alternativas a la A7, nuevos accesos para zona urbana y urbanizaciones.

2. Viario público sin alumbrado o deficiente.

3. Mejoras de las infraestructuras básicas de agua, saneamiento, electricidad y comunicaciones.

4. Eliminar contaminación de fecales en las playas.

5. Nuevos tanatorios - San Pedro - Marbella, con mejor acceso y ubicación.

El suelo es un bien que debería regularse de forma efectiva y fundamentalmente en dos tipos: PROTEGIDOS y NO PROTEGIDOS.

Las reglas para promover los NO protegidos deberían ser: Muy restrictivas en unos caos y liberales marcando sólo volumen de movimiento en el resto.

La farragosa y de difícil interpretación normativa urbanística debería, a mi juicio, ser sustituida por otra extremadamente sencilla, que definiera de forma precisa los volúmenes de movimiento, la tipología (colectiva, unifamiliar, etc.) y la edificabilidad.

Debería liberarse por completo el uso del espacio bajo rasante limitándolo por ocupación y dejando al libre albedrío (al menos en la vivienda unifamiliar) el uso al que se destine, al igual que los espacios bajo-cubierta. Si el área de movimiento (el sólido capaz donde debería incluirse la vivienda) es claro y conciso, el resto debería dejarse al criterio del arquitecto responsable.

Crear un sistema de bonus-malus que fomente la calidad edificatoria, de forma que las viviendas que estén mejor aisladas, mejor implantadas en el terreno por su adecuación a la topografía existente, que no agoten la edificabilidad (parametrizando la edificabilidad no usada por escalones porcentuales), que no agoten alturas, que liberen bandas extra en los retranqueos, que cuenten con una o varias formas de energías renovables, etc. sean premiadas con una tasa del ICIO y un IBI reducidos. De esta forma se penalizaría agotar edificabilidad, no acomodar al terreno la vivienda, proyectar tantas alturas como se permiten, no aprovechar los recursos, construir hasta el límite de los retranqueos, etc.

Después de más de 30 años proyectando y sufriendo el entorno de la producción arquitectónica, podría darles muchos más parámetros muy sencillos con los que de forma inequívoca se mejoraría el urbanismo y el valor de la ciudad.

Existe una descompensación brutal en el mantenimiento de distritos entre centro y plaza de toros, albarizas, utilizando en estos últimos unos materiales de pésima calidad en sus rehabilitaciones.

Imprescindible tener acceso a una estación de renfe, tanto cercanías como el AVE.

Legalización de edificaciones construidas de acuerdo a licencias concedidas al amparo de plan general derogado anterior.

Reiterar que es necesario la mejora de las zonas verdes, protección del patrimonio local y yacimientos arqueológicos. Reorientar en la medida de lo posible la actividad económica a hacia nuevas tecnologías y evitar un crecimiento urbanístico desorbitado. Que se apueste por un crecimiento

urbanístico reducido y de calidad, evitando la masificación. Que se facilite el acceso a la vivienda a los residentes en el municipio con promociones de vivienda pública de forma que esta no sea inaccesible para los que son y se han criado aquí.

Le daría solución al solar que se encuentra ubicado enfrente del Hotel Guadalpin, así como al propio hotel y locales. La ubicación en el centro de Marbella es inmejorable y se encuentran en estado de abandono.

La eliminación de torres y cables de alta tensión en todo el término municipal debe ser uno de los objetivos de un buen PGOU.

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

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

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:16 CET

CÓDIGO CSV

b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

URL DE VALIDACIÓN

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



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

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

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

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

Identificador: ES LA0015933 2022 00000000000000000000001679688

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 11/08/2022 12:03:52

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: b45d547fbd4006ea1ba2e02ea0b5267ac92c9155

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



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

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