



DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL Plan General de Ordenación Municipal DE MARBELLA (EA/MA/41/20)

1.- OBJETO

La declaración ambiental estratégica se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final de planes y programas.

La presente declaración ambiental estratégica contiene una exposición de los hechos que resume los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deben incorporarse al instrumento de planeamiento que finalmente se apruebe o adopte. Las características básicas del PGOM de Marbella se describen en el anexo I de la presente declaración ambiental estratégica. En el anexo II se resumen la información y valoración que se incluyen en el estudio ambiental estratégico que acompaña al instrumento de ordenación urbanística que se evalúa. Y en el anexo III de esta declaración ambiental estratégica, se incluye el resultado del trámite de información pública, así como una reproducción sucinta de las alegaciones de carácter ambiental presentadas durante aquél.

2.- MARCO NORMATIVO

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma. En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio , sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, determinan que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio de las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible. Por su parte, el Decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su Disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del citado Decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión de la declaración ambiental estratégica del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en los artículos 38.5 y 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el promotor, o el órgano responsable de la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 1/58	



tramitación administrativa del plan o programa, remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo. El órgano ambiental, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica que tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa que finalmente se apruebe o adopte y se remitirá, una vez formulada, para su publicación en el plazo de quince días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

3.- TRAMITACIÓN

Con fecha 17 de septiembre de 2020 tiene entrada en esta Delegación Territorial la solicitud, presentada por el Ayuntamiento de Marbella, de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan general de ordenación urbana de dicho término municipal, emitiéndose el documento de alcance del estudio ambiental estratégico el 14 de mayo de 2021, tras haberse efectuado el trámite de consultas sectoriales previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. En dicho documento de alcance se ponían de manifiesto, entre otras cosas, las posibles afecciones que el instrumento de planeamiento pudiese entrañar, así como las consideraciones a tener en cuenta para la elaboración del estudio ambiental estratégico.

El Ayuntamiento de Marbella con fecha 7 de marzo de 2022 solicita ratificación del documento de alcance, recibiendo respuesta de validez favorable de dicho documento el 21 de mayo de 2021 mediante oficio emitido el 14 de mayo de 2021 por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga.

Posteriormente el 18 de mayo de 2022 se recibe escrito del Ayuntamiento de Marbella en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga solicitando ampliación del plazo de quince meses que establece el artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental para la elaboración del estudio ambiental estratégico y la realización del trámite de información pública y de consultas sectoriales. Con fecha 6 de septiembre de 2022 se emite oficio de la dicha Delegación territorial en el que se estima ampliar, en otros siete meses y medio más, el plazo de quince meses establecido en el artículo 38.4 de la Ley 7/2007, para la redacción y presentación del estudio ambiental estratégico, así como del expediente completo con todos los puntos que se incluyen en el artículo 38.5 del citado cuerpo legal, para la emisión de la declaración ambiental estratégica de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella (PGOU).

El 8 de julio de 2022 se recibe en esta Delegación Territorial comunicado del Ayuntamiento de Marbella en el que se expone que: *“En relación con el procedimiento de Revisión del PGOU de Marbella, por el presente se le comunica a los efectos oportunos, que por acuerdo plenario de fecha 24/06/2022 se acordó, entre otras cosas, lo siguiente: “Continuar la tramitación del procedimiento conforme a las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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.”* Así pues el expediente se desagregó en dos, y a partir de ese momento se continuó el trámite del Plan General de Ordenación de Marbella bajo las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), pasando a denominarse Plan General de Ordenación Municipal (PGOM).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 2/58	


La aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística por el Ayuntamiento de Marbella tuvo lugar el 30 de marzo de 2023, y el consecuente trámite de información pública, se sustanció mediante anuncio publicado en el BOJA n.º 73 y BOP Málaga n.º 73, ambos de fecha 19/04/2023. Se abrió un plazo de alegaciones por 60 días hábiles, habiéndose iniciado el mismo el día 20/04/2023 y finalizado el día 14/07/2023; durante el cual los escritos presentados por los distintos interesados han dado lugar a 174 alegaciones dentro del plazo y 6 fuera de plazo.

Conforme al artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, tras la aprobación inicial el Ayuntamiento de Marbella recabó las consultas sectoriales exigidas en la normativa vigente, siendo el sentido de la mayor parte de las mismas favorables, e incorporándose las consideraciones que en ellas se recogía en el instrumento de ordenación en aras a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en dichos informes.

Los informes sectoriales que, en virtud del artículo 78.4 b de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) se recabaron, son los siguientes:

- En materia de incidencia territorial, informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana Delegación Territorial competente en ordenación del territorio, emitido el 27 de julio de 2023, en sentido favorable.
- En materia de carreteras titularidad de la Junta de Andalucía, informe de la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda , fechado el 28 de junio de 2023 en sentido favorable condicionado.
- En materia de patrimonio histórico, informe emitido el 27 de julio de 2023, en sentido favorable condicionado, de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga.
- En materia de vivienda, Con fecha 16/06/2023, por parte de la Delegada Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, ha sido emitido informe favorable en base a lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía (modificado por la Ley 4/2013 de 1 de octubre de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda) por el que la Consejería competente en materia de vivienda emite informe preceptivo, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan.
- En materia de espacios naturales protegidos con fecha 12 de junio de 2023 por parte de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, se emite informe sectorial preceptivo favorable, relativo a la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Marbella, en materia de Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales, según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y a la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
- En materia de salud, el 27 de julio de 2023 la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Salud y Consumo emite Informe de Evaluación de Impacto en Salud en el que se concluye que, en líneas generales el PGOM de Marbella se considera viable, condicionado a incluir/implementar en el correspondiente POU de desarrollo posterior una serie de determinaciones.
- Con fecha 13/06/2023 por parte de la Dirección General de Política Energética y Minas de la Secretaría de estado de Energía del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico se emite informe

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPK	PÁG. 3/58	



en materia de planificación eléctrica y de hidrocarburos (instalaciones de gas) en sentido meramente informativo.

- Con fecha 03/05/2023, por parte de la Secretaría General de Industria y Minas de la Consejería de Industria, Energía y Minas, ha sido emitido informe en relación a los Derechos Mineros y Potencialidad Minera y sobre información relacionada con proyectos relevantes de carácter minero e industrial, en el ámbito del PGOM.

- En materia de puertos, con fecha 4 de julio de 2023 se emite informe de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía en el que se realizan una serie de observaciones a tener en cuenta en el documento.

- Con fecha 29/06/2023, por parte de Puertos del Estado, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se emite informe en materia de puertos del Estado. En este informe se concluye que, si bien es cierto que en el ámbito de estudio no se sitúa ningún puerto de interés general del Estado, el Dictamen de la Comisión de Faros concluye estableciendo que a la vista de la documentación aportada sobre el “Plan General de Ordenación Municipal de Marbella”, no se observa que afecte al servicio de señalización marítima prestado por los balizamientos descritos, por lo que se determina emitir un dictamen favorable a la propuesta condicionado a la calificación como Sistema General Portuario de los terrenos donde se ubica el Faro de Marbella.

- En materia de ferrocarriles con fecha 27 de junio de 2023 por parte de la Dirección General de Infraestructuras del Transporte de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda ha sido emitido informe favorable relativo al Plan General de Ordenación Municipal aprobado inicialmente.

- Con fecha 25/05/2023, por parte de La Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria, de la Secretaría General de Infraestructuras, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se emite informe favorable en materia de infraestructuras ferroviarias.

- Con fecha 16 de mayo de 2023, por parte del Comisionado para la Concordia, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte se emite escrito en materia de memoria democrática en el que se indica que en el municipio de Marbella no hay ningún lugar que se encuentre inscrito en el Inventario de Lugares de Memoria Democrática de Andalucía, ni se ha incoado procedimiento para llevar a cabo ninguna inscripción en este sentido, por lo que no procede emitir informe.

- Con fecha 19/07/2023, por parte de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, de la Dirección General de Aviación Civil, de la Secretaría General de Transportes y Movilidad, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se emite escrito en relación al informe a emitir en materia de aeropuertos de interés general, planificación aeroportuaria y servidumbres aeronáuticas .En dicho escrito se indica que no procede emitir informe sobre el “Plan General de Ordenación Municipal de Marbella” puesto que el término municipal de Marbella no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria de ningún aeropuerto de interés general, ni en su totalidad ni en parte de la misma.

- Con fecha 01/06/2023, por parte de la Subdirección General de Patrimonio de la Dirección General de Infraestructura de la Secretaría de Estado del Ministerio de Defensa, emite informe favorable en materia de Defensa Nacional.

- Con fecha 08/06/2023, por parte de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual se emite informe desfavorable en materia de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 4/58	



telecomunicaciones en base a lo establecido en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y a efectos de lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de dicha Ley.

- En materia de transportes, Con fecha 11/05/2023, por parte de la Delegación Territorial de Málaga, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se emite informe en materia de transportes, en respuesta a la solicitud de audiencia durante el periodo de información pública.

-Con fecha 19/02/2024, por parte de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, se emite informe en materia forestal, conforme al artículo 39 de la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes, así como lo establecido en el artículo 8.2 de la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.

Por Acuerdo Pleno de fecha 31 de mayo de 2024, se resuelven las alegaciones presentadas durante el primer periodo de información pública y se aprueba provisionalmente el Plan y resto de documentos complementarios, iniciando un segundo periodo de información pública. Tras la publicación del segundo anuncio de información pública en el BOJA de fecha 18 de junio de 2024 y en el BOP de Málaga de fecha 20 de junio de 2024, complementadas con las publicaciones en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica y en el Portal de Transparencia, se abrió un plazo de alegaciones de 45 días hábiles, durante el cual, se recibieron 147 alegaciones.

Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en aplicación de los arts. 78.6 de la LISTA y 108.3 del Reglamento LISTA, al haberse visto afectado su contenido por las modificaciones operadas en la nueva versión del documento de PGOM, son los siguientes:

- En relación con la Administración General del Estado, el informe en materia de Telecomunicaciones.
- En relación a la Administración autonómica, los informes en materia de Patrimonio Histórico y en materia de Gestión Forestal.

Y, por no haberse producido su emisión en fases anteriores del procedimiento, los informes sectoriales siguientes:

- En relación con la Administración General del Estado, los informes en materia de Carreteras y de Contaminación Acústica.
- En relación a la Administración autonómica, el informe en materia de Aguas.

El Ayuntamiento de Marbella con fecha 13 de junio de 2025 aprueba de conformidad con el artículo 78 de la LISTA, la nueva versión del Plan General de Ordenación Municipal y resto de documentos complementarios que incorpora el contenido de las alegaciones estimadas, total o parcialmente, en el trámite de información pública, así como las observaciones y sugerencias contenidas en los informes sectoriales emitidos tras la aprobación inicial del documento.

La aprobación provisional de la revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Marbella, así como del estudio ambiental estratégico, incorporando tanto las alegaciones como las consideraciones recogidas en todos los informes sectoriales recabados tuvo lugar el 1 de julio de 2025 en sesión ordinaria del pleno del consistorio municipal.

El 16 de julio de 2025 el Ayuntamiento de Marbella presenta ante esta Delegación Territorial, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 40.5 l) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, el expediente de evaluación ambiental estratégica completo solicitando la emisión de la declaración ambiental

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 5/58	



estratégica. Para ello se presentó, junto con la solicitud, la documentación a que obliga el artículo 38.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, a saber:

- La propuesta final del plan.
- El estudio ambiental estratégico.
- El resultado de la información pública y de las consultas.
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

4.- OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

El Plan General de Ordenación Municipal de Marbella tiene por objeto fundamental acometer la ordenación urbanística integral del municipio de Marbella, incorporando criterios de sostenibilidad social, ambiental y económicos; y establecer la ordenación pormenorizada de los mismos.


Se trata, pues, de un instrumento de planeamiento general que, además de hallarse entre los supuestos que describe el artículo 66 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se incardina a su vez en el supuesto contemplado en el artículo 40.2 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, con lo que ha de someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad ordinaria.

El estudio ambiental estratégico recoge las cinco alternativas planteadas en el documento inicial estratégico, a saber:

- Alternativa 0.- Consiste en el mantenimiento de la situación actual, siguiendo en vigor el PGOU de 1986, y permaneciendo los desajustes existentes entre la realidad física actual y las previsiones del plan general. Esta alternativa contempla una extensión de suelos clasificados como no urbanizables de 5.014 ha.

- Alternativa 1.- Propone mejorar el planeamiento general vigente densificando los núcleos de rango ciudad, lo que acota los posibles desarrollos. Asimismo, convierte los vacíos existente en la trama urbana en áreas de centralidad que funcionen como centros de interconexión de los dispersos fragmentos urbanos, cubriendo las necesidades actuales y futuras. Mantiene esencialmente el suelo no urbanizable del plan vigente, si bien recomponiendo el actual modelo de ocupación territorial dispersa heredado de planes y actuaciones anteriores. La trama urbana preexistente es de 5.030 ha, a los que han de añadirse las 1.615 ha que se reservan para nuevos desarrollos urbanísticos, quedando 5.085 ha de superficies preservadas de transformación, una extensión similar a la que ocupan los suelos no urbanizables en la alternativa 0.

- Alternativa 2.1.- Completa la trama urbana hasta el límite de la autopista AP-7 en las áreas en que aún no la ha alcanzado; la parte norte de San Pedro de Alcántara, Guadaiza y el entorno del Río Verde, entre Nueva Andalucía y Nagüeles. La trama urbana preexistente, al igual que en la alternativa 1, es de 5.030 ha, pero suma 1.897 ha para nuevos desarrollos urbanos. Esto implica que el suelo preservado de la transformación urbanística se reduce a 4.803 ha.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPK	PÁG. 6/58	



- Alternativa 2.2.- Plantea un mayor crecimiento expandiendo la ciudad al este de la urbanización La Torrecilla y los aledaños al centro comercial La Cañada y en la Urbanización Los Molineros. A la trama urbana preexistente de 5.030 ha deben añadirse las 2.401 ha que se plantean para nuevos desarrollos urbanos, de los que la mitad se dedicará a usos residenciales, dirigiéndose el resto de estos crecimientos a proyectos estratégicos de base tecnológica (actividades económicas, industriales, turísticas, innovación). El suelo preservado de la transformación urbanística queda limitado a 4.299 ha.

- Alternativa 2.3.- Preserva de la transformación únicamente el suelo protegido, liberando todo el suelo urbanizable posible. Se mantiene como no urbanizable las protecciones ambientales de La Concha y un cinturón de protección a cotas altas hasta Río Verde. Los nuevos desarrollos urbanos se han de extender por una superficie de 3.638 ha, de la que sólo un tercio se dedicará a usos residenciales, empleándose el resto a proyectos estratégicos de base tecnológica. Se incrementa el ratio de espacios libres hasta los 20 ml/habitante en el horizonte de 8 años y a los 40 ml/habitante para la estimación de la población de derecho, dado que los proyectos estratégicos se dotarán de amplias superficies de áreas libres. Asimismo, habrán de incluir medidas para la reforestación y mejora de los sistemas de espacios libres existentes además de acompañarse de actuaciones obligatorias de restauración del medio y regeneración ambiental que se extenderá a todos los suelos no urbanizables del municipio.

En el estudio ambiental estratégico se expone que la Alternativa 1 es la que mejor comportamiento ambiental tiene desde una perspectiva global, aunque a muy corta distancia de las Alternativas 2.1 y 2.2 y sin que estas últimas deban descartarse.

5.- VALORACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA

El estudio ambiental estratégico presentado responde a los contenidos establecidos en el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, para el estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a las indicaciones de esta Delegación Territorial incorporadas en el documento de alcance emitido el 14 de mayo de 2021. De acuerdo con las mismas se han incorporado una serie de medidas protectoras y correctoras durante las fases de planificación y de construcción y funcionamiento y se ha propuesto un plan de control y seguimiento de la actuación.

Como aspectos de especial relevancia se señalaron en el documento de alcance algunas consideraciones en el contenido del estudio ambiental estratégico:

5.1. En relación con el agua superficial y subterránea

El documento de alcance emitido por esta Delegación Territorial el 14 de mayo de 2021 incorpora, en su apartado 4.3, una serie de consideraciones en relación con el agua superficial y subterránea. Se establece que *“han de tenerse en consideración los objetivos medioambientales recogidos en reglamento de la planificación hidrológica, aprobado mediante el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio”*. Estos objetivos son asumidos por el documento urbanístico y por el estudio ambiental estratégico. En diferentes apartados de dicho documento aparecen menciones a estos objetivos, como en el apartado *“2.h Identificación de afecciones a dominios públicos y espacios naturales protegidos”*, o en el apartado *“4 2 Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento”*.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 7/58	

Otra premisa incluida en el documento de alcance es que *“Previamente a la aprobación de los planes de ordenación territorial y a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, la administración competente en su tramitación ha de solicitar a la administración hidráulica el deslinde del dominio público hidráulico que tenga efectuado, la delimitación técnica de la línea de deslinde y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía. En caso de que la administración hidráulica no dispusiere de la delimitación del dominio público hidráulico y de sus zonas de protección, el plan incluirá un estudio hidrológico-hidráulico para su determinación, al menos de aquellos cauces afectados por el planeamiento vigente y por sus previsiones, independientemente de la clasificación del suelo.”* En el resumen no técnico presentado por el titular para la emisión del documento de alcance justifica el cumplimiento de esta premisa con la siguiente respuesta: *En este caso la Administración hidráulica cuenta con delimitación técnica del DPH, por lo que no ha sido necesario elaborar un estudio hidrológico hidráulico de los cauces del municipio y se ha solicitado la delimitación técnica del DPH del término municipal, a través de un modelo de solicitud a la Oficina del Plan General para su tramitación.* A partir del deslinde técnico se han realizado los planos con las delimitaciones derivadas del DPH y sus servidumbres. En el plano de afecciones de la Memoria de información se han cartografiado estas delimitaciones.

En el apartado *“4.a Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en lo posible compensar cualquier efecto negativo...”* de las Normas del Documento Urbanístico se han incluido todas las medidas de protección del dominio público hidráulico indicadas en el documento de alcance.


En cuanto a los riesgos de inundación, en el documento inicial estratégico se identificaron y analizaron las zonas con riesgo de inundaciones, aspecto que se ha actualizado y ampliado en el estudio ambiental estratégico en el apartado *“8. Mapas de riesgos naturales potenciales”*. Por otro lado, el documento urbanístico en su normativa ha asumido las indicaciones y condiciones en cuanto a la calificación de zonas inundables, teniendo en cuenta que las zonas inundables podrán computar como aprovechamiento urbanístico. El artículo 8.2.5 de la normativa del PGOM trata sobre los usos de las zonas inundables.

En relación con las determinaciones sobre las masas de aguas subterráneas, las condiciones establecidas para cada masa de agua subterránea en el documento de alcance se han incluido en la normativa del documento urbanístico, en los artículos 8.2.6 y 8.2.7, así como entre las medidas correctoras del estudio ambiental estratégico.

Para minimizar el impacto que genera el sellado del suelo en la recarga de las masas de agua subterránea las normas urbanísticas han incluido como condiciones para los proyectos de urbanización y de obra, a fin de incrementar la superficie permeable en zonas ajardinadas en el artículo 8.5.2 apartado e, se cumple lo dispuesto en el documento de alcance estableciendo que se dispondrá de:

- Un 20% como mínimo de superficie permeable en las aceras mayores de 1,5 m. de anchura.
- Un 50% como mínimo de superficie permeable en los bulevares y medianas.
- Un 35% como mínimo de superficie permeable en las plazas y zonas verdes urbanas.

En el documento de alcance se menciona que el Ayuntamiento de Marbella deberá disponer del correspondiente título administrativo que legitime el derecho al aprovechamiento de aguas con uso de abastecimiento a la población; sin embargo en el documento urbanístico no aporta título administrativo alguno, alegando que es la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol quien gestiona el abastecimiento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 8/58	

En relación con el tratamiento y depuración de aguas residuales, el documento urbanístico ha tenido en cuenta el número de habitantes en las previsiones de abastecimiento y depuración y en sus normas urbanísticas para regular el control y seguimiento de los vertidos a la red y el establecimiento de medidas que reduzcan la presencia de sustancias peligrosas. En el estudio ambiental estratégico se han incluido también dichas medidas en el programa de vigilancia ambiental.

El documento de alcance emitido el 14 de mayo de 2021 recoge que el Ayuntamiento de Marbella debería recabar, tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística, el informe preceptivo y vinculante en materia de aguas, de conformidad con lo recogido en el artículo 42 de la Ley de aguas de Andalucía, así como en función de lo indicado en el artículo 32.1 de la Ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía. Se acredita en la documentación aportada junto con la solicitud de la declaración ambiental estratégica que el Ayuntamiento de Marbella recabó dicho informe del Servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas, obteniendo e incorporando al expediente respuesta del mismo con fecha 18 de octubre de 2024.

En dicho informe se indica que no se ha aportado un estudio hidrológico e hidráulico de los cauces que carecen de ARPSI, que permita identificar el DPH así como la ZFP, máxima crecida ordinaria y llanuras de inundación asociadas, con la finalidad de poder establecer las zonas de servidumbre y policía y definir, en su caso, las medidas de protección frente a la inundabilidad. Lo mismo ocurre con algunos cauces, que a pesar de estar definidos mediante ARPSI, no están definidos mediante la misma a lo largo de todo el ámbito, sobretodo aguas arriba de los cauces. Por todo lo cual, se deberá aportar estudio hidrológico e hidráulico de los cauces públicos a fin de definir los distintos DPH y sus zonas asociadas, firmado por técnico competente.

Las medidas frente a la inundabilidad incorporadas en el documento, son de carácter genérico y no están particularizadas para cada uno de los cauces. Estas medidas no garantizan en ningún caso, la protección frente a la inundabilidad de los terrenos colindantes a dichos cauces para los períodos de retorno de 10, 100 y 500 años al no haber sido definidas para cada caso, ni estudiado su funcionamiento. Se debe limitar el Dominio Público Hidráulico en virtud de lo dispuesto por los arts. 2 y 4 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cualquier caso, para todas las actuaciones planificadas deben respetarse las limitaciones de usos para las zonas inundables y para la zona de flujo preferente (artículos 9, 9bis, 9ter, 9quater, 14 y 14bis), así como el Dominio Público Hidráulico, sus zonas de servidumbre asociadas y las limitaciones de usos de las mismas, conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Las obras de protección frente a inundaciones se registrarán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter .

Se debe limitar el Dominio Público Hidráulico en virtud de lo dispuesto por los arts. 2 y 4 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para todas las actuaciones planificadas deben respetarse las limitaciones de usos para las zonas inundables y para la zona de flujo preferente (artículos 9, 9bis, 9ter, 9quater, 14 y 14bis), así como el Dominio Público Hidráulico, sus zonas de servidumbre asociadas y las limitaciones de usos de las mismas, conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 9/58





aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Las obras de protección frente a inundaciones se registrarán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter .

Los Instrumentos de Ordenación territorial, los Instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones, así como los instrumentos de ordenación urbanística detallada y sus modificaciones requerirán Informe de la Administración Hidráulica, en cuanto que puedan afectar a cauces y sus zonas de servidumbre y se sitúen en zona de policía, así como a la Disponibilidad de Recursos Hídricos generando nuevas demandas no contempladas en el Informe en materia de Aguas.

Del mismo modo las Actuaciones de Transformación Urbanística y Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano y Suelo Rústico, en cuanto puedan tener afección a la legislación sectorial de Aguas, requerirán Informe de la Administración Hidráulica competente.


El Documento de Aprobación Definitiva deberá recoger las determinaciones del PGRI según Real Decreto 687/2023, de 18 de julio, por el que se aprueba la revisión y actualización de los planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; del Guadalete y Barbate; y de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, que resulten de afección al PGOM de Marbella.

Los siguientes cauces requerirán redacción de Estudio Hidrológico Hidráulico para cualquier actuación que pudiese ser de afección. Se han identificado los siguientes cauces:

- Arroyo Sandoval.
- Arroyo Paloma.
- Arroyo Segundo.
- Arroyo Primero.
- Arroyo de Calera.
- Arroyo de las Represas.
- Arroyo de Nagüeles.
- Arroyo Tejar (afluente del Río Verde).
- Arroyo del Ángel (afluente del Arroyo Benabola).
- Arroyo del Montero (afluente del Río Verde).
- Arroyo Benavolá Alta (afluente del Arroyo Benabola).

Señalar que algunos cauces que cuentan con estudio y están recogidos en los Mapas de Peligrosidad por medio de una ARPSI, no se encuentran definidos a lo largo de todo el ámbito de Marbella. En muchos de ellos, los tramos de aguas arriba del ámbito carecen de la definición del DPH y llanuras de inundación asociadas.

- Se identifican:
- Arroyo de las Cañas.
 - Arroyo Real de Zaragoza.
 - Arroyo del Alicate.
 - Arroyo Siete Revueltas.
 - Arroyo del Chopo.
 - Arroyo de las Piedras.
 - Afluente del Arroyo de San Francisco.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 10/58	

El Documento de Aprobación Definitiva deberá recoger las actuaciones previstas relativas al Ciclo Integral del Agua, según Real Decreto 689/2023, de 18 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras, que resulten de afección al PGOM de Marbella.


Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico o el acto con incidencia territorial utilizará las dotaciones reales de agua, a falta de datos reales, se utilizará conforme recoge el Artículo 16. “Dotaciones y medidas para garantizar la demanda de abastecimiento urbano” de la Normativa del PH, las dotaciones brutas máximas teóricas que aparecen detalladas en el Apéndice 8.1. Debiendo alcanzar una eficiencia mínima de la red de distribución de 0,80 para el año 2027, calculada como el cociente entre el recurso suministrado al usuario final y el desembalsado o captado.

En cuanto a la utilización de aguas regeneradas para uso recreativo en los campos de golf, el PGOU deberá adaptarse y cumplir el contenido del Artículo 20. “Dotaciones y medidas para garantizar la demanda de usos recreativos “:

Tal y como dispone el Decreto 43/2008, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, éstos deberán ser regados con aguas regeneradas de conformidad con los condicionantes y requisitos establecidos en la normativa vigente sobre la reutilización de aguas depuradas. Cada campo de golf realizará un Plan de Conservación del Agua donde estén definidas las medidas estratégicas que contribuyan a conseguir la optimización del uso del agua. Se permitirá de manera transitoria y excepcional hasta la implementación del riego mediante aguas reutilizadas la utilización provisional de aguas superficiales o subterráneas propias de la cuenca y que constituyan recursos disponibles. Dicho uso deberá ser sustituido a la mayor brevedad posible y, en todo caso, antes de la finalización del 31/12/2027, por recursos hídricos alternativos provenientes de la regeneración u otro tipo de recursos no convencionales.

La regularización de los títulos concesionales que amparen el abastecimiento del municipio, tanto los gestionados directamente por la entidad local como los gestionados a través de otras entidades públicas o privadas, a lo largo de la vigencia del 3er ciclo del Plan y al cumplimiento del Artículo 51 de la Normativa “Medidas relativas a concesiones y de autorizaciones para uso en abastecimiento”：“1. Cuando el volumen anual de la concesión para abastecimiento de agua destinada a consumo humano sea superior a 150.000 m³, el titular del uso estará obligado a remitir por los medios y plazos que le sean requeridos por la Consejería competente en materia de aguas un parte mensual en el que se incluya el detalle el volumen extraído y, adicionalmente, en el caso de aguas subterráneas, el nivel piezométrico de las aguas del pozo con el sistema de bombeo parado al final de cada mes, así como el nivel mínimo alcanzado en el pozo en el mes. Dicha información será remitida a final de cada año hidrológico conteniendo los datos mensuales anteriores y, en su caso, solventando o supliendo la falta de información si la hubiera”.

Cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de la Administración Hidráulica competente de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: “los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.”

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 11/58	

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Ayuntamiento de Marbella ha de formular solicitud a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de informe sectorial vinculante, estándose en la materia a lo que en el mismo se señale acerca de las posibles afecciones al dominio público hidráulico, a las zonas de policía y servidumbre; acerca de los potenciales impactos en el estado de conservación de las masas de agua superficiales y subterráneas; acerca de los riesgos por inundabilidad; acerca de los recursos hídricos disponibles; y acerca de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

5.2. Contaminación atmosférica, lumínica y acústica


El documento de alcance emitido por esta Delegación Territorial el 14 de mayo de 2021 recoge, en el apartado 4.4, en su página 10, que habrá de presentarse el correspondiente estudio acústico conforme a lo dispuesto en el artículo 43 del Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, aprobado mediante el Decreto 6/2012, de 17 de enero, con el contenido mínimo que se indica en su instrucción técnica 3 para los instrumentos de planificación urbanística.

El Ayuntamiento de Marbella ha dado cumplimiento a dicha consideración mediante la incorporación, en la documentación anejada al estudio ambiental estratégico, de estudio acústico que incluye mapas de zonificación acústica, de zonas de conflicto y mapas de isófonas cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. En el mapa 1 de zonificación acústica, se delimitan los Tipos de Zonas con Sensibilidad Acústica Homogénea (ZSAHs). En el mapa 2 se representan los tipos de ZSAHs afectadas por servidumbre acústica (ZASAs); y en el mapa 3 se refleja la zonificación acústica de las áreas de sensibilidad acústica (ASAs).

Una vez dada por definitiva la ordenación estructural del municipio, se ha procedido a realizar la zonificación acústica y el estudio acústico predictivo conforme a lo dispuesto en el art. 43 del Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, siguiendo su instrucción técnica 3 para los instrumentos de planificación urbanística. Se ha empleado el software CadnaA para llevar a cabo las modelizaciones en los distintos tramos horarios.

5.3. En materia de residuos y suelos contaminados

El documento de alcance emitido por esta Delegación Territorial el 14 de mayo de 2021 incorpora, en su apartado 4.5, una serie de consideraciones en relación con los residuos. Particularmente, se fundamenta en el informe emitido el 18 de marzo de 2021 por el departamento de residuos, donde se aborda la gestión de residuos sólidos urbanos; vertederos; estaciones depuradoras de aguas y fosas sépticas no domésticas; suelos contaminados; residuos de construcción y demolición y puntos limpios. Asimismo, se apunta que en distintas partes del documento de avance del PGOM y del documento inicial estratégico se alude a la Directiva 2008/98/CE, de residuos, debiéndose corregir puesto que la misma ha sido modificada por la directiva (UE) 2018/851, de 30 de mayo de 2018, cuyo plazo de transposición finalizó el 5 de julio de 2020. Se han corregido las alusiones a la Directiva 2008/98/CE, de residuos teniendo en cuenta las modificaciones introducidas por la Directiva (UE) 2018/851.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 12/58	



En el estudio ambiental estratégico y en el Plan General de Ordenación se recogen los valores objetivo de preparación para reutilización y reciclado, la implantación de la recogida separada obligatoria para nuevos flujos de residuos y otras determinaciones establecidas en el marco jurídico de aplicación.

RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

Se indican las características, capacidades y condiciones autorizadas con que cuenta el Centro Ambiental Marbella tanto en la Memoria de información del documento urbanístico como en el estudio ambiental estratégico.

PUNTOS LIMPIOS

El documento urbanístico establece los suelos de reserva necesarios para la construcción de los puntos limpios municipales. Para el caso de los puntos limpios industriales, el documento urbanístico recogerá que los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio.

VERTEDEROS

El documento urbanístico prescribe expresamente en el artículo 8.4.2.2 de su normativa la prohibición del vertido incontrolado de residuos. No se propone la creación de ningún vertedero en el término municipal.

ESTACIONES DEPURADORAS DE AGUAS RESIDUALES Y FOSAS SÉPTICAS NO DOMÉSTICAS

Se prevé la implantación de una estación depuradora en el sector Marbella (SG-I-9.5). Las condiciones para ésta y para las futuras EDARs y fosas sépticas en actividades no domésticas se encuentran recogidas en la normativa de residuos, a la que se le dará obligado cumplimiento.

RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

La obligación de constituir fianza por parte de los productores de RCD se recogerá en las licencias de obras y demás ordenanza al respecto.

ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO

No se presenta informe histórico de situación de suelos, tal y como dice el documento de alcance porque no se han propuesto crecimientos que supongan cambio de usos en terrenos en los que se hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo.

5.4. Protección del medio natural, hábitats, flora y fauna

En el documento de alcance se incluyeron las premisas contenidas en el informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de fecha 23 de marzo de 2021, que incluye informe del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad, el del Departamento de Actuaciones en el Medio Natural e informe del Centro Operativo Provincial (COP). El contenido de estos informes se han incorporado correctamente tanto en la propuesta final del Plan como en el estudio ambiental estratégico.

En el artículo 8.3.4 del documento urbanístico y en el apartado 2g del estudio ambiental estratégico se determinan las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección. Se recoge la condición de que las demoliciones que se acometan en edificaciones antiguas deberán ir precedidas de una prospección previa que se realizará únicamente en los periodos de actividad de los quirópteros, aves y reptiles - entre mediados de marzo y final de abril y

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 13/58	



desde principios de agosto a mediados de octubre- evitando los periodos de hibernación y reproducción y en compañía de Agentes de Medio Ambiente que deberán levantar acta y remitirla a la Delegación Territorial en Málaga con competencias en materia de medio ambiente. Igualmente se indica que los hábitats naturales de las cuevas de Nagüeles y Buena Vista y las instalaciones de la Presa de la Concepción resultan de especial interés para la conservación de los murciélagos por lo que estos espacios se incluirán dentro del suelo clasificado como rústico de especial protección o preservado.


En la actuaciones que puedan afectar a los terrenos al Norte del municipio que cuentan con reptiles de interés o a las zonas costeras incluidas en área de distribución del camaleón común se ha establecido en el documento urbanístico y se ha incluido en el estudio ambiental estratégico que antes del inicio de cualquier desarrollo urbanístico se acometerán prospecciones con presencia de Agentes de Medio Ambiente en aras a la localización de ejemplares de taxones con escasa capacidad de movimiento, tales como reptiles, anfibios, o la presencia de nidos o madrigueras ocupados.

También se ha incorporado correctamente en el artículo 6.4.3 y del documento urbanístico y en el apartado 4A del estudio ambiental estratégico como medida correctora que las infraestructuras viarias de nueva construcción habrán de favorecer el paso de la fauna silvestre así como que las alcantarillas o arquetas, por su parte, irán dotadas de un sistema homologado similar que facilite la salida de los animales, incluyendo los detalles expresados en el documento de alcance.

En el documento de alcance se expone que las líneas eléctricas, tanto en suelo urbanizable como en el suelo no urbanizable están sujetas a las medidas establecidas en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión. En caso de que algún tramo de línea eléctrica no pueda discurrir de manera soterrada, y haya de realizarse de manera aérea, habrá de incorporar tales medidas. En cuanto a la flora, es menester subrayar la presencia de praderas de *Posidonia oceanica* y de otras fanerógamas marinas que aparecen en el frontal marino del extremo oriental del término municipal, por lo que cualquier actuación que vaya a tener lugar en este ámbito o en sus inmediaciones, deberá ser comunicada a la Delegación Territorial con competencias medioambientales y autorizada por ésta.

Los taxones de mayor interés de flora terrestre se emplazan, fundamentalmente, en dos ambientes distintos; de un lado las plantas de costa, presentes en los espacios menos antropizados y protegidos como el Monumento Natural Dunas de Artola y las dunas que integran la Reserva Ecológica Dunas de Marbella. En segundo lugar, la zona de montaña, en el entorno de Sierra Blanca, alberga especies protegidas como el helecho (*Consentinia vellea*) o el hinojo rupícola (*Athamanta vayredana*), así como taxones propios del matorral mediterráneo como *Genista haenseleri*. Deberá incorporarse al instrumento de planeamiento y al estudio ambiental estratégico que en la creación de áreas libres, se eliminarán las especies exóticas invasoras incluidas en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, desarrollado por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, que pudiesen existir. Su empleo quedará proscrito tanto en las nuevas áreas libres como en los jardines privados.

El documento urbanístico y el estudio ambiental estratégico han incluido las medidas indicadas para la protección de las praderas de fanerógamas marinas para cualquier actuación del ámbito litoral que pudiera producir afecciones. Así se ha incluido la condición de que en la creación de áreas libres se eliminarán las especies exóticas invasoras incluidas en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras. Los taxones de mayor interés de flora indicados anteriormente para el Monumento Natural Dunas de Artola y las dunas que integran la Reserva Ecológica Dunas de Marbella se incluyen en el estudio ambiental estratégico.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 14/58	

En relación con los hábitats de interés comunitario tanto el documento urbanístico como el estudio ambiental estratégico indican que se deben tener en cuenta las limitaciones legales existentes que obliguen a la conservación de los hábitats de interés comunitario en su distribución presente y que habrán de adoptarse las medidas precisas para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida en que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

En el documento de alcance se requiere que se incorpore al estudio ambiental estratégico y al instrumento de ordenación la presencia de los conglomerados de Marbella, elemento presente en el inventario andaluz de georrecursos del año 2011. Este elemento se ha incluido y cartografiado tanto en el estudio ambiental estratégico como en el plan general de ordenación.

Finalmente, el estudio ambiental estratégico y el instrumento de planeamiento incorporan las normas específicas que regulan los movimientos de tierras y el abancalamiento, en aras a controlar la erosión de los suelos.


MONTES PÚBLICOS

En el término municipal se hallan el monte público Sierra Blanca (con código MA-10008-JA) y el monte público Zona de Protección del Embalse de La Concepción (cuyo código es MA-60007-JA), ambos de titularidad de la comunidad autónoma de Andalucía. Si bien el monte público Sierra Blanca se halla deslindado y amojonado, el segundo no lo está, siendo los límites oficiales del mismo, en tanto no se deslinda, los que figuran en la red de información ambiental de Andalucía (REDIAM). En el documento de alcance figura que en el plano presentado de afecciones territoriales del documento inicial estratégico no se incluye la zona de protección del Embalse de La Concepción. Esta premisa se ha corregido, tanto en el documento urbanístico como en el estudio ambiental estratégico incluyendo la delimitación indicada en la REDIAM del monte público Zona de Protección del Embalse de la Concepción (con código MA-60007-JA).

El avance emplaza parcialmente ocupando el monte público Sierra Blanca los siguientes sistema generales de áreas libres, según consta en el plano P-01:

- Espacio libre de incidencia o interés regional AL-01 "Parque Nagüeles".
- Parque metropolitano AL-07 "Parque 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 en el documento de alcance se requiere que se justifique suficientemente en el documento de aprobación inicial 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, quedando sujetos a trámite de autorización previa o de ocupación, conforme a lo dispuesto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y en el reglamento que la desarrolla, aprobado mediante el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre. El documento urbanístico ha justificado suficientemente que los parques citados (AL-01 y AL-07) ya existen o están previstos en el planeamiento vigente y se ha corregido la alusión al AL.07, apuntando que se emplaza en una zona eminentemente forestal al incluirse dentro de los Parques Forestales.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 15/58	

El documento urbanístico justifica el emplazamiento de todos los 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, quedando sujetos a trámite de autorización previa o de ocupación (Artículo 4.7.3).

En relación con los condicionantes impuestos en el documento de alcance sobre el equipamiento E-22 “Auditorio La Cantera” que cuenta con autorización de ocupación de monte público, el estudio ambiental estratégico ha incluido la información indicada para cada una de las actuaciones que afecten a terrenos forestales:

- Descripción de las características físicas y biológicas de los terrenos, así como de las funciones ecológicas que desempeñan.
- Análisis de las afecciones de la propuesta del PGOM sobre tales terrenos forestales.
- Valoración de los impactos derivados de la ejecución del plan, así como propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias, que habrán de integrarse en la correspondiente ficha urbanística.


5.5. Prevención de incendios forestales

El apartado 4.7 del documento de alcance emitido por esta Delegación Territorial el 14 de mayo de 2021 recogía la normativa vigente en materia de incendios forestales, al tiempo que se fundamentaba en el informe emitido el 3 de febrero de 2021 por el Centro Operativo Provincial en el marco del trámite de consultas contemplado en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Se hace mención en dicho informe que en el caso de cualquiera de las alternativas del plan propusiera nuevos crecimientos en terrenos afectados por incendios forestales, su transformación no podría permitirse hasta que no se cumpliera la limitación temporal de cambio de uso del suelo establecida en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes.

El término municipal de Marbella se encuentra declarado, en su integridad, como zona de peligro por incendios forestales en el plan de emergencias por incendios forestales de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre. En consecuencia, y tal como establece el citado plan de emergencias, el municipio deberá elaborar, actualizar y revisar el preceptivo plan de emergencias por incendios forestales (PLEIF), cuya aprobación requiere informe favorable de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga y que habrá de revisarse cada cuatro años mediante el mismo procedimiento que para su aprobación. No hay constancia de la aprobación de las obligatorias revisiones del PLEIF de Marbella, por lo que el Ayuntamiento deberá elaborarlo y presentarlo.

El Ayuntamiento de Marbella habrá de elaborar, actualizar y revisar el preceptivo plan de emergencias por incendios forestales (PLEIF) cuya aprobación requiere informe favorable de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga y que habrá de revisarse cada cuatro años mediante el mismo procedimiento que para su aprobación.

En el informe del Centro Operativo Provincial se incluye un enlace donde se accede a la información cartográfica de los incendios acaecidos en el término municipal de Marbella hasta finales del año 2020, a partir de datos extraídos de la geodatabase elaborada a tal efecto por la brigada de investigación de incendios forestales. Se solicita en el informe que se mejore la cartografía de incendios en el estudio ambiental estratégico en aras a que se respete en todo caso la prohibición del cambio de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPK	PÁG. 16/58	



uso forestal de aquellos terrenos que hayan sido afectados por incendios forestales que figura en el artículo 50 de la Ley 43/2003, de montes. Por otro lado se solicita que se incorpore al estudio ambiental estratégico y al instrumento de planeamiento que las edificaciones, ya existentes, o de futura construcción, que entrañen una continuidad con la vegetación silvestre, pueden conformar una zona de interfase urbano-forestal crítica desde el punto de vista de emergencias por incendios forestales. En consecuencia, y atendiendo a lo señalado en el artículo 26 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el planeamiento urbanístico ha de recoger que los titulares de estas edificaciones implantadas a menos de 400 metros de terrenos forestales deberán adoptar las medidas preventivas y acometer las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieren derivarse. Concretamente, el artículo 24 del reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales, aprobado mediante el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, establece que las edificaciones deberán mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que, en su caso, se determine en el correspondiente plan de autoprotección.

En el estudio ambiental estratégico y en el Plan se han incorporado la condición de que las edificaciones, ya existentes, o de futura construcción que entrañen una continuidad con la vegetación silvestre, pueden conformar una zona de interfase urbano-forestal crítica desde el punto de vista de emergencias por incendios forestales. Las normas del documento urbanístico han incluido la condición de que los titulares de las edificaciones implantadas a menos de 400 metros de terrenos forestales deberán aportar las medidas preventivas y acometer las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieren derivarse. En aplicación del artículo 24 del reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales, se establece que las edificaciones deberán mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que, en su caso, se determine en el correspondiente plan de autoprotección.

5.6. En relación con los espacios naturales protegidos

En el documento de alcance se puso de manifiesto la existencia en el término municipal de los siguientes espacios protegidos de la Red Natura 2000:

- Zona de Especial Conservación ES6170025 “Río Real”
- Zona de Especial Conservación ES6170019 “Río Verde”
- Zona de Especial Conservación ES6140020 “Río Guadaiza”
- Zona de Especial Conservación ES6170021 “Río Guadalmina”
- Zona de Especial Conservación ES6170011 “Sierra Blanca”

Asimismo, se emplaza en el término municipal el espacio RENPA Monumento Natural Dunas de Artola o Cabopino. Se requiere que los límites territoriales de los respectivos espacios han de recogerse tanto en el documento de planeamiento como en el estudio ambiental estratégico. En el resumen técnico de la documentación presentada se manifiesta que tanto el documento urbanístico como el estudio ambiental estratégico han incluido estos espacios naturales protegidos y los han grafado en sus respectivas cartografías en base a los límites territoriales publicados de estos espacios.

Por otro lado, las cuatro primeras ZEC mencionadas, todas de carácter fluvial, cuentan con un plan de gestión aprobado mediante la orden de 18 de marzo de 2015 (BOJA número 59 de 2015),

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG

PÁG. 17/58





mientras que la ZEC Sierra Blanca dispone de un plan de gestión que fue aprobado por la orden de 11 de mayo de 2015 (BOJA número 104 de 2015). Los planes de gestión constituyen el elemento central del régimen de protección y gestión de estos espacios, recogiendo en ellos las medidas de conservación de los mismos. Los objetivos, criterios y medidas de conservación que se fijan en los planes de gestión deberán tenerse en cuenta en el planeamiento urbanístico, por lo que deberán incorporarse al estudio ambiental estratégico y al instrumento de ordenación en las fichas que atañan a los ámbitos correspondientes. En el resumen no técnico de la documentación presentada se afirma que tanto en el documento urbanístico como en el estudio ambiental estratégico se han incluido los criterios y medidas de conservación fijados en los planes de gestión de estos ZECs, en las fichas que atañan a los ámbitos correspondientes.

Para alcanzar un grado de conservación favorable de los ecosistemas fluviales y según lo indicado en el documento de alcance, en el documento urbanístico y en el estudio ambiental estratégico se han asumido los objetivos operativos fundamentales recogidos en el plan de gestión de los espacios fluviales. En el estudio ambiental estratégico se hace mención expresa de la función beneficiosa que desempeñan estos hábitats de ribera a la hora de regular el microclima de los ríos, de fijar las orillas, de actuar como filtro frente a los sedimentos y sustancias químicas de las aguas, de acumular agua y sedimentos, de amortiguar las inundaciones y de favorecer la recarga de aguas subterráneas.

En todas las ZEC fluviales salvo en la ZEC Río Verde, destaca por su importancia la conservación de la nutria (*Lutra lutra*), taxón sumamente sensible a las variaciones en el medio, trátase de transformación de las riberas, o disminución de las poblaciones de peces y cangrejos que constituyen su alimento. Como indica el documento de alcance, esta cuestión se recoge en el estudio ambiental estratégico, así como que a la hora de planificar cualquier actuación en las ZEC se tendrán en consideración los periodos de mayor sensibilidad de la nutria, tales como la época reproductiva.

La ZEC Río Verde destaca por su importancia para la conservación de especies de peces que figuran en el anexo II de la directiva hábitats, como la boga del Guadiana (*Chondrostoma polylepis*), el pez fraile o blenio de río (*Salaria fluviatilis*) así como diversos anfibios, reptiles e invertebrados como es el caso de *Macromia splendens*, un odonato catalogado en peligro de extinción. El estudio ambiental estratégico y el instrumento de planeamiento en las fichas correspondientes a las ZEC se ha incluido que los puentes, viaductos y en general, infraestructuras viarias de nueva construcción así como tendidos eléctricos de nueva implantación se diseñarán de manera tal que ni sus estribos ni sus apoyos afecten a los cauces fluviales, dejando en sus márgenes una zona libre de cualquier estructura. Asimismo, figura que deberá limitarse a lo mínimo el empleo de maquinaria pesada en las inmediaciones de las ZEC, así como la realización de pistas y el tránsito de vehículos, además de los cruces transversales a los cauces y los drenajes.

En el documento urbanístico se ha estudiado y aceptado la propuesta del documento de alcance de eliminación de las zonas ZEC que se incluían dentro de los parques fluviales, 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.

La reserva de suelo que se propone al 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ

PÁG. 18/58





que pueda entrañar en el espacio ZEC, resultando viable únicamente si se justifica suficientemente que las mismas no resulten considerables. En el apartado *3-Identificación y valoración de impactos* del estudio ambiental estratégico se acomete la valoración de los impactos generados por la reserva de suelo propuesta al sur de San Pedro de Alcántara, en la margen derecha del Río Guadaiza.

El plan de gestión de la ZEC Sierra Blanca, por su parte, recoge como principales amenazas los incendios forestales, la eliminación del sotobosque, y la implantación de carreteras, autopistas, zonas urbanas, asentamientos humanos y contaminación difusa de aguas por usos doméstico o aguas residuales. Por consiguiente, en el estudio ambiental estratégico y en el artículo 8.3.1 de la normativa urbanística del PGOM, se evita 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.

En el municipio se emplaza el monumento natural Dunas de Artola o Cabopino, declarado como tal mediante el Decreto 250/2003, de 9 de noviembre, y según lo indicado en el documento de alcance, los límites como la cartografía se han incorporado a toda la documentación, ambiental y urbanística, en idénticos términos a como figuran en el Decreto 250/2003, de 9 de noviembre. El régimen de uso, gestión y protección del monumento natural es el que se establece en las normas y directrices de ordenación y gestión que figuran en el anexo I del ya mencionado Decreto 250/2003, debiéndose incorporar de forma expresa tales normas y limitaciones tanto al estudio ambiental estratégico como a la ficha correspondiente en el documento urbanístico.

Las infraestructuras de servicio que se prevean asociadas a los sistemas generales de infraestructuras, de comunicación, de equipamientos o de áreas libres que puedan emplazarse en las inmediaciones de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, o en la RENPA, deberán describirse y evaluarse sus efectos ambientales, desarrollándose en su caso posibles alternativas viables encaminadas a evitar afecciones. El EAE ha identificado y valorado en su apartado 3 los impactos generados por las infraestructuras de servicios que se prevean asociadas a los sistemas generales de infraestructuras, de comunicación, de equipamientos o de áreas libres que puedan emplazarse en las inmediaciones de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, o en la RENPA y en su caso se propondrán medidas correctoras en su apartado "4.-Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento".

5.7. En materia de costas

El Departamento de Calidad Hídrica de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga emitió, con fecha 3 de mayo de 2021, el correspondiente informe, del que se da traslado en el anexo II del documento de alcance. En el mismo se apunta que en el plano I.01 Principales Afecciones Territoriales, Ambientales y Sectoriales, que figura como un anexo a la memoria, únicamente se detalla la línea del dominio público marítimo-terrestre, debiéndose ampliar la información para que se incluya también la zona de servidumbre de protección, así como la zona de tránsito que afecta a toda la línea de costas del municipio. Se adjunta al informe emitido por el Departamento de Calidad Hídrica un plano con los deslindes aprobados que afectan al dominio público marítimo-terrestre de la costa de Marbella, donde se especifican los planos aprobados, lo que permite georreferenciar en la cartografía catastral el límite interior del dominio público marítimo-terrestre así como el de la ribera del mar cuando no coincida con aquél. Además, se hará constar la geolocalización de las servidumbres impuestas a los terrenos colindantes.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG

PÁG. 19/58



Por lo anterior, tanto en el documento urbanístico como en el estudio ambiental estratégico se ha incluido la zona de servidumbre de protección en la cartografía, así como la zona de tránsito que afecta a toda la línea de costa del municipio haciendo constar la geolocalización de las servidumbres impuestas a los terrenos colindantes.


Se cita en el documento de alcance que : *El desarrollo urbanístico deberá llevarse a cabo con adecuación a lo dispuesto en el reglamento general de costas, aprobado mediante el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, y en particular a lo considerado en sus artículos 40, 44, 52, 53, 54, 59, 60, 62, 95 y 96. Este último, al igual que el artículo 44.6 de la Ley 22/1988, de costas, prohíben la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar ni de los primeros veinte metros colindantes. Existe en Marbella, empero, una red general de saneamiento cuyo trazado discurre por el dominio público marítimo-terrestre y que, en virtud de los preceptos jurídicos mencionados, deberá trasladarse fuera del mismo, máxime cuando atraviesa zonas que están declaradas como reserva ecológica Dunas de Marbella mediante la resolución de 18 de septiembre de 2015, de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente en Málaga. La superficie total de esta reserva es de 222.303,68 ml, está constituida por ocho tramos dunares, y sus límites figuran en la citada resolución así como en el informe emitido el 3 de mayo de 2021 por el Departamento de Calidad Hídrica. Deberá, pues, constar en el estudio ambiental estratégico y en el instrumento de planeamiento la previsión de retirada de dicha red del dominio público hidráulico, debiéndose señalar con todo detalle el nuevo emplazamiento previsto....Deberá ampliarse, en el estudio ambiental estratégico, la información relativa a las futuras actuaciones de desarrollo urbanístico en la zona del litoral, así como en relación con las ya existentes y que se hallen al margen de la legalidad en cuanto a la normativa de costas y dominio público hidráulico.*

Respecto a lo anterior el documento urbanístico ha incluido la propuesta de retirada de la red general de saneamiento cuyo trazado discurre por el dominio público marítimo terrestre, y se ha señalado el nuevo emplazamiento previsto. El estudio ambiental estratégico ha incluido la información relativa a las futuras actuaciones de desarrollo urbanístico en la zona del litoral, así como en relación con las ya existentes y que se hallen al margen de la legalidad en cuanto a la normativa de costas y de dominio público. Estos análisis se incluyen en el apartado “2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado”, en su punto “h).- Identificación de afecciones a dominios públicos”.

5.8. En materia de vías pecuarias

En el apartado 4.10 del documento de alcance se señaló, en relación con las vías pecuarias que la parte interesada deberá solicitar el deslinde y modificación de trazado del tramo de vía pecuaria a su paso por los sectores URP-RR-3 y URP-RR-4, pudiendo esta Delegación Territorial desarrollar actuaciones previas al acuerdo de inicio, recogidas en el artículo 34 del reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía, al objeto de valorar la idoneidad de la modificación de trazado y, en su caso, elevar la propuesta de acuerdo de inicio a la Viceconsejería competente. El Ayuntamiento de Marbella ha solicitado el deslinde y modificación de trazado del tramo de vía pecuaria a su paso por los sectores URP-RR-3 y URP-RR-4 (Lomas de Marbella I y II)

El dominio público pecuario se clasificará como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, conforme a lo señalado en el artículo 39 del reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía, a excepción de las vías pecuarias en suelo urbano con anterioridad a 1 de enero de 2000, a las que se les aplica lo dispuesto en la Ley 17/1999. El documento

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 20/58	



urbanístico ha clasificado como suelo de especial protección por legislación específica el suelo rústico del dominio público pecuario municipal.

Cualquier actuación que pretenda practicarse en las vías pecuarias habrá de ser previamente autorizada por la Delegación Territorial con competencias en materia de vías pecuarias, conforme a los trámites establecidos en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y en el reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 155/1998, de 21 de julio. Si fuese preciso alterar el trazado de las vías pecuarias existentes en su ámbito espacial, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del reglamento, el instrumento de ordenación que se elabore deberá contemplar un trazado alternativo a las mismas y su forma de ejecución. El documento urbanístico y el estudio ambiental estratégico han recogido las propuestas de desafectaciones y, en su caso, las modificaciones de trazado y las alternativas de trazado propuestas que deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de vías pecuarias.

La situación actual de las vías pecuarias municipales ha sido objeto de análisis detallado en el estudio ambiental estratégico y se han identificado los tramos susceptibles de desafectación por discurrir por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

5.9. En materia de ordenación del territorio

Señaló el documento de alcance que el estudio ambiental estratégico debía incorporar el análisis de la coherencia de sus contenidos con la normativa del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y particularmente con los objetivos y líneas estratégicas establecidas para el sistema de patrimonio territorial. En el apartado “2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado”, dentro del punto k) del estudio ambiental estratégico se incluye la incidencia de la planificación supramunicipal en el ámbito del planeamiento aportando análisis específico de la coherencia de los contenidos del PGOM de Marbella 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 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, 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 PGOM 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.

El documento urbanístico ha adaptado las determinaciones de alcance supralocal del PGOM a las propuestas del POT de la Costa del Sol Occidental, actualmente en tramitación.

5.10. Impacto en la salud

El documento de alcance del estudio ambiental estratégico del Plan General de Ordenación Municipal de Marbella también incluye, en su apartado 4.12, una mención al impacto en la salud. Se

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 21/58	



señala en el mismo que el instrumento de planeamiento ha de incorporar en la memoria la correspondiente valoración de impacto en la salud.

Tras la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Municipal de Marbella, el Ayuntamiento de dicho municipio solicitó el correspondiente informe, que fue emitido con fecha 27 de julio de 2023, en sentido favorable, en el que se concluye que el PGOM de Marbella en líneas generales, se considera viable, condicionado a incluir en el correspondiente POU de desarrollo posterior una serie de condicionantes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 32.1 4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento de Marbella ha de formular solicitud a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística informe sectorial vinculante en materia de salud, estándose en la materia a lo que en el mismo se señale.

5.1.1. En materia de cambio climático

El artículo 19.2 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía recoge que los planes con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirá una serie de puntos. Ha de precisarse, en primer lugar, que el planeamiento general de ordenación municipal de Marbella es un plan con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, en tanto el artículo 19.1 del citado cuerpo legal señala que *“las actividades de planificación autonómica y local relativas a las áreas estratégicas para la adaptación al cambio climático establecidas en el artículo 11 tendrán, a efectos de esta Ley, la consideración de planes con incidencia en materia de cambio climático”*. En el artículo 11, por su parte, se recogen como áreas estratégicas para la adaptación, el urbanismo y ordenación del territorio, además de otras que también se abordan en la propuesta de planeamiento general que se formula, a saber: recursos hídricos; prevención de inundaciones; agricultura, ganadería, acuicultura, pesca y silvicultura; biodiversidad y servicios ecosistémicos; edificación y vivienda; movilidad e infraestructuras viarias; o comercio.

Por consiguiente, y siendo de aplicación al planeamiento general del municipio que se evalúa la Ley 8/2018, de 8 de octubre, ha de atenderse a los contenidos establecidos en el artículo 19.2, en cuyo apartado c) se alude a que quede justificada la coherencia del plan con los objetivos del plan andaluz de acción por el clima, aprobado mediante el Decreto 234/2021, de 13 de octubre. Atendiendo al hecho de que éste se fundamenta, entre otros principios, además de en la reducción de emisión de gases de efecto invernadero, en el incremento en la capacidad de sumidero, es preciso atender al apartado 4.c) del estudio ambiental estratégico presentado el 16 de julio de 2025 ante esta Delegación Territorial, donde se incluyó una batería de medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático. En su punto 4 se incluyen medidas como:

- Conservar y aumentar la superficie del término municipal con capacidad de retención de CO₂, introduciendo gradualmente especies vegetales adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO₂ y reducidas necesidades de mantenimiento.
- Considerar el potencial como sumideros de CO₂ del suelo rústico, teniendo en cuenta su cubierta vegetal presente y previsible durante la vigencia del nuevo planeamiento.
- Realización de campañas de reforestación de zonas degradadas para mitigar los efectos del cambio climático.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELMQB5FB2PU7TWSKTJPQ

PÁG. 22/58





- Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético en los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables.
- Promover la eficiencia energética tanto del parque residencial de nueva construcción como del existente En el planeamiento urbanístico general y de desarrollo se debe establecer una contribución mínima procedente de las energías renovables y un determinado grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia, tal y como establece el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía.

Por otro lado, en la normativa urbanística se incluyen las siguientes medidas:

-Artículo 7.2.5. Directrices generales para la ordenación detallada de nuevas actuaciones de transformación urbanística.

Con carácter general, todos los espacios públicos deberán disponer de arbolado en proporción suficiente para que la masa vegetal garantice la confortabilidad de los mismos y contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.

-Artículo 7.3.5. Directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones en suelo rústico.

Con carácter general, todos los espacios públicos deberán disponer de arbolado en proporción suficiente para que la masa vegetal garantice la confortabilidad de los mismos y contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.

-Artículo 9.3.1. Urbanización de los Espacios Libres y Zonas Verdes.

Se fomentará la permeabilidad del suelo, favoreciéndose la existencia de zonas ajardinadas y la utilización de pavimentos permeables, con el fin de conseguir una mayor resiliencia de la ciudad ante el cambio climático.

Los proyectos de urbanización preverán la suficiente dotación de arbolado y jardinería en todos los casos, lo cual aumenta el efecto de sumidero de carbono y, por lo tanto, la calidad de aire, con efectos positivos sobre la salud. En la medida de lo posible se utilizarán especies autóctonas y aquellas que resulten compatibles con ellas.

Los espacios de plazas y espacios públicos contarán con arbolado de sombra, jardinería y praderas naturales que cuantificarán en una superficie mínima del 30 % de la superficie total.

Todos los proyectos de Urbanización llevarán incluida la red y equipos auxiliares de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas.

En los nuevos espacios libres y zonas verdes y en los de reurbanización deberá preverse redes de aguas regeneradas, y en su caso, conectada a la red general existente con la finalidad que el riego de estos espacios se realice con aguas regeneradas.

Deberá incluirse entre las medidas de seguimiento los riegos a los pies arbóreos durante al menos los dos primeros veranos, así como la reposición de aquellos ejemplares que se sequen. El desarrollo urbanístico de algunas zonas o sectores podrá quedar condicionado, si se justifica suficientemente, a la compensación en otros ámbitos que permitan albergar un incremento de la biomasa forestal en aras de incrementar la capacidad de sumidero del municipio.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ

PÁG. 23/58





5.12. Riesgos asociados a procesos naturales

En el documento de alcance en relación con los riesgos se establece que : “ *se ha de fomentar el desarrollo de estudios locales de riesgo sísmico, especialmente en las zonas más propensas a sufrir terremotos y el desarrollo de la planificación local especial ante este riesgo.....han de valorarse los potenciales efectos que un seísmo podría entrañar en el ámbito de la actuación, así como las medidas que para mitigarlos sea oportuno proponer. Es preciso tener en consideración la sismicidad, esto es, la frecuencia de sismos por unidad de área en una región determinada, y por otra parte, la capacidad de daño o el efecto que sobre las construcciones humanas producen los movimientos del suelo originados por los terremotos, que en cada punto dependerá tanto del movimiento como de la respuesta de las construcciones*”:

En el apartado “2.-Estudio y análisis ambiental del territorio afectado” del estudio ambiental estratégico se incluye en su punto i.) el mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación con toda la información sobre los riesgos actuantes, incluido el riesgo sísmico. De igual manera se han valorado los potenciales efectos que un seísmo podría entrañar en el ámbito del planeamiento, y en cuanto a las medidas para mitigarlos se actuará conforme a la Norma de Construcción Sismorresistente. Los riesgos han sido cartografiados en el documento urbanístico y en el estudio ambiental estratégico donde se ha analizado la coherencia de las propuestas del Plan con los riesgos sísmicos señalados.

En consecuencia, la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, formula la siguiente

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Primero.-Se considera viable, a los solos efectos ambientales, el Plan General de Ordenación Municipal de Marbella, siempre que se dé cumplimiento a las medidas preventivas, correctoras y protectoras, y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el estudio ambiental estratégico, así como al siguiente condicionado, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 5 “valoración ambiental de la propuesta”:

a).- En materia de aguas y de dominio público hidráulico se cumplirá lo dispuesto en el apartado 5.1 de esta declaración ambiental estratégica y a lo dispuesto por la Administración hidráulica competente en sus sucesivos informes.

b).- En relación con los residuos se modificará el estudio ambiental estratégico para dar cumplimiento a lo expuesto en el apartado 5.3. de esta declaración ambiental estratégica y se cambiarán todas las menciones que en el estudio ambiental estratégico figuren a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, actualmente derogada, por menciones a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en vigor desde el 10 de abril de 2022.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 24/58	

Se corregirá el estudio ambiental estratégico en sus páginas 50 y 156, donde se hace una alusión a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados por hallarse derogada.

c).-El Ayuntamiento de Marbella habrá de elaborar, actualizar y revisar el preceptivo plan de emergencias por incendios forestales (PLEIF) cuya aprobación requiere informe favorable de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga y que habrá de revisarse cada cuatro años mediante el mismo procedimiento que para su aprobación.

d).- En materia de espacios naturales protegidos en el documento de alcance se puso de manifiesto la existencia en el término municipal de los siguientes espacios protegidos de la Red Natura 2000:

- Zona de Especial Conservación ES6170025 “Río Real”
- Zona de Especial Conservación ES6170019 “Río Verde”
- Zona de Especial Conservación ES6140020 “Río Guadaiza”
- Zona de Especial Conservación ES6170021 “Río Guadalmina”
- Zona de Especial Conservación ES6170011 “Sierra Blanca”

Los objetivos, criterios y medidas de conservación que se fijan en los planes de gestión de las Zonas de Especial Conservación deberán tenerse en cuenta en el planeamiento urbanístico, por lo que se incorporarán al estudio ambiental estratégico y al instrumento de ordenación en las fichas que atañan a los ámbitos correspondientes.


Segundo.- El órgano promotor queda obligado a integrar adecuadamente en el planeamiento urbanístico que se someta a aprobación definitiva las determinaciones o medidas indicadas en el estudio ambiental estratégico. Todos los aspectos ambientales integrados en el instrumento de planeamiento conforme al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria realizado, deberán incorporarse debidamente detallados, presupuestados y/o programados en el correspondiente planeamiento de desarrollo para garantizar su eficacia y aplicación efectiva.

La declaración ambiental estratégica se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de quince días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica del órgano ambiental.

En lo que respecta a la vigencia y modificación de la declaración ambiental estratégica se estará a lo dispuesto en los artículos 38.8 y 38.9, respectivamente, de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Conforme a lo previsto en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, contra la presente declaración ambiental estratégica no procede recursos administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento objeto de la misma.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 25/58	



ANEXO I.- DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

El documento de aprobación de la propuesta final del Plan General de Ordenación Municipal de Marbella, que tuvo lugar mediante sesión plenaria municipal el 1 de julio de 2025, tiene por objeto la ordenación urbanística integral del municipio de Marbella, incorporando criterios de sostenibilidad social, ambiental y económicos y se establece la ordenación pormenorizada de los mismos.

El modelo general de ordenación urbanística se concreta a través de las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico y el establecimiento de las zonas en suelo rústico.
- c) El esquema de los elementos estructurantes que comprende:
 - los sistemas generales de áreas libres, de movilidad y de equipamiento comunitarios y
 - las redes generales de infraestructuras
- d) La identificación, delimitación y normativa de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

La planificación estratégica, a medio y largo plazo, se establece mediante las siguientes determinaciones:

- a) Estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.
- b) Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico.
- c) Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y rústico.
- d) La planificación en materia de vivienda protegida.
- e) La planificación en materia de movilidad sostenible.
- f) Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios.

1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELOS

SUELO URBANO:

El Plan General identifica, delimita y clasifica como suelo urbano:

Primero. Los terrenos transformados urbanísticamente u ocupados por la edificación.

Segundo. También forma parte del suelo urbano los vacíos situados dentro de la malla urbana, porque se entiende que están transformados urbanísticamente.

Tercero. Se incluyen en suelo urbano las agrupaciones espontáneas de edificaciones en suelo rústico compatibles con el modelo territorial y urbanístico del nuevo Plan, como se justifica en este documento y que cumplen las condiciones del art. 13 LISTA para su consideración como suelo urbano.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 26/58	



Cuarto. También se han incluido en suelo urbano aquellos terrenos que forman parte de desarrollos urbanísticos realizados por los municipios colindantes (Benahavís y Mijas), pero que están situados dentro del término municipal de Marbella, tal y como resulta tras las actuaciones de replanteo de las lindes históricas de 1873 efectuadas por la Junta de Andalucía en 2018.

Aunque no corresponde al PGOM la división en zonas o ámbitos funcionales del suelo urbano, se establecen, en el documento de PGOM y con carácter indicativo, los 23 ámbitos funcionales que se delimitan y describen a continuación (indicando su denominación, superficie, n.º de viviendas, y habitantes, tanto permanentes como los estimados en los momentos de máxima ocupación).

Denominación		Superficie (m²)	n.º viv.	Hab. Permanentes	Hab.máx. Ocupación
SP.a	Guadalmina	2.636.366	3.054	2.634	8.133
SP.b	San Pedro Centro	2.189.655	10.088	27.880	29.750
SP.c	Nueva Alcántara	2.042.640	3.916	4.178	11.666
SP.d	Las Mecranas - El Salto	977.851	474	1.860	2.101
SP.e	Valle del Sol - Fuente del Espanto	1.021.370	496	903	1.276
NA.a	La Campana	4.989.894	6.678	9.241	16.918
NA.b	Aloha - Colonia El Ángel	2.102.742	2.856	1.774	7.397
NA.c	El Rodeo	2.350.232	6.156	5.138	17.754
NA.d	Puerto Banús - Río Verde	1.915.020	4.356	1.892	13.747
NG.a	CaminodelosManchones	1.275.881	1.060	1.005	2.911
NG.b	Sierra Blanca	2.864.254	1.338	1.850	3.358
NG.c	Carretera de Istán	3.283.828	3.202	1.359	9.464
NG.d	Cosoblanco	1.650.021	3.774	3.108	11.222
MB.a	Tropiche	1.677.530	2.306	6.846	8.936
MB.b	La Cañada - Torrecilla	646.905	456	1.105	1.190
MB.c	Marbella oeste	2.106.243	15.629	27.316	42.603
MB.d	Marbella este	1.750.459	12.441	31.837	32.799
MB.e	Bello Horizonte	1.880.783	1.476	2.685	3.742
RR.a	Río Real	4.692.574	3.778	1.854	9.902
RR.b	Los Molineros	273.039	114	101	279
CH.a	Alicote	2.905.273	3.459	3.578	11.482
CH.b	Elviria	4.948.924	5.578	3.328	18.588
CH.c	Artola	3.092.186	4.433	3.094	15.276

DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS EN SUELO RÚSTICO:

Suelo rustico especialmente protegido por legislación sectorial (SREP)

1. Dominio público marítimo-terrestre: (SREP-DPMT)
2. Montes públicos: (SREP-MP)
3. Espacios Naturales Protegidos: (SREP-ENP)
4. Vías pecuarias: (SREP-VP)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 27/58	



5. Dominio Público de Carreteras de titularidad estatal

Suelo rústico preservado por riesgos (SRPR)

Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística (SRPU)

1. Georrecurso Conglomerados de Marbella

2. Zona de protección exterior del Monumento Natural Dunas de Artola

3. Embalse de Las Medranas

4 Suelos preservados de la transformación por la existencia de valores ambientales e incompatibilidad con los fines y objetivos del Plan General

Suelo rústico común

Esta categoría de suelo es residual dentro de la clase de suelo rústico. Es decir, el resto del suelo rústico que no esté incluido en ninguna de las categorías anteriores, será considerado suelo rústico común.

SUPERFICIES DE CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO (Ha)		
SUELO URBANO (SU)	5.310,26	
SUELO RÚSTICO	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SRPE)	1.651,82
	ESPECIALMENTE PROTEGIDO Y PRESERVADO POR RIESGOS (SRPE+SRPR)	85,98
	PRESERVADO POR RIESGOS (SRPR)	167,32
	PRESERVADO POR RIESGOS Y POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA (SRPR+SRPU)	8,55
	PRESERVADO POR ORD. URBANÍSTICA (SRPU)	1.534,26
	COMÚN (SRC)	2.955,98
TOTAL	11.714,18	

Tabla 1: Superficie clasificación de suelo en hectáreas

La delimitación de las zonas de suelo rústico se recoge en el plano de ordenación O.03 “zonas de suelo rústico” y son un total de once:

- Zona 1: Valor ambiental prioritario (ZR-VAP)
- Zona 2: Valor ambiental limitado (ZR-VAL)
- Zona 3: Alta incidencia paisajística (ZR-AIP)
- Zona 4: Media incidencia paisajística (ZR-MIP)
- Zona 5: Prevención de avenidas. (ZR-INA)
- Zona 6: Inundabilidad reducida (ZR-INR)
- Zona 7: Influencia costera (ZR-ICO)
- Zona 8: Promoción agrícola (ZR-AGR)
- Zona 9: Pendientes elevadas (ZR-PTE)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ

PÁG. 28/58





-Zona 10: Infraestructuras en el medio natural (ZR-IFR)

-Zona 11: Protección urbana (ZR-PUR)

Se identifican nueve áreas de interés paisajístico en suelo rústico según lo establecido en el artículo 77.7 del Reglamento LISTA,

1. Picos de Sierra Blanca y sus laderas
2. Red de senderos y atalayas
3. Loma de Puerto Llano/Las Cabrillas
4. ZEC sobre cauces fluviales
5. Senda Litoral (en suelo rústico)
6. Entornos dunares costeros y sus masas arboladas
7. Pantano de la Concepción
8. Torre del cable
9. Muelle del Marbella Club


Agrupaciones irregulares de edificaciones

Se identifican varios asentamientos irregulares de edificaciones de las cuales el de mayor entidad es la zona del margen derecho del Río Guadaiza conocida como “El Potril”, existiendo otros de menor entidad que se relacionan a continuación:

- Asentamiento 1, “El Potril” al norte de la margen derecha del río Guadaiza.
- Asentamiento 2, dentro del área delimitada al oeste por la carretera A-7, al norte por la carretera de Istán, al este con el URP-NG-10 y al sur con el PANG- 1.
- Asentamiento 3 al noroeste de la estación de tratamiento de aguas junto al lugar conocido como “Cerro Espartal”, al norte del tramo soterrado de la A-7 conocido como los “túneles de Banus”.
- Asentamiento 4, al norte del polígono industrial “La Ermita” en se intercalan usos de viviendas con talleres y almacenes de materiales.
- Asentamiento 5, al norte de la zona conocida como “Bello Horizonte” junto a la autopista AP-7.
- Asentamiento 6, al este del núcleo de “Los Molineros”.
- Asentamientos 7 y 8, ubicados al norte de la urbanización de Las Chapas cercana al término municipal de Mijas por encima de la autopista AP-7.

El análisis de estas agrupaciones lleva a las siguientes situaciones:

1. Incorporación de las edificaciones irregulares compatibles con el modelo de ordenación propuesto.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 29/58	



Los denominados asientos 1 y 2 son zonas con viviendas irregulares con posibilidad de su integración urbanística e incorporación en el modelo urbano-territorial propuesto por el PGOM. Son zonas que podemos considerar, la primera con vocación de la extensión natural del núcleo de San Pedro Alcántara y la segunda para completar la trama urbana entre Río Verde y la A-7 y el antiguo sector URP-NG-10. Se propone su mantenimiento en el suelo rústico si bien con potencialidad para su incorporación a la ciudad mediante la delimitación de la correspondiente Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización.

2. Mantenimiento del carácter rural al resto de agrupaciones irregulares de edificaciones identificadas en el presente PGOM. Bien por su destino a usos no residenciales, bien, por su mayor dispersión que las anteriores, el resto de las agrupaciones identificadas se mantienen igualmente en el suelo rústico con la posibilidad de redactarse un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial abocado a dotar de mayor habitabilidad y servicios a dichas agrupaciones.

2. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y DEL FUTURO DESARROLLO URBANO.

El PGOM identifica y delimita los sistemas generales existentes entendiendo como tales aquellas dotaciones públicas de carácter general (las que dan servicio a la generalidad de la población). Se distinguen:

- a) Sistema General de Áreas Libres.
- b) Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- c) Sistema General de Movilidad.
- d) Redes generales de Infraestructuras y Servicios Técnicos.


Asimismo, se identifican, con carácter no vinculante, los sistemas generales necesarios para satisfacer las nuevas demandas de la población, incluyendo, en su caso, la propuesta de ampliación de algunos de los ya existentes.

La delimitación de un sistema general existente implica un régimen concreto de uso y edificación, así como la afección al uso público de la parcela.

- La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en el suelo urbano se realizará en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Especial.
- La ordenación detallada de los sistemas generales incluidos en actuaciones de nueva urbanización se realizará en el instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada.
- La ordenación detallada de los sistemas generales que se incluyan en el suelo rústico que requiera desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial.

Descripción de los sistemas generales

El Plan General de Ordenación Municipal de Marbella propone los siguientes sistemas generales en el término municipal:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 30/58	



- Sistemas generales de áreas libres. Espacios libres y zonas verdes.

Los espacios libres son espacios públicos de encuentro e interrelación, ajardinados-urbanizados donde suelen tener prioridad los elementos ornamentales y las zonas de estancia y tránsito para las personas frente al espacio arbolado. El conjunto de espacios libres previstos en el PGOM incluye las grandes plazas de la localidad, así como el paseo marítimo. El total de la superficie computada existente destinada a espacios libres es de 184.228,39 m².

Cod.	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	CLASIFICACIÓN	ESTADO	Sup. Existente (m ²) (1)	Sup. a ampliar
SG-AL-1	Plaza de San Pedro Alcántara	San Pedro	Urbano	Existente	5.590,07	
SG-AL-2	Bulevar Dan Pedro Alcántara	San Pedro	Urbano	Existente	52.768,82	
SG-AL-3	Avenida del Mediterráneo	San Pedro	Urbano	Existente	23.050,07	
SG-AL-4	Paseo Marítimo	T.M.	Urbano/Rústico	Existente	60.850,30	
SG-AL-5	Plaza de los Naranjos	Marbella	Urbano	Existente	2.005,27	
SG-AL-6	Plaza Las Albarizas	Marbella	Urbano	Existente	16.903,91	
SG-AL-7	Parque de los Enamorados	Marbella	Urbano	Existente	5.747,38	
SG-AL-8	Plaza del Mar	Marbella	Urbano	Existente	10.183,81	
SG-AL-9	Avenida del Mar	Marbella	Urbano	Existente	7.128,76	

Las zonas verdes incluyen parques forestales, parques litorales, parques urbanos, parques fluviales.

La cuantificación de la superficie destinada al conjunto de Sistemas Generales de Espacios libres y zonas Verdes es la siguiente:

Espacios Libres: 180582,09 m²

Zonas Verdes:

Parques Forestales: 656559,12 m²

Parques Litorales: 74780,05 m²

Parques Urbanos: 784207,82 m²

Parques Fluviales: 704792,86 m²

Total: 2400921,94 m²

Cod.	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	CLASIFICACIÓN	ESTADO	Sup. Existente (m ²) (1)	Sup. a ampliar
SG-AL-35	Parque Elvira Sur	La Vibora	Existente	Urbano	126.294,27	
SG-AL-36	Parque Nagüeles	Nagüeles	Existente	Urbano/Rústico	335.011,00	
SG-AL-37	Parque Pinar del Alicate	Alicate	Propuesto	Rústico		
SG-AL-38	Parque Puerto Rico	Marbella	Existente	Rústico	195.253,85	

Tabla: SS.GG. de Áreas Libres. Zonas Verdes (Parques Forestales)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ

PÁG. 31/58



Cod.	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	CLASIFICACIÓN	ESTADO	Sup. Existente (m ²) (t)	Sup. a ampliar
SG-AL-25	Parque de las Dunas	Alicante	Rústico	Propuesto		
SG-AL-26	Parque Dunas de Artola	La Vibora	Rústico	Propuesto		
SG-AL-27	Parque Ranchotel	La Vibora	Urbano	Existente	2.019,75	
SG-AL-28	Parque de las Termas Romanas de las Bóvedas	San Pedro	Urbano	Existente a ampliar	3.820,84	2.821,84
SG-AL-29	Parque Hotel La Playa	Alicante	Urbano	Existente	1.950,40	
SG-AL-30	Parque Real de Zaragoza	Alicante	Urbano	Existente a ampliar	14.668,83	5.124,05
SG-AL-31	Parque Hotel Pinomar	Alicante	Urbano	Propuesto		3.420,49
SG-AL-32	Parque Basílica Vega del Mar	San Pedro	Urbano	Existente a ampliar	13.453,30	12.034,10
SG-AL-33	Parque Avenida del Mediterráneo	San Pedro	Urbano	Existente	3.862,59	
SG-AL-34	Parque del Pinar	Río Real	Urbano	Existente	35.004,34	

Tabla: S.S.GG. de Áreas Libres. Zonas Verdes (Parques Litorales)

Cod.	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	CLASIFICACIÓN	ESTADO	Sup. Existente (m ²) (t)	Sup. a ampliar (m ²)
SG-AL-10	Parque de la Constitución	Marbella	Urbano	Existente	21.285,46	
SG-AL-11	Alameda de Marbella	Marbella	Urbano	Existente	5.572,14	
SG-AL-12	Parque Calvario	Marbella	Urbano	Existente	8.946,03	
SG-AL-13	Parque Pecho de las Cuevas	Marbella	Urbano	Existente a ampliar	40.795,57	1.850,60
SG-AL-14	Parque Artola	La Vibora	Urbano	Existente	91.290,27	
SG-AL-15	Parque Vigil de Quiñones	Marbella	Urbano	Existente	30.352,77	
SG-AL-16	Parque Xarblanca	Marbella	Urbano	Existente	16.765,78	
SG-AL-17	Parque Trapiche	Marbella	Urbano	Existente	26.109,59	
SG-AL-18	Parque Siete Revueitas	Alicante	Urbano	Propuesto		
SG-AL-19	Parque Guadalupe	San Pedro	Urbano	Propuesto		
SG-AL-20	Parque Pantano Viejo del Ángel	Nueva Andalucía	Urbano	Existente	115.420,91	
SG-AL-21	Parque del Lago de las Tortugas	Nueva Andalucía	Urbano	Existente a ampliar	273.733,30	10.285,16
SG-AL-22	Parque Coto de los Dolores	La Vibora	Urbano	Existente	62.423,30	
SG-AL-23	Parque Marbería	Nagüeles	Rústico	Propuesto		
SG-AL-24	Parque Forestal Los Tres Jardines	San Pedro	Existente	Urbano	91.512,70	

Tabla: S.S.GG. de Áreas Libres. Zonas Verdes (Parques Urbanos)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ

PÁG. 32/58





Cod.	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	CLASIFICACIÓN	ESTADO	Sup. Existente (m²) (1)	Sup. a ampliar
SG-AL-39	Parque Arroyo Guadalpin	Marbella	Urbano/ Rústico	Existente ampliar	40.349,00	15.238,58
SG-AL-40	Parque Arroyo Realejo (tramo norte)	Río Real	Urbano/ Rústico	Propuesto		
SG-AL-41	Parque Arroyo Realejo 2	Río Real	Rústico	Propuesto		
SG-AL-42	Parque Arroyo Siete Revueltas	Río Real	Rústico	Propuesto		
SG-AL-43	Parque del Arroyo de las Cañas Verdes	Nueva Andalucía	Urbano	Existente ampliar	12.482,20	4.901,0
SG-AL-44	Parque Arroyo de las Represas	Marbella	Urbano	Existente	36.712,93	
SG-AL-45	Parque Arroyo Alicate	Alicate	Urbano	Existente	13.627,80	
SG-AL-46	Parque del Arroyo Sequillo	Alicate	Urbano/ Rústico	Existente ampliar	4.599,96	17.908,40
SG-AL-47	Parque del Arroyo de San Francisco	La Vïbora	Urbano/ Rústico	Existente ampliar	58.279,60	5.080,07
SG-AL-48	Parque Arroyo Benabola	Nueva Andalucía	Urbano	Existente ampliar	54.047,50	17.966,10
SG-AL-49	Parque Arroyo Segundo	Río Real	Urbano/ Rústico	Propuesto		3.594,14
SG-AL-50	Parque Arroyo Calera	Río Real	Urbano/ Rústico	Existente ampliar	7.322,25	53.267,00
SG-AL-51	Parque Arroyo Paloma	Río Real	Urbano	Existente ampliar	82.878,06	18.968,78
SG-AL-52	Parque del Arroyo del Tejar	Nagüeles	Urbano/ Rústico	Existente ampliar	77.625,90	15.204,30
SG-AL-53	Parque Arroyo de la Cruz	Nagüeles	Urbano	Existente ampliar	50.039,70	5.307,70
SG-AL-54	Parque Arroyo Nagüeles	Nagüeles	Urbano	Existente ampliar	62.299,80	2.412,66
SG-AL-55	Parque Arroyo Realejo (tramo sur)	Existente	Urbano/ Rústico	Urbano/ Rústico	7.804,86	
SG-AL-56	Parque Arroyo de las Piedras	Nagüeles	Urbano	Existente ampliar	14.725,70	8.202,1
SG-AL-57	Arroyo del Chapo-Parque de las Medranas	San Pedro	Urbano	Existente ampliar	95.013,10	771,76
SG-AL-58	Parque Arroyo Real Zaragoza	La Vïbora	Existente	Urbano	87.844,50	

Tabla: SS.GG. de Áreas Libres. Zonas Verdes (Parques Fluviales)

En la propuesta final del PGOM se procede a diferenciar las superficies de SGAL que se encuentra ejecutada, funcional y en uso de las nuevas propuestas por ejecutar, que son:

- Nueva propuesta de Parque Forestal : SG-AL-59 Parque Elviria, sobre suelo rústico, en el ámbito de La Vïvora.
- Nuevas propuestas de Parques Fluviales: SG-AL-60 Parque río Verde, en el núcleo de Nagüeles, en suelo urbano/rústico y SG-AL-61 Parque Guadaiza, en el núcleo de San Pedro, sobre suelo rústico.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELMQB5FB2PU7TWSKTJPG

PÁG. 33/58





- Sistemas generales de equipamientos comunitarios.

Entre los existentes habría que destacar la propuesta de mejora y ampliación del Hospital Comarcal Costa del Sol, ubicado en uno de los principales nudos estratégicos del municipio, donde el Plan prevé, además de un nuevo enlace con la AP-7 un intercambiador modal.

Junto a los elementos existentes el Plan propone otros también necesarios y de carácter estratégico como son:

- Ciudad de la Justicia. Situado en la zona de la Torrecilla, próxima al cementerio municipal Virgen del Carmen, sobre un suelo de propiedad municipal, junto a la carretera A-355
- Ciudad de la Educación y el conocimiento. Situada en las proximidades del Río Guadaiza y vinculada a una futura actuación de transformación urbanística de la zona
- Centro de convenciones Holanducía. Nuevo palacio de congresos situado en la zona de Nueva Andalucía, y vinculado a un futuro desarrollo del ámbito ubicado en la margen izquierda del Arroyo Benabolá
- Centro Cultural El Cable. Espacio previsto para albergar, entre otros, el museo de la ciudad, actividades formativas relacionadas con el conocimiento de la náutica o eventos gastronómicos y que pretende ser el revulsivo para la regeneración urbanística de la zona de La Bajadilla, en el núcleo de Marbella.
- Ciudad del deporte. Ubicado al Norte la actual zona industrial de La Ermita, en Marbella, y destinado, junto a la remodelación del Estadio Municipal de Marbella, a la celebración de grandes eventos deportivos.
- Área deportiva Guadaiza. Situada entre San Pedro Alcántara y Nueva Andalucía y destinada a paliar el déficit dotacional de la zona. Atendiendo a las indicaciones del Plan Local de Infraestructuras Deportivas este equipamiento deberá incluir, al menos, una pista de atletismo.

El Plan prevé una serie de áreas polifuncionales destinadas a albergar usos dotacionales de equipamientos comunitarios, tanto públicos como privados, con el fin de paliar las deficiencias dotacionales del entorno urbano en el que se emplazan. Entre estas áreas se encuentran las vinculadas al Corredor Ferroviario de la Costa del Sol, un total de seis, ligadas al emplazamiento de las estaciones previstas para el nuevo trazado del Corredor Ferroviario del Tren Litoral de la Costa del Sol (con la excepción de la estación prevista bajo la Avda. Ricardo Soriano, debido al grado de colmatación de la zona) al considerar que estos nuevos nodos del sistema de movilidad se convertirán en generadoras de nuevas centralidades urbanas.

Entre los nuevos sistemas generales de carácter metropolitano propuestos se ha incluido:

- Aula del Mar. Situado en un suelo de propiedad municipal junto al paseo marítimo y la Avda. Del Mar, en el frente litoral, el Plan propone la creación de un nuevo espacio destinado a la difusión, formación y concienciación en temas relacionados con la sostenibilidad medioambiental en general y con el mar en particular, como uno de los principales activos de la localidad.
- Área polifuncional las Dunas. Ubicado en la zona oriental del municipio, junto a la Ciudad del Tiempo Libre.
- Área polifuncional Marbella. Ubicado al nordeste del núcleo de Marbella y destinado a recinto ferial.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG

PÁG. 34/58





Por último, se encuentran los equipamientos de rango ciudad, donde se incluyen aquellos elementos que, formando parte de la estructura general y orgánica, prestan un servicio a zonas concretas del municipio: centros docentes de enseñanza secundaria, polideportivos y campos de fútbol así como los mercados municipales de abastos.

La mayor parte de estos elementos ya existen, no obstante, el plan ha previsto una serie de áreas polifuncionales, localizadas en distintos puntos estratégicos, cuyo fin es la de completar los déficits existentes. A priori estos equipamientos no tienen un uso específico, debiendo ser el Plan de Ordenación Urbana, en el marco de la ordenación urbanística detallada, el que los defina. Estas áreas son las siguientes:

- Área polifuncional Alicate. Situada frente a la Ciudad del Tiempo Libre, junto a otros sistemas generales existentes como el IES Las Dunas de las Chapas. Este Sistema General completa las deficiencias de la zona de El Rosario-Elviria y se apoya en la intervención viaria propuesta en el Plan de reordenación de accesos y vías de servicio en esta zona.
- Área polifuncional Arroyo Guadalpín. Situado al sur de la urbanización Sierra Blanca y próxima a la autopista AP-7, viene a completar el déficit dotacional de la zona Sierra Blanca-Casablanca
- Área polifuncional Sur de la Campana. Ubicada al sur de la Campana, en la zona de El Rodeo.

- **Sistema general de movilidad.** Se enumeran las propuestas para mejorar el sistema, principalmente el subsistema viario, que se desarrollarán en los correspondientes instrumentos de ordenación detallada:

- 1- Nuevo enlace completo en AP-7 con Hospital de la Costa del Sol.
- 2- Nuevo enlace en la A-7 (sentido Cádiz-Málaga) con Carretera de Istán A-7176.
- 3- Remodelación en ramales del Enlace de Cabopino en A-7 (Sentido Málaga – Marbella).
- 4- Reordenación de Accesos y Vías de Servicio en Tramo de la A-7 (Zona de Las Chapas).
- 5- Nuevos Carriles de Trenzado en el Tramo de la A-7 entre los enlaces de Los Monteros (PK 187+100) y El Rosario (Pk 188+220).
- 6- Nuevos carriles de trenzado en el tramo de la A-7 entre el enlace Los Altos de Marbella – Hospital CSO (PK 186+265) y el acceso urbano a Santa Clara en sentido decreciente (Pk 185+600), así como desde el acceso a la zona de Bahía de Marbella en sentido creciente (PK 185+925)
- 7- Remodelación de Ramales de enlace de Río Real (PK 185+080).
- 8- Reordenación de Acceso, Vía de Servicio y Carriles de Trenzado en tramo de la A-7 en la Zona de El Pinar.
- 9- Reordenación de accesos, Vías de Servicio y Carriles de Trenzado en Tramo de la A-7 entre Puerto Banús y San Pedro Alcántara. En concreto la propuesta se compone de las siguientes actuaciones:
 - a) Entre el enlace de Nueva Andalucía y el de San Pedro en sentido Málaga- Cádiz:
 - b) Entre el enlace de San Pedro y Nueva Andalucía, en sentido Cádiz – Málaga.
 - c) Entre en enlace de Nueva Andalucía y el de Puerto Banús.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 35/58	



10- Nuevos enlaces de Carretera en A-355 (Zona futuro Palacio de la Justicia y otros equipamientos comunitarios).

11- Duplicación de calzada e integración urbana del tramo urbano cedido de la Carretera de Ronda A-397 (entre enlace de San Pedro y el de la AP-7).

12- Mejora de la Seguridad Vial e Integración Urbana del tramo de la Carretera A-7176 entre A-7 y N-340a (Avda. Alfonso de Hohenlohe).

13- Puente sobre Río Guadaiza en sustitución de vado inundable (Zona Cortijo Blanco).

14- Semipeatonalización de Ricardo Soriano.

15- Reordenación de Sección Viaria y funcionalidades de Intersecciones de la Avda.. Huerta de Los Cristales.

Aparcamientos

Los nuevos aparcamientos urbanos en Marbella se localizarán preferiblemente a modo de cinturón en los bordes de los centros urbanos de Marbella (Cánovas del Castillo, Miraflores, Plaza de Toros, Divina Pastora Albarizas, Ramón y Cajal) y San Pedro (Zona Noreste y Sureste), con el objeto de evitar que el vehículo y la congestión penetren al interior. La red de aparcamientos urbanos garantizará distancias máximas residenciales al Transporte Público de unos 400 m (5 minutos andando) y deben estar en continuidad con las redes principales de peatones y ciclistas. Tendrán una función disuasoria de circulación motorizada hacia el interior y necesariamente tiene que ir vinculada a la Red Viaria Principal y a una mejora del transporte público vinculado. En línea además con las propuestas que realiza el PMUS de Marbella para resolver el problema de aparcamientos en el casco urbano de Marbella, se indica que los barrios como Molino de Viento, Jacinto Benavente y Huerta Belón tienen aparcamientos suficientes, si bien en periodo diurno, por su proximidad a zonas de actividad comercial o de oficinas, pueden alcanzar niveles de saturación, sobre todo debido a la implantación del aparcamiento regulado (Zona SER) en el centro, que ha expulsado hacia la periferia la demanda de nuevos aparcamientos y el establecimiento de una ZBE en el centro lo tensionará aún más.

Para los nuevos aparcamientos de la red principal en el casco urbano de San Pedro se ha planteado, pese a que gran parte del déficit de plazas de aparcamiento se resuelve con los aparcamientos que se realizan en la zona del Bulevar, seguir reforzando el sistema de aparcamientos en la zona Norte y Este con aparcamientos mixtos y en rotación a ambos lados del eje de la circunvalación actual. No se han propuesto la implantación de nuevos aparcamientos de alta rotación para el casco histórico. Con esta medida se pretende no inducir a más tráfico externo en el centro y recuperar la habitabilidad interior de esas zonas y la calidad del medio ambiente urbano. Se plantean además en la zona 2 aparcamientos disuasorios, otro más intermodal asociado a la futura Estación de Autobuses de San Pedro Alcántara y uno asociado al futuro equipamiento público polivalente en la Finca de la Caridad.

En la última revisión del plan, tras la elaboración de la adenda al estudio ambiental estratégico, se incorporan dos nuevos elementos:

- SGV-105.- Viario que vertebra la Urb. La Torrecilla y se articula entre el enlace de la Cañada y la Ctra. De Ojén
- SGV-106.- Viario que da acceso al helipuerto municipal de Marbella desde el SGV-28

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ

PÁG. 36/58





- Sistemas generales de infraestructuras:

Infraestructuras del ciclo integral del agua

Los recursos en alta son gestionados por la Mancomunidad de Municipios a través de ACOSOL

Los nuevos elementos propuestos son:

- Construcción de un nuevo depósito de regulación en la zona de San Pedro Alcántara, de unos 20 000 m³ de capacidad (ya que también se dará cobertura a Guadalmina) a ubicar en la zona del Gamonal a la cota + 85.
- Construcción de tres nuevos depósitos en la zona de Nueva Andalucía. Cerro del Abogado y J-K-L de 20 000 y 2 500 m³ respectivamente a una cota de unos 160-170 m.s.n.m. Nueva Andalucía sur de 15 000 m³ a la cota +67.
- Nuevos depósitos en Ctra. De Ojén, y Cno. De los Pescadores.
- Nuevos depósitos en El Rosario y Elviria Norte, de unos 20 000 m³ respectivamente.
- Ampliaciones de los depósitos de Manchones, El Molinillo, Las Lomas y El Visillo.
- Ampliación, modificación y/o nueva construcción de Ebap's, ya que las actuales Ebap Medranas, Ebap Salto y Ebap Polígono no están dimensionadas para atender las nuevas demandas.
- Instalación de las arterias de transporte necesarias para la conexión del nuevo depósito con las Ebap's y captaciones, así como las arterias generales de distribución que unan el depósito con las redes de distribución.

Red de distribución

Se plantea como primera recomendación el impulso para la redacción de un Plan Director de Abastecimiento, cuyo principal objetivo será la optimización técnica del sistema de abastecimiento.

Como actuaciones concretas, Hidralia propone las siguientes mejoras, que en este PGOM se establecen como recomendaciones para el/los Planes de Ordenación Urbana que se desarrollen en el t. m. y a tener en cuenta en el Plan Director propuesto:

1. San Pedro Alcántara

Completar anillo perimetral del núcleo urbano: a) Eje Pablo Picasso – Manuel Cantos

Eje Los Geranios – Eduardo Evangelista hasta cinturón exterior Avda. Oriental – Fuentenueva – Campo Fútbol

Cierre anillo zona oeste Virgen del Rocío – José Echegaray – El Ingenio, etc. Mallado Guadalmina

2. Nueva Andalucía

Ejecución redes previstas JKL

Puerto Banús

Interconexión zona Aloha con resto Nueva Andalucía.

3. Marbella

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG

PÁG. 37/58





Cierre del anillo principal Carretera de Istán – Urbanización Señorío de Marbella.

Cierre del anillo Carretera de Ojén – Serenata – Duque de Lerma -Polígono La Ermita.

Cierre sur del anillo urbano de Marbella: El Pirulí – Paseo Marítimo -Severo Ochoa – Camino de Pescadores.

Ramal estructurante del sector de Bello Horizonte-Río Real: Camino de Pescadores-Camino de Los Molinos-Urbanización Panorama.

Cauces urbanos.

Como determinaciones propias del Plan General, y en armonía con las planteadas para drenaje urbano sobre la implantación de SUDS, se establece la recomendación de evitar la lucha contra las inundaciones mediante la ejecución de obras de defensa tales como motas y diques, admitiéndose estas soluciones únicamente cuando no sean posibles otras basadas en SUDS.

Entre las distintas medidas posibles, una de las que más positivamente incide en paliar las presiones urbanísticas sobre los cauces, es la implantación de parques fluviales, donde el cauce se torna un valor para la ciudad.

Drenaje urbano.

Desde el Plan General se incide sobre las normas de diseño de pavimentos orientadas a la reducción de la contaminación de la escorrentía.

Igualmente se adoptan determinaciones referentes a la infraestructura de recogida de RSU orientadas a este mismo objetivo.

El Plan General adopta como determinación de carácter normativo relativa al drenaje urbano, tanto para las actuaciones urbanísticas de nueva factura como para aquellas zonas sometidas a procesos de reurbanización, la obligatoriedad de la adopción de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SDUS). Estos sistemas aportan soluciones basadas en el favorecimiento de la infiltración mediante implantación de pavimentos y zanjas drenantes, jardines de lluvia, estanques de infiltración etc. y la retención (estanques, tanques de tormenta, ...).

Por otro lado, en el “Plan Director de Saneamiento” de Marbella (en borrador) se proponen las actuaciones necesarias para transformar la red unitaria existente en separativa. Siguiendo las estrategias enunciadas, se adopta la determinación normativa de la implantación de redes Para aquellas urbanizaciones en las que se haya detectado insuficiencia de los sistemas de drenaje existentes, se adoptarán en el o los POU correspondientes la armonización con las medidas propuestas en el mencionado Plan Director de Saneamiento que vengán a paliar estas deficiencias.

Red de saneamiento.

Respecto a los colectores del saneamiento integral de la Costa del Sol, en la documentación expuesta al público del Plan Hidrológico de tercer ciclo de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aparecen recogidas las siguientes actuaciones:

CMA-0078-C: Saneamiento de la Costa del Sol (2ª Fase). Otras actuaciones.

Ampliación y mejora de las redes de colectores de los sectores San Pedro de Alcántara-Estepona. Con 24 600 000 € de presupuesto a financiar íntegramente por la D. G. del Agua.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG

PÁG. 38/58





CMA-0083-C: Saneamiento Costa del Sol Occidental (2ª fase). Ampliación y remodelación de redes de colectores generales Sector Arroyo de la Víbora.

Las principales actuaciones necesarias con relación a las redes municipales de saneamiento urbano, se recogen en el “Plan Director de Saneamiento” de Marbella, el cual, tras un modelado y cálculo de todas las redes cartografiadas del municipio, elabora una serie de propuestas de ampliación y mejora, todas ellas ubicadas en el suelo urbano. La redacción de este Plan ha sido concluida, si bien el mismo no ha sido todavía aprobado.

El Plan General adopta como recomendación la promoción de la adaptación del Plan Director de Saneamiento a la nueva situación que se plantee tras la redacción de los proyectos del nuevo trazado de los colectores generales del saneamiento integral de la Costa del Sol Occidental.

Quedan calificados como sistemas generales de infraestructuras de saneamiento (con ocupación de suelo) los siguientes:

Código	Infraestructura
SG-IS.San-2	EBAR Las Petunias
SG-IS.San-3	EBAR Puerto Banús
SG-IS.San-4	EBAR Ancón
SG-IS.San-5	EBAR Sta. Petronila
SG-IS.San-6	EBAR Don Pepe
SG-IS.San-7	EBAR. Cámara de rotura Don Pepe
SG-IS.San-8	EBAR Casa Bomba Marbella
SG-IS.San-9	EBAR Arroyo Segundo
SG-IS.San-10	EBAR Los Monteros
SG-IS.San-11	EBAR. Cámara de rotura Los Monteros
SG-IS.San-12	EBAR Pinomar
SG-IS.San-13	EBAR La Víbora
SG-IS.San-14	EBAR Cabopino

Depuración y vertido

La capacidad conjunta de las dos EDAR que dan servicio al t. m. de Marbella, llega al los 181 000 m³/d (700 000 hab-eq). Dichas EDAR tratan también los vertidos de otros municipios colindantes. Por tanto, se estima a priori que esta alta capacidad de depuración debida a las recientes obras de ampliación llevadas a cabo en ambas EDAR, debe ser suficiente para cubrir las necesidades derivadas de los crecimientos que se establezcan al amparo del presente Plan. Para asegurar la suficiencia de capacidad de depuración para atender dichos nuevos crecimientos, se requerirá durante la tramitación de sus pertinentes instrumentos de planeamiento, informe sobre tal extremo a la entidad encargada de la gestión de la planta depuradora afectada.

Los sistemas generales de infraestructuras del servicio de saneamiento que se califican en el presente plan son:

Código	Infraestructura
SG-IS.San-1	EDAR La Víbora

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 39/58	

Reutilización

En la documentación del Plan Hidrológico de tercer ciclo de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, se recoge la siguiente actuación en el ámbito de reutilización de aguas:

- CMA-0196-C: Reutilización de aguas residuales en la Costa del Sol Occidental. Otras actuaciones. Con 6 200 000 € de presupuesto a financiar íntegramente por ACUAMED.

Una de las principales estrategias para la mejora de la eficiencia en la gestión del agua en las que se apoya el Plan General de Marbella, está fundamentada en potenciar hasta el máximo técnicamente viable el uso del agua regenerada.

Las propuestas concretas que se plantean en relación con las infraestructuras para la reutilización del agua, se establecen en dos niveles.

Por un lado, se dará soporte a la infraestructura general gestionada por ACOSOL, cuyos proyectos elabora esta entidad y aparece reflejada en el plan hidrológico de cuenca. Con estas actuaciones se deberá terminar de dar servicio a los campos de golf aún no conectados a la red y alimentar a los depósitos que se prevean para las distintas redes de riego.


Por otro lado, y ya desde el ámbito estrictamente municipal, se proponen como normas:

- el despliegue de redes de agua reciclada para riego en las nuevas urbanizaciones.
- el estudio pormenorizado en los correspondientes POU de la conveniencia de implantación de tales redes en aquellas zonas de los núcleos consolidados donde esta implantación pueda suponer un ahorro significativo de recursos convencionales.

- **Sistema general de suministro eléctrico**, se califican como sistemas generales de infraestructuras eléctricas, todas aquellas afectas al servicio de suministro eléctrico reconocidas de utilidad pública por la Ley 24/2013. Es el art. 54 de esta misma Ley el que declara de utilidad pública las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica, por lo que todas ellas deberán, según lo anterior, calificarse como sistemas generales.

Se resumen en la siguiente tabla los sistemas generales de infraestructuras del servicio eléctrico que se califican en el Plan:

Código	Infraestructura
SG-IS.EI-1	Subestación P.I. San Pedro
SG-IS.EI-2	Subestación Nueva Andalucía
SG-IS.EI-3	Subestación Decosol
SG-IS.EI-4	Subestación Marbella
SG-IS.EI-5	Subestación Costasol
SG-IS.EI-6	Subestación Elviria
SG-IS.EI-7	Red de transporte 220 kV
SG-IS.EI-8	Red de distribución 66 kV
SG-IS.EI-9	Red de distribución 20 kV

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 40/58	



- Sistema general de gestión de residuos. Infraestructuras para la gestión de los residuos urbanos.

Se persiguen varios objetivos ambientales, como reducir los depósitos en vertedero prolongando su vida útil, reducir notablemente los costes y problemas de la gestión del biogás en vasos de vertido, obtener un fertilizante estabilizado para su uso en jardinería o regeneración de zonas degradadas (canteras, etc.) e incluso usos agrícolas. Esta propuesta se articula mediante determinaciones de carácter normativo, y deberá obligar a la implantación en los nuevos crecimientos de la infraestructura de recogida específica para esta fracción que se determine mediante desarrollo normativo municipal específico.

Puestos en contacto con los organismos titulares y gestores de los servicios de recogida y gestión de los distintos tipos de residuos urbanos, han manifestado la conveniencia de establecer reservas de suelo para la implantación de nuevos sistemas generales y la recalificación de uso de los existentes, necesarias para dar soporte al modelo de gestión previsto.

En consecuencia, en el Plan se califican como sistemas generales de gestión de residuos los actualmente existentes más tres parcelas en San Pedro Alcántara, Las Albarizas y Las Chapas en la inmediación de los respectivos polígonos industriales, con destino a albergar puntos limpios de recogida de residuos específicos.

Código	Denominación
SG-IS.GR-1	Centro de tratamiento Ctra. de Ojén
SG-IS.GR-2	Centro Ambiental Marbella
SG-IS.GR-3	Punto limpio Pl. San Pedro
SG-IS.GR-4	Punto limpio Pol. La Ermita
SG-IS.GR-5	Punto limpio La Vibora

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 41/58	

ANEXO II.- RESUMEN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El estudio ambiental estratégico del Plan General de Ordenación Municipal de Marbella desarrolla su contenido en los siguientes apartados:

- Descripción de las determinaciones del planeamiento
- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado
- Identificación y valoración de impactos, características medioambientales de la zona que pueda verse afectada y su evolución
- Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento
- Plan de control y seguimiento del planeamiento
- Síntesis

El análisis de la situación actual del territorio, desde el punto de vista ambiental se ha abordado en el apartado 2B del estudio ambiental, con la caracterización del territorio mediante Unidades Ambientales Homogéneas, con la determinación de las Áreas Ambientalmente Relevantes y Especialmente Sensibles y mediante el estudio de las afecciones territoriales y los riesgos inherentes al territorio. Este análisis se realiza, dado que el PGOM establece objetivos, criterios y normativa para la regulación de los posibles crecimientos fuera del Suelo Urbano, estudiando la Capacidad de Acogida para los usos transformadores de las Unidades Ambientales Homogéneas que integran el Suelo Rústico Común, dado que este es el único que podría acoger nuevas Áreas a Transformar según regula el PGOM. En este sentido se aporta como Plano N.º 9 del estudio ambiental estratégico una superposición del Suelo Rústico Común sobre la trama de UAHs a fin de comprobar qué porciones del territorio presentan claras condiciones para posibilitar los crecimientos sin generar efectos ambientales negativos de importancia y cuales deben ser contemplados con las mayores cautelas ambientales en los posibles desarrollos de crecimiento de la ciudad garantizándose su conservación.

Nº UAH	UAH	TOTAL	EN SUELO RÚSTICO		EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO O PRESERVADO		EN SUELO RÚSTICO COMÚN	
			HA	%	HA	%	HA	%
01	Sierra Blanca	996,3	996,3	100,0%	996	100,0%		
02	Laderas con arbolado autóctono	515,4	469,6	91,1%	326	69,5%	143,2	30,5%
03	Pinares costeros	209,1	86,5	41,4%	61	70,2%	25,8	29,8%
04	Piedemonte alpujárride-maláiguide	3308,2	3081,1	93,1%	1028	33,4%	2052,8	66,6%
05	Laderas alteradas con fines primarios	507,2	430,5	84,9%	168	39,1%	262,1	60,9%
06	Sistema fluvial	254,0	187,2	73,7%	99	53,0%	87,9	47,0%
07	Vegas agrícolas costeras	442,1	330,3	74,7%	13	3,8%	317,5	96,2%
08	Embalses	31,5	22,9	72,7%	23	100,0%		
09	Dunas de Artola o Cabopino	49,0	46,2	94,3%	46	100,0%		
10	Playas y arenales de Marbella	93,2	93,1	99,9%	93	100,0%		
11	Aguas y fondos mediterráneos							
12	Casco Histórico de Marbella	7,7						
13	Ensanche urbano y otros núcleos de población	636,1	7,8	1,2%	4	51,7%	3,8	48,3%
14	Urbanizaciones turísticas	3496,6	118,3	3,4%	17	14,1%	101,6	85,9%
15	Diseminado	189,4	67,7	35,7%	13	18,5%	55,2	81,5%
16	Golf	495,1	112,5	22,7%	1	0,7%	111,7	99,3%
17	Instalaciones portuarias	34,5	33,6	97,6%	34	100,0%		
18	Industrial	117,3	24,1	20,5%	1	3,5%	23,2	96,5%
19	Canteras	16,6	16,6	99,9%	15	91,4%	1,4	8,6%
20	Infraestructura	338,3	252,6	74,7%	12	4,9%	240,2	95,1%

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELMQB5FB2PU7TWSKTJQP

PÁG. 42/58




	SUPERFICIES SEGUN VALOR DE IMPACTO PREDECIBLE	
	HA	%
Muy bajo	264,9	7,7%
Bajo	58,9	1,7%
Medio	2.845,7	83,1%
Alto	256,8	7,5%
Muy alto	0,0	0,0%

En la tabla anterior se muestra en primer lugar la superficie total de cada UAH, en segundo lugar cuanta de esta superficie (ha y %) total se clasifica como rústico, en tercer lugar cuanta superficie clasificada como rústico se encuentra especialmente protegido o preservado y por último cuanta superficie clasificada como rústico pertenece al común. El rango de colores muestra las superficies del valor de impacto predecible de cada UAH en suelo rústico común.

La Normativa Urbanística del PGOM incluirá la obligación de que los suelos con valores ambientales relevantes identificados sean integrados en la ordenación que se proponga como espacios libres o zonas verdes al objeto de que estas porciones conserven plenamente y mejoren sus valores naturales.

En el apartado 3 del estudio ambiental estratégico se identifican y caracterizan los impactos generados por cada una de las acciones del PGOM de Marbella en las distintas alternativas. Los métodos de ordenación de alternativas permiten comparar ambientalmente y ordenar las opciones del Plan en base a los impactos o efectos ambientales más significativos, facilitando la selección de aquellas alternativas con mejor comportamiento medioambiental. La selección de efectos se realiza sobre la base de los factores ambientales relevantes, valorándose la afectación de cada una de las alternativas sobre dichos factores, en términos positivos o negativos. En este caso, se han utilizado como criterios de comparación entre las alternativas los efectos de cada una de ellas sobre los objetivos específicos descritos en la Agenda Urbana Española. Los resultados obtenidos con los dos métodos de valoración permiten establecer la siguiente ordenación de las alternativas en función de su desempeño ambiental, siendo la Alternativa 1 la que mejor comportamiento ambiental presenta en términos globales: A1 > A 2.1 > A 2.2 > A 2.3 > A0

La ordenación de las alternativas refleja que la Alternativa 1 es la de mejor comportamiento ambiental en base al conjunto de criterios valorados

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 43/58	

ANEXO III.- RESUMEN DE LAS ALEGACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL RECIBIDAS

En la documentación remitida por el Ayuntamiento de Marbella el 16 de julio de 2025 junto con la documentación del estudio ambiental estratégico se incluyó el resultado de la información pública y las consultas como se exige en el artículo 38.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. El procedimiento para la aprobación del PGOU de Marbella se inició en 2023, con su aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30/03/2023, tras la cual se procedió a su exposición al público junto con el Estudio ambiental estratégico, por plazo de 60 días, mediante anuncio en publicado en el BOJA n.º 73 y BOP Málaga n.º 73, ambos de fecha 19/04/2023. En este trámite de información pública se presentaron un total de 174 alegaciones, de las cuales 31 fueron estimadas en su totalidad, 26 estimadas parcialmente, 84 desestimadas, 34 inadmitida y 1 desistida. En cuanto al objeto y tipología de las alegaciones presentadas, se distinguen las siguientes:


- Relativas a la solicitud de clasificación como SU (en ocasiones, añadiendo petición de atribución de una concreta ordenación detallada; y en otras, planteando como petición subsidiaria la delimitación de una ATU-NU): 65.
- Propuestas de parámetros concretos de ordenación detallada de parcelas clasificadas como SU (en ocasiones, acompañadas de peticiones de cumplimiento de convenios u otros): 29.
- Relativas a los esquemas de elementos estructurantes de áreas libres y equipamientos, de movilidad y de infraestructuras: 18
- En relación con el régimen de categorías, usos y actuaciones en Suelo Rústico: 19
- Planteamiento de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU); en ocasiones, añadiendo alegación sobre el régimen de categorías, usos y actuaciones en Suelo Rústico: 16
- Afecciones sectoriales (carreteras, vías pecuarias, Costas, Aguas, etc.): 6
- Régimen transitorio: 5
- Otros (catálogo, reserva ecológica, prever enfoque de familia, etc.): 16

De estas alegaciones, y analizado el contenido de las mismas por esta Delegación Territorial, diez aducen cuestiones ambientales, que se responde a continuación:

- Alegaciones n.º 5,6, y 7: Manifiestan solicitud para que se modifique a línea de deslinde en el sentido de excluir del DPMT la zona ajardinada sita entre los vértices M-30 a M-32-1.

En el PGOM se limita a trasladar a su planimetría las líneas del DPMT y resto de servidumbres de conformidad con la información solicitada durante la fase de elaboración del instrumento de ordenación y facilitada por la Administración competente en materia de Costas, a quien corresponde la competencia en la materia. La Administración Municipal, por tanto, no ostenta competencias para realizar modificaciones del deslinde del DPMT.

- Alegaciones n.º 8,9, y 10: Solicita se proceda a reflejar en los planos de ordenación: a) las servidumbres de acceso al mar ya existentes y las previstas, y b) la servidumbre de acceso al mar

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 44/58	



que discurre por el Hotel Guadalmina. Solicita también que se dicten normas que regulen dichas servidumbres de acceso al mar y su protección.

El Ayuntamiento de Marbella justifica que el PGOM, en lo que se refiere a la identificación de las servidumbres de acceso al mar, tanto rodadas como peatonales, identifica las ya existentes; pero, dada la escala de trabajo (1/15.000), que dificulta una suficiente visualización y su posicionamiento geoespacial, y considerando que las redes peatonales exclusivas, salvo la senda litoral, no se han calificado inicialmente de Sistemas Generales, no se han grafiado como elementos estructurantes.

Por otra parte, la mayoría de los accesos rodados, que también suelen ser accesibles peatonalmente, se producen desde vías del sistema viario local que discurre o se aproxima al litoral, y en concreto a las zonas próximas de playas, por lo que no se han grafiado en el PGOM al ser objeto sólo de Sistemas Generales Viarios, algunos de los cuales, no obstante, también dan acceso rodado y peatonal a playas.

Respecto a la regulación relativa a las normas que regulen las servidumbres de acceso al mar y su protección, habrá de estarse a la normativa sectorial, que se relaciona en el apartado “Condicionantes de la Ordenación Urbanística Municipal” de la Memoria de Información y en el Anexo de Normativa Sectorial del PGOM.

- Alegación n.º 32: Solicita que se efectúen los trámites necesarios para proceder a la desafectación total del Cordel Benahavís a Ojén en la zona Camino Cristo de los Molinos.

Tanto en el Plano I.04.1 (Afecciones I) como en el Plano O.02.1 (Esquema de elementos estructurantes II) aparece grafiada la vía pecuaria “Cordel de Benahavís a Ojén” de conformidad con la información aportada por la Consejería competente durante la fase de trabajos preparatorios del instrumento de ordenación.

En el Plano O.02.1 no se informa sobre desafectación alguna de la vía pecuaria, entendiéndose que la interpretación del alegante obedece a la grafía de la superposición de la vía pecuaria y del SG-AL-51 (Parque Arroyo Paloma).

Por otra parte, habiéndose anulado, por Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 25/2024, los apartados 1 y 2 de la Disposición Adicional Cuarta LISTA, no proceden los supuestos de desafectación implícita y desclasificación automática previstos en tales apartados. En todo caso, la desafectación de vías pecuarias corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el art. 8 y 31, entre otros, del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Alegación n.º 62: Solicitan la conservación de la biodiversidad vegetal del litoral, e incluso garantizar su fomento, según se estableció en el Plan de Acción de la Reserva Ecológica, aprobado por la Consejería de Medio Ambiente en fecha 18/09/2015.

La Reserva Ecológica Dunas de Marbella consta en el PGOM. Se cita en el apartado relativo a los “Condicionantes de la Ordenación Urbanística Municipal” de la Memoria de Información; en concreto, en su apartado 2.4.3, en el que se refieren la normativa de aplicación y la Resolución de fecha 14/09/2015 de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente en Málaga por la que se constituye la Reserva Ecológica “Dunas de Marbella”. Y, por otro lado, se refleja en el Plano de Afecciones y Otros Condicionantes I.4.1.

En atención a lo alegado sobre los Hábitats de Interés Comunitario, en la nueva versión del documento se ha procedido a la actualización de su información, de conformidad con las indicaciones del Informe

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 45/58	



del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, de fecha 12/06/2023, emitido tras la aprobación inicial del PGOM; habiéndose descargado del Portal Rediam la última información disponible; todo ello, según se indica en el apartado 2.4.1 de la memoria de información y se grafía en el Plano de Afecciones y otros condicionantes I.4.1.

Finalmente, desde el planeamiento se proponen acciones que garanticen la conservación y promoción de la Reserva Ecológica. En este sentido, el PGOM establece entre los criterios de ordenación que deberán observar los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sistemas generales de áreas libres destinados a zonas verdes, parques litorales, entre otros, los siguientes: “Deberán garantizar la preservación de los valores ambientales y culturales del territorio y justificar la no inclusión ni afectación a espacios protegidos o con alta fragilidad ambiental (como la reserva ecológica “Dunas de Marbella”) debiendo garantizarse la conservación de los valores ambientales y paisajísticos de estos espacios” (art. 6.2.4 de la normativa, entre otros).

- Alegación n.º 106: El PGOM de Marbella no establece la medida más efectiva frente al CO2 como es el aumento de la masa forestal.

El PGOM, siguiendo la información ambiental que aporta el estudio ambiental que le sirve de base, analiza el medio ambiente y la sostenibilidad como una cuestión central y transversal. El primero de sus objetivos generales (Marbella Verde), persigue la integración de la ciudad en su territorio, cuidando el modo de implantación de nuevas actuaciones o desarrollos en suelo rural. El PGOM, dentro de su ámbito y objeto de actuación, ha previsto las cuestiones relativas al respecto y protección de las masas forestales. Entre las medidas de protección y corrección ambiental del Estudio Ambiental Estratégico que acompaña y forma parte del Plan General se indica la necesidad de realizar campañas de reforestación de zonas degradadas para mitigar los efectos del cambio climático.

- Alegación n.º 171: En relación a los terrenos en las márgenes del Guadaiza, se solicita proceder a:

1) Eliminar las zonas de flujo preferente en la parte no coincidente con la zona de policía deslindada de conformidad al RDPH.

2) Delimitar las zonas inundables conforme al documento “Actuaciones para la prevención de Inundaciones en los cauces de los ríos Verde y Guadaiza) de 2010, de la Agencia Andaluza del Agua.

3) Modificar la regulación de usos de la Zona 5 (artículo 4.3.5 Normas del PGOM).

4) Modificar la regulación de usos Zona 6 (artículo 4.3.5 de las Normas del PGOM) especificando que en los terrenos afectados podrán llevarse a cabo obras de defensa frente riesgos de inundación.

5) Añadir a los artículos 7.3.5 y 8.2.6 de las Normas del PGOM que *en terrenos en los que se proyectan actuaciones de nueva urbanización si en las obras de urbanización o edificación previstas figuran las de defensa situadas fuera de la zona de flujo preferente, el planeamiento de desarrollo e instrumentos de ejecución por los que ese suelo rústico común va a ser transformado deberá establecer una nueva delimitación de las zonas inundables o eliminar las existentes por no resultar terrenos que tengan esa condición.*

6) Dado que el vigente Reglamento del Dominio Público Hidráulico no impide el uso residencial (artículo 14.bis) al no establecer el PGOM razón propia y específica alguna para impedir el uso residencial en Zona 6, ni especificar qué usos terciarios se prohíben, se propone que los usos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 46/58	



residencial y terciario se eliminen del listado de usos extraordinario prohibidos en suelo rústico común del artículo 4.3.5 de las Normas del PGOM.

Las consideraciones sobre esta alegación son las siguientes:

(1º) La delimitación de la zona de flujo preferente recogida en el Plan General es la dictada por la autoridad de cuenca y que se recoge tanto en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables como en el visor publicado por la Junta de Andalucía.

La alegación se apoya en el contenido del art. 9.2 RDPH; de donde se extrae la siguiente interpretación: *“resulta manifiesto entonces que las zonas de flujo preferente suponen una ampliación de la zona de policía (...). La delimitación de la zona de flujo preferente debe hacerse a través de la modificación de la zona de policía pues forma parte de la misma. Si no ha habido modificación de la línea de policía de 100 metros no pueden aplicarse las limitaciones de este artículo a terrenos que no forman parte de la zona de policía”.*

Esta conclusión no tiene mucho que ver con lo dispuesto en dicho artículo, donde únicamente se permite ampliar —no se obliga a ello— la zona de policía desde su ubicación estándar a 100 m. hasta alcanzar la de flujo preferente, pero sin condicionar la aplicación de las restricciones propias de cada zona a su inclusión en la otra ni modificarla de forma alguna. Por tanto, el efecto de la potestativa ampliación de la zona de policía tan solo supondría que se pueda aplicar el régimen propio de la zona de policía a esta nueva parte ampliada, sin afectar un ápice ni la delimitación de la zona de flujo preferente ni el régimen aplicable en ésta.

Por todo ello la posible ampliación de la zona de policía no es requisito para que sea aplicable el régimen de la zona de flujo preferente ni altera en modo alguno su delimitación.

(2º) Las delimitaciones relativas a las zonas de protección de cauces (dominio público, servidumbre, policía, etc.) así como las relativas a inundaciones (flujo preferente, peligrosidad, riesgo, etc.) recogidas en el Plan General son las dictadas por la autoridad de cuenca y que se recogen en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables y/o en el visor publicado por la Junta de Andalucía.

La extensión de la zona inundable pretendida en la alegación, no corresponde a una cartografía de la situación actual, sino un tanteo previo de la que, previsiblemente, podría resultar de la ejecución de unas obras de actuación sobre el cauce del río Guadaiza. En los antecedentes del estudio se dice:

El presente estudio se redacta para analizar las posibles soluciones de las actuaciones para la prevención de avenidas en los cauces de los ríos Guadaiza y Verde, en el ámbito de actuación del proyecto y definir las más adecuadas.

Por lo que la estimación de la zona inundable de dicho estudio corresponde a unas obras cuya definición se encuentra en fase de evaluación, por lo que ni mucho menos se encuentran completamente definidas. Por tanto, no son un estudio de las zonas inundables existentes, que son las recogidas en el Plan General.

La clasificación como suelo urbano se efectúa por aplicación de lo dispuesto en los arts. 13 LISTA y 19 Reglamento LISTA, que establece: (...) *La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano (...).*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ

PÁG. 47/58





(3º)(4º) La regulación de las distintas categorías y zonas del suelo rústico, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente. Los terrenos objeto de este apartado de la alegación se incluyen en las zonas 4 y 5 del suelo rústico, cuya regulación se encuentra en el Título 5 de la memoria de ordenación y en el Título 4 de la normativa.

En cuanto a lo alegado en relación con la delimitación de la zona de flujo preferente, se reiteran las consideraciones expuestas en el apartado anterior.

(5º) Respecto a la petición de modificación de los artículos 7.3.5 y 8.2.6 de las Normas del PGOM, el art. 14.1.b), LISTA establece que se integran en el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna de las siguientes categorías: b) preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

Las delimitaciones de los suelos inundables, a través de los mapas de peligrosidad por inundaciones y mapas de riesgo por inundación, viene regulada desde el art. 6 de la “Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2007 relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación”, que fue traspuesta al ordenamiento jurídico español por el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

El artículo 10º de este RD establece que serán los organismos de cuenca en las cuencas intercomunitarias y las Administraciones competentes en las cuencas intracomunitarias realizarán, en colaboración con las autoridades de Protección Civil, los que elaboren los mapas de peligrosidad y de riesgo de inundación.

Por tanto, el Ayuntamiento no tiene competencia para reubicar las delimitaciones de las zonas inundables. La tramitación necesaria pasaría por la modificación previa de los mapas de peligrosidad y riesgo, tras lo cual se podría proceder a la modificación del planeamiento para reajustar los límites de suelo preservado a los nuevos límites de las zonas de riesgo.

(6º) La regulación de usos se establece por zonas, eliminando la regulación que se hacía por categorías. Por tanto, los terrenos objeto de la alegación se encuentran en la Zona 4: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN) y en la Zona 5: Protección de Cauces (ZR-PCA). En la Zona 4 se permiten el uso residencial y el terciario, en la zona 5 no se permiten ninguno de los dos, ya que se delimita esta zona con la finalidad de establecer una regulación de usos de protección del dominio público hidráulico y garantizar la seguridad de las personas y bienes, así como preservar estos espacios como corredores verdes de conexión de los ecosistemas naturales, entre los sistemas terrestres y los marinos. No obstante, parte de los terrenos incluidos en la Zona 4 se encuentran afectados por la zona inundable, resultado de aplicación la normativa y planificación sectorial vigente en cada momento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG

PÁG. 48/58





Tras la aprobación de la versión final y resto de documentos complementarios en sesión plenaria de fecha 31/05/2024, tuvo lugar la publicación de los anuncios de apertura del correspondiente trámite de información pública del PGOM; en concreto, en el BOJA de fecha 18/06/2024 y en el BOP de Málaga de fecha 20/06/2024, complementadas con las publicaciones en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica y en el Portal de Transparencia, así como con la apertura al público del espacio habilitado para exposición y consulta del instrumento y del expediente en la Av. del Mar, Edf. Antonio Herrero, Local n.º 16.

Durante el citado periodo, transcurrido desde el 21/06/2024 hasta el 23/08/2024, ambos inclusive, de conformidad con el Informe de la Oficina de Asistencia en materia de registro del Ayuntamiento obrante en el expediente administrativo, ha tenido lugar la entrada de 147 alegaciones.

De estas alegaciones, y analizado el contenido de las mismas por esta Delegación Territorial, 11 aducen cuestiones ambientales, que se responde a continuación:

- Alegaciones n.º 17, 41: Se solicita que por parte del Ayuntamiento se acuerde iniciar los trámites necesarios para desafectar el tramo del Cordel “Benahavís-Ojén” que cruza su propiedad, a fin de reconocer que actualmente dicha vía pecuaria ha perdido su naturaleza y utilidad, así como por existir en dicho tramo edificado un Parque Infantil público que impediría destinar el Cordel a su supuesta función.

En lo que se refiere a la superposición de la vía pecuaria con la propuesta correspondiente con el SG-AL-51 (Parque Arroyo Paloma, existente a ampliar), analizado el contenido de la alegación y a efectos de evitar errores interpretativos, se ha procedido a mejorar la grafía/representación gráfica de todos los planos en la presente versión del PGOM, incluidos el Plano O.02.1 (Esquema de elementos estructurantes I) y el Plano de Afecciones y Otros condicionantes I (Plano I.04.1). Visualizando ambos Planos, puede observarse la delimitación/distinción de ambos elementos (vía pecuaria y SG-AL).

La información obrante en el PGOM en relación con las vías pecuarias procede de la información aportada por la Consejería competente durante la fase de trabajos preparatorios del instrumento de ordenación y de los informes emitidos. Un mayor detalle sobre los aspectos relativos a deslinde y desafectación de las vías pecuarias se contiene en la memoria de información (apdo. 2.4.4) y en la memoria de ordenación (apartado 4.3.2).

Por otra parte, habiéndose anulado por Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 25/2024, los apartados 1 y 2 de la Disposición Adicional Cuarta LISTA, no proceden los supuestos de desafectación implícita y desclasificación automática previstos en tales apartados. Resultando que, en todo caso, la desafectación de vías pecuarias corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con los procedimientos establecidos en los arts. 8 y 31, entre otros, del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

Señala la parte alegante (cuestión que se aduce en referencia al Plano O.01.1, Clases y Categorías de suelo) que desconoce los motivos que “han posibilitado la desafectación del Cordel en determinados tramos no edificados”, a diferencia del tramo que discurre por los terrenos objeto de la alegación, en el que se mantiene la afección. A este respecto, cabe indicar que desde el PGOM, dada su configuración como un instrumento de carácter global y estratégico, no se ha planteado ningún supuesto de desafectación, manteniéndose las vías pecuarias en el Plano I.04.1 (Afecciones y Otros Condicionantes I) tal y como ha sido trasladada la información por parte de la Administración sectorial; y debiendo añadirse que las determinaciones propias de la ordenación detallada del SU (clase de suelo en la que se

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 49/58	



localizan los terrenos objeto de la alegación) resultan ajenas al ámbito material de competencia del PGOM.

Lo que se extrae del Plano O.01.1 (Clases y categorías de suelo) es la clasificación como SREP de aquellos tramos de vías pecuarias que discurren por SR (según se justifica en el apartado 4.3.2.D de la memoria de ordenación); correspondiendo por tanto en su momento al POU, dentro del suelo clasificado como SU por el PGOM, y al amparo de la normativa sectorial en materia de vías pecuarias, bien su integración en el sistema general de espacios libres del municipio, bien el planteamiento de posibles modificaciones de trazado, bien el estudio y decisión de posibles supuestos de desafectación o desclasificación; todo ello, de conformidad con los procedimientos previstos en la normativa en materia de vías pecuarias y con la debida coordinación con la Administración sectorial competente.

Lo anterior ha de entenderse sin perjuicio de la posibilidad de iniciación de tales procedimientos (desafectación, modificación de trazado, desclasificación), desde una óptica individual y particularizada a unos terrenos concretos, por parte de los distintos interesados.

- Alegación n.º 18: Se acote la superficie de la Zona de Especial Conservación de Río Real a la identificada en el Anexo X del Decreto 4/2015, de 13 de Enero; no debiendo incluirse su propiedad por estar fuera del límite delimitado por dicho Decreto como ZEC.

Respecto al grafiado del ZEC y de los HICs en la zona objeto de la alegación, las delimitaciones realizadas en el Plano I.4.1 (Afecciones y Otros Condicionantes I) del PGOM son correctas en cuanto a que se ajustan a los correspondientes instrumentos delimitadores, tanto para los HIC como para los ZEC (dichas fuentes de información se encuentran citados en la memoria de información, apartado 2.4.1 Patrimonio Natural y Biodiversidad. Espacios Naturales Protegidos). Por tanto, no procede estimar la alegación en cuanto a la solicitud de “acotar” la Zona de Especial Conservación, debiendo mantenerse la delimitación realizada por la Administración competente. No obstante, resultando que la representación de ambos elementos en la documentación del PGOM 2ª I.P. era muy similar induciendo a confusión entre sus límites, se ha procedido en la presente Propuesta Final del PGOM a representar los mismos con una grafía distinta en el Plano de Afecciones I.4.1., a los efectos de propiciar una mejor diferenciación visual entre los HIC y los ZEC.

- Alegación n.º 60: Manifiesta en relación con el Monumento Natural Dunas de Artola, en resumen:

- **Que no está justificado aumentar la extensa zona de protección exterior del Monumento Natural sobre terrenos privados, por diversas razones.**
- **No existen valores ambientales en la extensa franja de suelo libre de edificación entre la Servidumbre de Tránsito (ocupada por una pasarela peatonal que circunda todo el Monumento Natural) y los suelos transformados, urbanizados y edificados al Norte; según las consideraciones del informe ambiental que se aporta.**

De conformidad con el artículo 14.1.c) LISTA, integran la categoría de SRPU aquellos terrenos merecedores de tal consideración por los valores en ellos concurrentes, entre los que cita los ecológicos, agrícolas, ganaderos forestales y paisajísticos. Entre los que destacan, para los terrenos objeto de alegación, la presencia de Hábitats de Interés Comunitario prioritarios (según última publicación disponible – REDIAM, 2023) y especies incluidas en Sistema de Información de Flora Amenazada (FAME), concretamente *Juniperus p. subv. Turbinata* y *Pancratium maritimum* (según la información facilitada por el Informe del Servicio de Geodiversidad y Biodiversidad del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPK	PÁG. 50/58	



También integran la categoría de SRPU aquellos terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

En este sentido, por las razones expuestas, según se justifica en el apartado 4.3 de la memoria de ordenación, se delimita, para el Monumento Natural Dunas de Artola, una zona de protección exterior, continua y periférica, con la finalidad de prevenir y, en su caso, corregir cuantos impactos puedan repercutir negativamente en el Monumento, así como para promover usos del suelo compatibles con su conservación.

Si bien en la 1ª información pública del PGOM se solicitaba por la alegante la recategorización del SR (de SRPU a SRC), en esta ocasión se plantea un cambio de zonificación (de la Zona 6 a la Zona 4, en particular para los terrenos localizados fuera de la zona de servidumbre de protección de Costas).

En este sentido, no puede compartirse que los terrenos no tengan valores dignos de protección. Además de lo señalado anteriormente (colindancia con Monumento Natural, presencia de HICs, FAME, etc.), se destaca en el Estudio Ambiental Estratégico la calidad y fragilidad ambiental de primer orden de la totalidad del espacio. Entre otros, en el Plano 01 (usos del suelo) del estudio ambiental estratégico se identifican los dos espacios objeto de la alegación con el mismo tratamiento conjunto de “playas, dunas y arenales”; en el Plano 04 (áreas ambientalmente relevantes y especialmente sensibles) y en el Plano 06 (unidades ambientales homogéneas) como “playas y arenales mediterráneos”; y en el Plano 07 (capacidad de uso) del estudio ambiental estratégico se identifican como terrenos de calidad ambiental 1ª y de fragilidad muy elevada.

Como puede observarse en todos los citados Planos, en relación con el apartado de la memoria del estudio ambiental estratégico relativo al estudio y análisis ambiental del territorio, el tratamiento de los terrenos resulta homogéneo para la totalidad de los mismos, razón por la cual no cabe acceder a la pretendida “escisión” de la parte de los mismos que quedan fuera de la servidumbre de protección de Costas; considerándose, por tanto, debidamente justificado el tratamiento homogéneo desde el punto de vista ambiental y, en correlación con ello, de su zonificación homogénea en el suelo rústico.

En último lugar, cabe añadir respecto a los terrenos objeto de la alegación que la sobrevenida versión final del POTCSO en tramitación (versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente) conlleva la inclusión de los terrenos en el Corredor Litoral en la categoría de SRPOT (que conlleva la aplicación de los artículos 20-23 normativa POTCSO); habiendo de subrayarse que el art. 22.4 de la normativa del POTCSO tiene atribuido el carácter de Norma (N), resultando de obligado cumplimiento para la ordenación urbanística.

Por lo expuesto, no cabe acceder a lo solicitado en cuanto al cambio en la zonificación del SR.

- Alegación n.º 70: Se refiere haber realizado un estudio científico denominado “La Comunidad Relictica de *Juniperus Turbinata* del antiguo Complejo Dunar Marbellí . Solicita: 1. La inclusión en las Memorias y en los Planos pertinentes del nuevo Plan General de Marbella de las informaciones más relevantes del estudio científico. 2. La introducción en la Normativa del PGOM de una figura nueva dentro del Sistema de Áreas Libres, para la que proponemos el nombre de “Parque de Interés Ecológico (PIE)”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPK	PÁG. 51/58	



1) Respecto a la inclusión en las memorias/planos del PGOM de las informaciones más relevantes del estudio que se aporta, se realizan varias consideraciones.

En primer lugar, que el contenido de las distintas memorias de los instrumentos de ordenación urbanística se encuentra predeterminado normativamente en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, así como en diversa normativa sectorial, resultado que el enfoque que se realiza en cuanto a la inclusión de información sobre el territorio respecto del cual se plantea la ordenación urbanística obedece al cumplimiento de los fines y objetivos de la actividad urbanística. E igual ocurre con la información de que se compone la memoria del Estudio Ambiental Estratégico, que se realiza de conformidad con los contenidos que se regulan en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, así como en diversa legislación sectorial.

Analizado el contenido del Estudio que se aporta, puede observarse que existe un importante nivel de coincidencia entre la información que se aporta y diferentes determinaciones del PGOM y su Estudio Ambiental.

En este sentido, puede observarse, por ejemplo, cómo los pinares que se identifican en la imagen de la página 28 del Estudio han sido identificados en el Plano I.04.3 (Afecciones y Otros Condicionantes III) del PGOM, que cuentan con un régimen de protección específico en los artículos 8.3.1 ss. de la normativa; igualmente, el Monumento Natural Dunas de Artola o la Reserva Ecológica Dunas de Marbella, para las cuales se identifican en el apartado 2.4 de la memoria de información la normativa reguladora y su régimen de protección; y también puede citarse la mención obrante en el Plano I.04.4 (Afecciones y Otros Condicionantes IV) respecto a la presencia de FAME (Flora Amenazada y de Interés, *Juniperus P. Surbv. Tubirnata*), con la consideración de Áreas Especialmente Sensibles en el Estudio Ambiental Estratégico.

También existe correspondencia entre el apartado del Estudio adjuntado en la alegación que se denomina “Legislación Medioambiental Conservacionista” y el Título 2 de la memoria de información del PGOM; en el sentido de que el Plan considera en su ordenación los diversos condicionantes que imponen tanto los instrumentos de planificación estratégica, territorial y sectorial; así como la legislación sectorial con incidencia en la ordenación urbanística.

Y, además de la coincidencia de diversos aspectos del Estudio con las determinaciones del Plan, deben considerarse otros aspectos. En tal sentido, el objeto del PGOM se ciñe a los aspectos concretos previstos en el art. 63.1 LISTA (clasificación del suelo, esquemas de elementos estructurantes, planificación estratégica, etc.), correspondiendo establecer las determinaciones propias de la ordenación detallada (tras un análisis del SU en mayor detalle) al POU u otros instrumentos. Por otro lado, el PGOM, en el artículo 8.3.2. de la normativa habilita la realización de un Catálogo de Árboles Singulares y de un Plan Director de Arbolado; instrumentos que, con carácter independiente, podrán profundizar en varios de los aspectos que se abordan en el Estudio.

2) Por lo que se refiere a la posibilidad de introducir la figura del “Parque de interés ecológico (PIE)” dentro del SGAL, valorando priorizar la conservación de los ecosistemas sobre la posibilidad de transformación humana, considerando que los elementos objeto del Estudio se localizan esencialmente en suelo clasificado como urbano, corresponderá a los instrumentos de ordenación detallada el análisis de una posible modificación del régimen de uso de parques, jardines, plazas, etc.

3) Respecto a la solicitud de declaración como PIE de los pequeños enclaves con sabinas centenarias del sabinar de C/ Alcotanes y del sabinar con matorral alto de Av. Cartagena, actualmente calificadas

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG

PÁG. 52/58





como Parques y Jardines, procederá igualmente su consideración a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada del suelo urbano.

4) Se solicita la inclusión en el Catálogo de Árboles Singulares de Marbella de las sabinas centenarias de los enclaves de C/ Alcotanes y Av. Cartagena.

A este respecto, cabe señalar que el PGOM contiene un capítulo de la normativa (arts. 8.3.1 ss.) destinado al establecimiento de determinaciones para la protección de la vegetación y la fauna; pudiendo destacarse la previsión de elaborar un Catálogo de Árboles Singulares, así como un Plan Director de Arbolado. En consecuencia, habrá de estarse a la futura elaboración de dichos instrumentos por parte del Ayuntamiento; sin perjuicio de las normas que puedan igualmente establecerse al respecto en el Plan de Ordenación Urbana, toda vez que los enclaves que se citan (C/ Alcotanes y Av. Cartagena) se encuentran localizadas en suelo clasificado como urbano por el PGOM.

5) Declaración de Parque Periurbano y/o Infraestructura Verde Territorial (Corredor ecológico o verde) para la serie de pinares con sotobosque formada por los enclaves de Pinos Verdes, Coto Correa, Av. Hacienda Playa, Parque Coto de los Dolores y Av. Concha Nácar.

Los Parques Periurbanos son espacios naturales protegidos cuya declaración y gestión es de competencia municipal, previa tramitación del procedimiento que requiere informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Andalucía, ex. artículo 9.12.h) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en relación con las determinaciones de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. A la fecha presente, no se tiene constancia de la tramitación de dicho procedimiento, que corresponderá en todo caso su valoración en la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.

Señalado lo anterior, debe decirse que la mayoría de la superficie de los enclaves que se citan se encuentra recogida en el Estudio Ambiental Estratégico del PGOM como “Masas Vegetales Relevantes”, aspecto que tiene su traslación en el Plano I.04.3 (Afecciones y Otros Condicionantes III). La mayoría de los pinares que se citan, dentro del ámbito de competencia del PGOM, se encuentran establecidos como masas vegetales relevantes en el estudio ambiental estratégico; y además en los arts. 8.3.1 ss. de la normativa del PGOM se arbitran mecanismos de protección e integración del arbolado; sin perjuicio, como decimos, de una mayor especificación por parte de los instrumentos de ordenación detallada que correspondan.

En conclusión de lo expuesto, cabe subrayar que existe un alto grado de sintonía entre las cuestiones abordadas en el Estudio que se aporta por los alegantes y las determinaciones del PGOM. En este sentido, el PGOM identifica la presencia de los elementos naturales señalados y arbitra (dentro de su ámbito material de competencia) mecanismos adecuados para su protección e integración en la ordenación. Todo ello, sin perjuicio de que corresponda tanto a los instrumentos de ordenación detallada del suelo urbano como a otros instrumentos (planes especiales, planes directores, Catálogos, etc.) establecer una mayor concreción sobre varios de los aspectos señalados en la alegación.

- Alegación n.º 82: Se solicita que se suprima el “corredor urbano” que el plano O.2.2 grafía encima de las Dunas de Artola; considerando que este vial o corredor urbano carece de justificación en relación con su funcionalidad e infringe los principios rectores de la ordenación urbanística porque afecta a un Monumento Natural.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 53/58	



Argumenta el alegante que el trazado esquemático propuesto afecta al Monumento Natural Dunas de Artola, pero esa afirmación no es correcta, ya que el SG viario se propone sobre el Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística (SRPU). Dichos terrenos situados al Norte de la reserva natural hacen de zona de amortiguación entre dicha reserva y el Suelo Urbano. Por tanto, la propuesta no afectaba a la reserva del Monumento Natural de las Dunas de Artola.

- Alegación n.º 101: Se realizan una serie de consideraciones sobre las determinaciones paisajísticas.

Sobre la base del Estudio y Análisis Ambiental del Territorio que se realiza en el estudio ambiental estratégico, el PGOM realiza un análisis del paisaje en el apartado 4.3 de la memoria de información, un análisis de visibilidad en el apartado 4.4 y un análisis de los valores paisajísticos y urbanos en el apartado 4.6. Adicionalmente, en el apartado 5.2 de la memoria de ordenación (delimitación de las zonas de suelo rústico) se definen las zonas de alta visibilidad y divisorias visuales, que se grafían en el Plano I.04.3 (afecciones y otros condicionantes III). Finalmente, en los arts. 8.4.1 ss. de la normativa se concretan las determinaciones de protección del paisaje.

El art. 37.6 LISTA establece que *“ las actuaciones urbanísticas se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. Los proyectos que las definan tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía, y el resto de elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación, conforman el carácter de paisaje de su ámbito de actuación ”*.

Para promover esta adaptación al entorno paisajístico en el que se proyecte una actuación se ha incorporado un criterio adicional al de visibilidad y accesibilidad visual basado en condicionantes fisiográficos y de relieve, cuya metodología ya ha sido expuesta, que complementa al de visibilidad y accesibilidad visual y que da como resultado a las divisorias visuales.

Al ser un criterio basado en condicionantes fisiográficos y de relieve se justifica que sea aplicable a las zonas 1, 2 y 3, que son las que integran los terrenos más accidentados del municipio, y cuya fisiografía se estructura en torno a cuencas y subcuencas hidrográficas donde se generan puntos de inflexión en el paisaje, generando los ángulos muertos del mismo, coincidentes, generalmente y de modo particular en esta zona oriental del mismo, con los terrenos situados al norte de la AP-7, careciendo incluso de sentido su trazado en las zonas 5 (protección de cauces) 6 (Protección de costas) y 7 (infraestructuras de comunicaciones).

Por lo expuesto, cabe desestimar la alegación en cuanto a la petición de eliminación de las áreas de alta visibilidad y divisorias visuales, considerándose debidamente justificadas.

Por otra parte, y en cuanto a la petición subsidiaria, relativa a que los preceptos que regulan las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad tengan el carácter de recomendación, no se estima conveniente por las razones expuestas anteriormente, debiendo igualmente ser desestimada.

En todo caso, el art. 8.4.7 contiene una excepción a la aplicación de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad al establecer su apartado 2: *“En caso que de la aplicación de los parámetros de edificación sea imprescindible afectar a estas áreas para que la actuación pueda materializarse el promotor de la actuación mediante el estudio de integración paisajística y justificar la integración paisajística de la actuación para que ésta pueda ser autorizada”*.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ

PÁG. 54/58





- Alegaciones nº106, 107: Se manifiesta oposición a las divisorias visuales y áreas de altas visibilidad (arts. 8.4.5 y 8.4.6; Plano de Afecciones III); considerando que se han introducido con base en una estimación, sin haberse valorado pormenorizadamente los terrenos. Se subraya que el PGOM carece de un estudio de paisaje concreto, a diferencia del Estudio pormenorizado que han aportado en el Proyecto de Actuación que se encuentra en trámite (que concluye que el impacto paisajístico es mínimo). Considera que las afecciones introducidas en el PGOM limitarían o imposibilitarían la implantación de un Hotel Gastronómico.

El art. 37 LISTA establece que los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a determinados criterios. Y se precisa en el art. 77 Reglamento LISTA que, dentro de las determinaciones que complementan el modelo general de ordenación, se contiene la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

En tal sentido, sobre la base del Estudio y Análisis Ambiental del Territorio que se realiza en el Estudio ambiental estratégico, el PGOM realiza un análisis del paisaje en el apartado 4.3 de la memoria de información, un análisis de visibilidad en el apartado 4.4 y un análisis de los valores paisajísticos y urbanos en el apartado 4.6. Adicionalmente, en el apartado 5.2 de la memoria de ordenación (delimitación de las zonas de suelo rústico) se definen las zonas de alta visibilidad y divisorias visuales, que se grafían en el Plano I.04.3 (afecciones y otros condicionantes III). Finalmente, en los arts. 8.4.1 ss. de la normativa se concretan las determinaciones de protección del paisaje.

En relación a las divisorias visuales, su delimitación no se basa en los resultados de estos dos análisis de visibilidad, si no, tal y como recoge el PGOM, han sido estimados a partir de los límites de las cuencas y subcuencas hidrográficas extendiendo su trazado hasta la cota 150 m del relieve, de modo que no cabe contradicción alguna entre estos análisis de visibilidad y la delimitación de las divisorias visuales.

El art. 37.6 LISTA establece que *“las actuaciones urbanísticas se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. Los proyectos que las definan tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía, y el resto de elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación, conforman el carácter de paisaje de su ámbito de actuación”*.

Esta adaptación al entorno y paisaje de su ámbito de actuación ya se reflejaba en el artículo 20.2 TRLS, que indica que *“las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo”*.

Para promover esta adaptación al entorno paisajístico en el que se proyecte una actuación se ha incorporando un criterio adicional al de visibilidad y accesibilidad visual basado en condicionantes fisiográficos y de relieve, cuya metodología ya ha sido expuesta, que complementa al de visibilidad y accesibilidad visual y que da como resultado a las divisorias visuales.

Al ser un criterio basado en condicionantes fisiográficos y de relieve se justifica que sea aplicable a las zonas 1, 2 y 3, que son las que integran los terrenos más accidentados del municipio, y cuya fisiografía se estructura en torno a cuencas y subcuencas hidrográficas donde se generan puntos de inflexión en el

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ

PÁG. 55/58





paisaje, generando los ángulos muertos del mismo, coincidentes, generalmente y de modo particular en esta zona oriental del mismo, con los terrenos situados al norte de la AP-7, careciendo incluso de sentido su trazado en las zonas 5 (protección de cauces) 6 (Protección de costas) y 7 (infraestructuras de comunicaciones).

Puntualizar al respecto que lo que se indica en el apartado del estudio ambiental estratégico H.- Identificación de afecciones a dominios públicos y espacios naturales protegidos \ CONSIDERACIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LOS VALORES AMBIENTALES DE LOS ESPACIOS DEL PEPMF EN MARBELLA (página 126) en relación al CS-26 es que “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”, en relación a la totalidad del complejo serrano que delimita el PEPMF.

Por lo expuesto, cabe desestimar la alegación en cuanto a la petición de eliminación de las áreas de alta visibilidad y divisorias visuales, considerándose debidamente justificadas.

Por otra parte, y en cuanto a la petición subsidiaria, relativa a que los preceptos que regulan las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad tengan el carácter de recomendación, no se estima conveniente por las razones expuestas anteriormente, debiendo igualmente ser desestimada.

En todo caso, el art. 8.4.7 contiene una excepción a la aplicación de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad al establecer su apartado 2: “En caso que de la aplicación de los parámetros de edificación sea imprescindible afectar a estas áreas para que la actuación pueda materializarse el promotor de la actuación mediante el estudio de integración paisajística y justificar la integración paisajística de la actuación para que ésta pueda ser autorizada”.

3) En cuanto a la petición de adecuación particularizada de las determinaciones del PGOM al proyecto de actuación extraordinaria para implantación de Hotel Gastronómico en tramitación, cabe indicar que en la tramitación del nuevo PGOM se realiza un análisis del territorio en global (sobre la base de su Estudio Ambiental Estratégico) para establecer con ello una nueva ordenación urbanística de la totalidad del término municipal. En tal contexto, se establecen las clases y categorías de suelo, así como la zonificación del SR con su correspondiente régimen de usos y actuaciones permitidas y prohibidas.

No obstante, en la Disposición Final Séptima de la normativa se ha establecido una previsión específica para habilitar la continuación de aquellos proyectos de actuación que se encuentren en tramitación o aprobados de conformidad con el PGOU 1986 a la entrada en vigor del PGOM, con las condiciones que en dicha disposición se establecen.

- Alegación n.º 135: Se sugiere que:

1. Se apuesta por la renaturalización de los ríos y arroyos del territorio.

En los apartados 2.4.1 y 2.4.6 de la memoria de información (y sus correspondientes grafiados en los Planos de Afecciones y otros condicionantes), del PGOM, con base en su Estudio Ambiental y en la interrelación con las distintas Administraciones sectoriales con competencias concurrentes, se ha considerado la existencia en el territorio de todos los elementos integrantes del Dominio Público Hidráulico y de las Zonas de Especial Conservación. Igualmente se integran los denominados Caminos del Agua, establecidos por la Planificación Subregional Territorial, estableciendo las determinaciones normativas que aseguren su conservación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPG	PÁG. 56/58	



2. Se tengan en consideración en su ordenación detallada los criterios de cuenca visual para la no afectación a los elementos identitarios de nuestro territorio y ciudad desde una perspectiva paisajística (urbana y natural), así como se implemente una red de miradores interconectado.

El PGOM ha considerado la existencia de miradores y la protección del paisaje. Se incluyen en el Título 4.3 de la memoria de información (con traslado el Plano I.4.3 Afecciones y Otros Condicionantes III), así como, entre otros, en los artículos 8.4.5 y 8.4.6, relativos, respectivamente, a las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad.

3. En relación con la vía pecuaria Cordel Benahavís a Ojén se dice que el Plano I.02.1 Información: Afecciones I, presenta errores.

En relación con la Vía Pecuaria Cordel Benahavís a Ojén, se solicita realizar unas correcciones de errores en el Plano I.02 del Avance del POU. Por otro lado, se sugiere que se solicite el deslinde total de dicha vía pecuaria en los tramos que discurren por suelo urbano, a los efectos de que dichos aspectos puedan incorporarse a la aprobación definitiva del POU.

4. Se manifiesta haber detectado que los planos del Avance al POU identificados como I.02.2 (Afecciones II) en lo concerniente al grafiado del Arroyo de las Piedras son discordantes con los tramos de embovedado existentes y el vigente deslinde del DPH.

En relación con el Arroyo Las Piedras, el deslinde (ref. MA-50781) fue objeto de anulación, razón por la cual se grafía como un deslinde “estimado”, de conformidad con la información trasladada por la Administración competente en la tramitación del Plan; según se indica en el apartado 2.4.6 de la memoria de información.

Indicar que la información grafiada en el plano I.04.4 (Afecciones y Otros Condicionantes IV) del PGOM 2ª I.P. ha sido objeto de actualización en la versión final del PGOM a partir de las descargas de información oficial que obran en el Geoportal del MITECO. Igualmente, se ha procedido a la actualización de la información del Plano I.3 (Hidrología – Hidrografía), al objeto de incluir, además de la grafía informada en el Documento de Alcance por parte de la Administración competente en materia de aguas, una cartografía de cauces extraída de la Cartografía Municipal a escala 1:1000; que resulta más precisa desde el punto de vista cartográfico.

5. Se sugiere procedan a corroborar el grafiado de Río Real que además es una ZEC que forma parte de la Red Natura 2000, y corrijan el grafiado conforme al resto de planos que entendemos es de conformidad a su deslinde vigente.

En lo que se refiere al grafiado de Río Real, indicar que no cuenta con deslinde aprobado, razón por la cual aparece grafiado en el plano I.04.4 (Afecciones y Otros Condicionantes IV) con base en la información del Geoportal del MITECO, y de conformidad con la información trasladada (deslinde estimado) por la Administración competente durante la tramitación del Plan, según se señala en el apartado 2.4.6 de la memoria de información.

Por su parte, reseñar que el grafiado de las zonas de especial conservación de la Red Natura 2000 (entre ella, la ZEC Río Real) no se realiza en el citado Plano I.04.4., sino en el Plano I.04.1 (Afecciones y Otros Condicionantes I); y de conformidad con la información obrante en los respectivos Decretos de aprobación, según se indica en el apartado 2.4.1 de la memoria de información.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	26/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPQ	PÁG. 57/58	



- Alegación n.º 138: El Plan General no establece la medida más efectiva frente al CO2 como es el aumento de la masa forestal en suelo rústico

El PGOM, con base en el Estudio Ambiental Estratégico que le sirve de base para la configuración de la ordenación urbanística, otorga, dentro de su ámbito material de competencias, un papel protagonista a la vegetación del Municipio.

El análisis de la vegetación que se realiza en el apartado 4.2 de la memoria de información; así como la distinción, dentro de los valores ecológicos del Municipio (apartado 4.5.3 de la memoria de información) de las Masas Vegetales Relevantes, cuya preservación se constituye como un claro condicionante de la ordenación propuesta, de tal forma que no sólo se identifican en el Plano I.04.3 (Afecciones y Otros Condicionantes III), sino que en los arts. 8.3.1 ss. de la normativa se establecen determinaciones para su protección, integración e incluso posibilidad de ampliación, en su caso. Por otro lado, en el art. 8.3.2 de la citada normativa se abre la posibilidad de ahondar en la protección de arbolado a través de instrumentos como el Catálogo y el Plan Director.

el primero de los objetivos generales de la ordenación se denomina “Marbella Verde”, que se desglosa en una serie de objetivos estratégicos como, entre otros, la preservación del paisaje y la naturaleza o el diseño de una red adecuada de espacios verdes. A partir de ahí, puede comprobarse, p. ej., en el art. 8.5.2.g) de la normativa la previsión de que los proyectos de urbanización y de obras tendrán que implantar medidas que reduzcan la emisión de gases efecto invernadero. Los instrumentos de ordenación detallada y proyectos de urbanización incorporarán medidas encaminadas a la reducción de emisiones de CO2 a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima, que sean exigibles en la actividad de planificación.

También puede referirse el sistema de indicadores de sostenibilidad (Título 11 de la memoria de ordenación), de aplicación para cualquier actuación de transformación urbanística (art. 7.1.5 de la normativa); que, dentro del bloque relativo a “Marbella Verde” contiene determinados indicadores relativos al ratio de espacios libres y zonas verdes; todo ello, de conformidad con los criterios generales de ordenación de los arts. 61 LISTA y 79-83 Reglamento LISTA.

En síntesis, puede considerarse que la preocupación por el establecimiento de medidas contra la emisión de CO2 y protección de la vegetación se encuentra alineada con las previsiones del PGOM, que contempla diversas determinaciones en tal sentido; sin perjuicio que la introducción de “campañas de reforestación”, como tal, no se encuentre específicamente prevista entre las determinaciones que los artículos antes señalados establecen como propias del PGOM, tratándose de campañas que pueden realizarse desde diferentes ópticas sin que el Plan General sea impedimento alguno para ello.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ

26/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm6BWBELLMQB5FB2PU7TWSKTJPK

PÁG. 58/58

