



PGOM

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN MUNICIPAL



MEMORIA

TOMO II: PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA





JOSE ANTONIO PEREZ CASARES (6 de 7)
Técnico Obras Públicas, Planeamiento Urbanístico
Fecha Firma: 05/08/2026
HASH: be3b20fec6cd91e6032f599b51a15aele



MARIA PRADO BERMEO PEREZ (5 de 7)
Arquitecto
Fecha Firma: 05/08/2026
HASH: 3de17a8a4d32e1baecda73b1aac0856



MANUEL NARANJO ALPESA (4 de 7)
Arquitecto, Planeamiento Urbanístico
Fecha Firma: 05/08/2026
HASH: 32574ef0a4d23d07a61a50e4e8e15





Memoria

Tomo II: Participación e información pública

Título 1. Introducción

Título 2. Programa de Participación Ciudadana

2.1.- Antecedentes..... 5

2.1.1.- La participación pública hasta la aprobación del Avance..... 5

 I. Documentos previos.....5

 II. Otras actuaciones y reuniones.....5

 III. Consultas previas a las administraciones.....5

 IV. El Programa de Participación Ciudadana.....5

 V. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.....6

2.2.- Proceso de concertación con agentes institucionales, sociales y económicos..... 6

2.3.- Encuesta General..... 8

2.4.- Mesas Sectoriales..... 12

2.5.- Talleres de Participación Ciudadana divididos territorialmente por distritos..... 13

2.5.1.- Taller de Participación Ciudadana del Plan General del distrito San Pedro Alcántara..... 13

 I. Conclusiones.....13

2.5.2.- Taller de Participación Ciudadana del Plan General del distrito Las Chapas..... 13

 I. Conclusiones.....14

2.5.3.- Taller de Participación Ciudadana del Plan General del distrito Nueva Andalucía..... 14

 I. Conclusiones.....14

2.5.4.- Talleres de Participación Ciudadana del Plan General de los distritos de Marbella Oeste y Marbella Este..... 15

 I. Conclusiones.....15

2.6.- Propuestas Previas al Plan General..... 16

2.7.- Reuniones mantenidas por los responsables de la Oficina del Plan General con distintos interesados..... 18

2.8.- Resultados de la Encuesta General..... 19

 0. Objetivos del nuevo Plan General.....19

 I. Estrategia urbana. El modelo de ciudad.....19

Título 3. Fase de Consulta Pública

3.1.- Las aportaciones presentadas..... 27

3.2.- Análisis de las aportaciones presentadas..... 28

 3.2.1.- Relativas al modelo general, medio ambiente, movilidad, infraestructuras; grupos políticos; otras entidades..... 28

 I. Valoración de las propuestas al modelo general, medio ambiente, movilidad, infraestructuras; grupos políticos; otras entidades.....32

 3.2.2.- Relativas al Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022..... 34

 3.2.3.- Infraestructuras: soterramiento líneas de alta tensión..... 35

 3.2.4.- Generales sobre San Pedro Alcántara..... 36

 3.2.5.- Referencia a convenios urbanísticos..... 36

 3.2.6.- Catálogo de Patrimonio Urbano y Arqueológico y Carta Arqueológica de Riesgo..... 37

 3.2.7.- Fórmulas para la gestión de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI)..... 37

 3.2.8.- Plan de adecuación de cauces urbanos..... 38

 3.2.9.- Propuestas de posibles nuevos desarrollos..... 38

 3.2.10.- Puesta en valor Dunas de Marbella..... 39

 3.2.11.- Otras materias..... 39

 3.2.12.- Propuestas puntuales con contenido urbanístico..... 40

Título 4. Fase de sugerencias al Avance

4.1.- Introducción..... 45

4.2.- Cuestiones de óptica general o transversal..... 46

 4.2.1.- Sugerencias con incidencia en los aspectos generales del modelo de ciudad planteado en el avance..... 46

 4.2.2.- Sugerencias con incidencia en el modelo de movilidad planteado en el Avance..... 48

 4.2.3.- Sugerencias con incidencia en el modelo de infraestructuras de servicios urbanos planteado en el Avance..... 51

 4.2.4.- Sugerencias con incidencia en aspectos generales medioambientales del documento de Avance..... 53

4.3.- Cuestiones de óptica particular o puntual..... 53

4.3.1.- Propuestas puntuales con contenido urbanístico..... 53

4.3.2.- Propuestas de posibles desarrollos..... 59

4.3.3.- Relacionadas con sistemas generales/locales..... 61

4.3.4.- Viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas..... 63

4.3.5.- Catálogo de patrimonio urbano y arqueológico..... 63

4.3.6.- Convenios urbanísticos..... 63

4.3.7.- Afecciones hidrológicas..... 64

4.3.8.- Trabajo en el sector hotelero..... 65

Título 5. Alegaciones a la Aprobación Inicial del PGOM

I. Alegaciones tras la Aprobación Inicial del PGOM.....67

II. Alegaciones presentadas fuera de plazo.....177

III. Resultado del análisis y contestación de Alegaciones.....178

IV. Incidencia del trámite de Información Pública en el resultado de la Ordenación.....178

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

I. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM.....181

II. Alegaciones presentadas fuera de plazo.....375

III. Resultados del análisis y contestación de Alegaciones.....375

IV. Incidencia del trámite de Información Pública en el resultado de la Ordenación.....375

Título 7. Propuesta final del Plan

7.1.1.- Introducción..... 379

7.1.2.- Participación pública y publicidad activa..... 379

 I. Escritos presentados fuera de plazo.....379

Título 8. Documentación para facilitar la comprensión de la ordenación propuesta a la ciudadanía

8.1.- La necesidad de tramitar un nuevo Plan General..... 381

 I. Nueva Ley de urbanismo en Andalucía, LISTA.....381



8.2.- El PGOM y su modelo de ciudad.....

381

8.2.1.- Objetivos Generales del Plan General.....

381

8.2.2.- Objetivos Estratégicos del Plan General.....

381

I. MARBELLA VERDE.....

382

II. MARBELLA ORDENADA.....

382

III. MARBELLA DIVERSA.....

382

IV. MARBELLA INCLUSIVA.....

383

V. MARBELLA EFICIENTE.....

383

VI. MARBELLA CONECTADA.....

383

8.3.- El contenido del Plan General.....

384

I. La clasificación del Suelo. Suelo urbano y Suelo Rústico.....

384

II. Esquema de elementos estructurantes.....

384

III. La ordenación del suelo rústico.....

384

IV. Bienes de Interés Cultural.....

384

V. La planificación estratégica.....

384

8.3.1.- Clasificación del suelo urbano y rústico.....

384

8.3.2.- Esquema de elementos estructurantes.....

386

8.3.3.- La ordenación del Suelo Rústico.....

394

8.3.4.- Bienes y espacios protegidos por su valor histórico, cultural,

urbanístico y arquitectónico.....

396

8.3.5.- La Planificación Estratégica: propuestas del Plan General.....

398

I. San Pedro Alcántara: identidad propia.....

399

II. Nueva Andalucía y Puerto Banús: la ciudad planificada.....

401

III. Nagüeles y la Milla de Oro: distinción y exclusividad.....

402

IV. Marbella: patrimonio e innovación.....

404

V. Río Real, Realejo y Siete Revueltas: la ciudad jardín.....

406

VI. Las Chapas. Zona este: naturaleza extrema.....

407

TÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

El art. 23 CE consagra el **Derecho de la ciudadanía a participar en los asuntos públicos**. Concretando el mandato constitucional:

- el art. 4.2.b) TRLS establece que la legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará la participación ciudadana en la ordenación urbanística,
- y el artículo 5.e) TRLS añade que todos los ciudadanos tienen derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas...

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, los **artículos 10 LISTA y 7 RLISA** desarrollan este **Derecho de la ciudadanía a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística**; especificando que, a tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos han de acompañarse de las labores de difusión necesarias que garanticen el ejercicio efectivo del Derecho.

Descendiendo al contenido documental que han de tener los instrumentos de ordenación urbanística, el **art. 62 LISTA** relaciona, entre otras, la **Memoria de Participación e Información Pública**, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

Por su parte, en el art. 85 RLISA se detalla el contenido de esta Memoria de Participación, en los siguientes términos:

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

- a) Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.*
- b) Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.*
- c) Resultado de los procesos participativos.*
- d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.*

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

En cumplimiento de las previsiones legales citadas, desde el inicio de los trabajos para la elaboración del Plan General se ha pretendido que la participación ciudadana se convierta en la pieza central de la elaboración, con la finalidad de que las necesidades manifestadas por la ciudadanía formen parte esencial y vayan nutriendo del proceso de toma de decisiones sobre la ordenación urbanística.

En este convencimiento, desde el inicio de los primeros trabajos y estudios, y a lo largo de la tramitación se han venido sucediendo una serie de actuaciones para el fomento de la participación pública que son objeto de exposición en esta Memoria de Participación.

Como primeros antecedentes en este sentido, se encuentra el documento de Criterios y Objetivos para la elaboración del nuevo Plan General, elaborado por el Ayuntamiento en el año 2018, así como el Dictamen elaborado por varios catedráticos sobre la situación jurídica originada tras la anulación del PGOU 2010, en el que se analiza la situación jurídico-urbanística existente y se dibujan las líneas maestras a tener en cuenta de cara a la elaboración del nuevo planeamiento.

Coincidiendo con el acuerdo de formulación en virtud del cual el Ayuntamiento decidió formalmente iniciar la elaboración del nuevo Plan General, se aprobó un **Programa de Participación Ciudadana** (en adelante, PPC) que ha venido acompañando a la tramitación del instrumento de ordenación desde su fase más embrionaria hasta la elaboración de los documentos completos sometidos a información pública.

Según se desglosará en los apartados siguientes de esta Memoria, el PPC ha conllevado la realización de numerosas actuaciones para el fomento de la participación de diversa índole y naturaleza, tales como una encuesta general, la realización de talleres participativos por distritos con la ciudadanía, charlas, reuniones, mesas sectoriales, la apertura de un trámite de presentación de propuestas previas al Plan General, etc.

En paralelo a las distintas herramientas de fomento de la participación diseñadas en el PPC, y a lo largo de la elaboración del presente documento de PGOM, se han ido sucediendo los distintos **hitos procedimentales** expresamente regulados en la normativa de aplicación, cuyo resultado se analiza en la presente Memoria de Participación.

Dentro de estos trámites, se pueden identificar los siguientes:

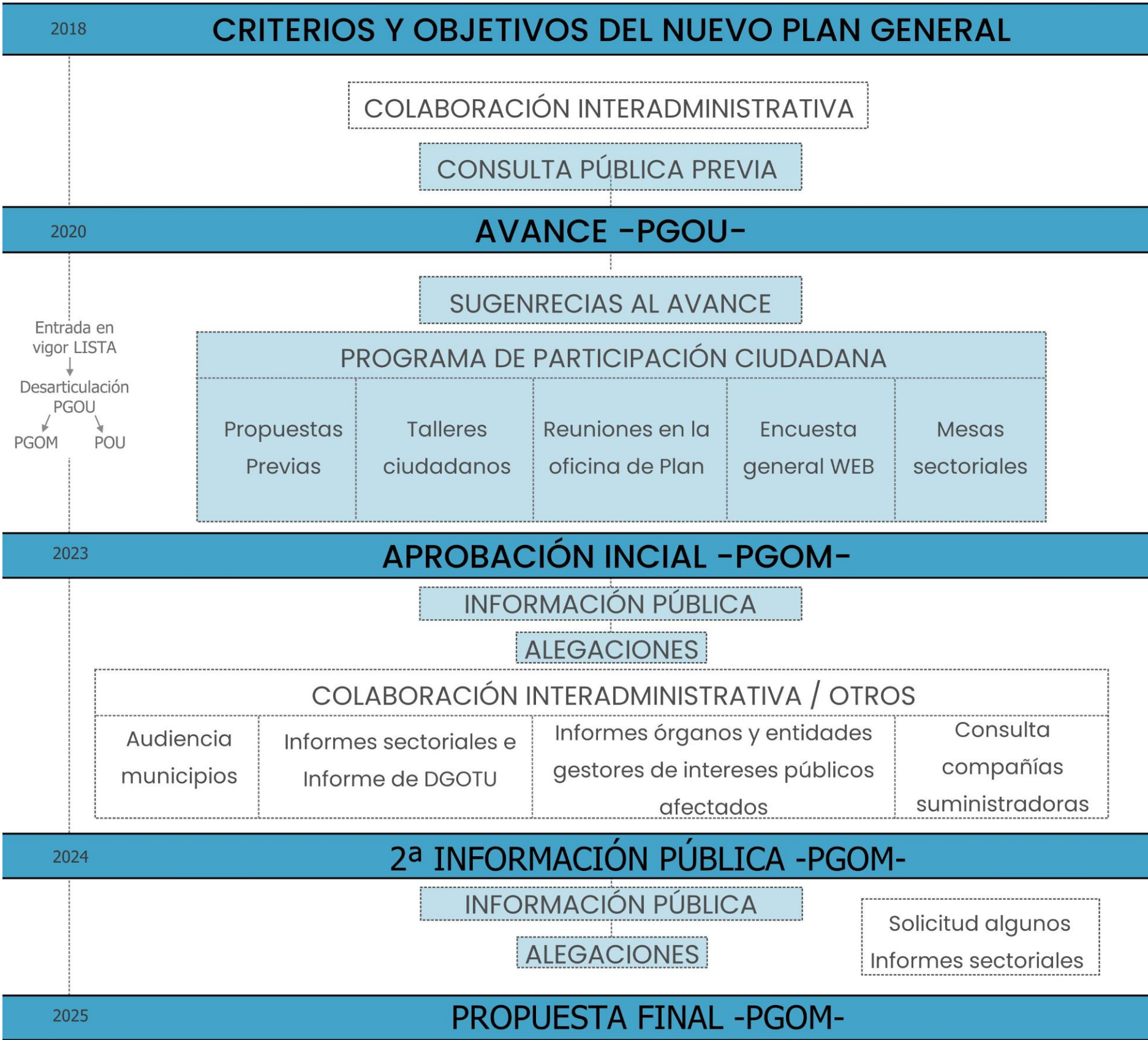
- En primer lugar, la necesaria **coordinación con las distintas Administraciones** públicas que ostentan competencias sectoriales a la ordenación urbanística para la obtención de información sobre protecciones, afecciones, deslindes, etc. que sirven de base para un adecuado planteamiento de las determinaciones propias de la ordenación urbanística municipal
- En segundo lugar, la realización de la **Consulta Pública** (regulada ahora en los arts. 77 LISTA y 100 RLISA) en la que se recaba la opinión de la



- ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas.
- En tercer lugar, la elaboración de **DIE y Avance** seguidos, respectivamente, del inicio del procedimiento de evaluación ambiental y de las consultas a las Administraciones afectadas y personas interesadas, y de la exposición pública para la presentación de sugerencias y/o alternativas. En paralelo, la referida apertura de un trámite de presentación de propuestas previas al Plan General.
 - En tercer lugar, tras procederse a la aprobación inicial en 2023, el primer **trámite de información pública**; en el que se suceden distintas actuaciones: informes sectoriales, audiencia a municipios, consulta a compañías suministradoras y otros entes, así comola presentación de alegaciones.
 - En cuarto lugar, se realizó un segundo **trámite de información pública** en 2024, por un plazo de 45 días, solicitando determinados informes sectoriales.
 - Y, en quinto lugar, previa resolución de las alegaciones anteriores, se elaboró la **propuesta final** del PGOM, aprobada en junio de 2025, al objeto de recabar la formulación de la declaración ambiental estratégica por el órgano ambiental.

En los siguientes apartados de esta Memoria de Participación se analizan los siguientes puntos, en detalle:

- Las distintas actuaciones desarrolladas dentro del **Programa de Participación Ciudadana (PPC)**, que incluye el trámite de presentación de propuestas previas, mencionando los medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.
- El resultado del proceso de **Consulta pública**.
- El resultado del proceso de exposición pública del **Avance** para la presentación de sugerencias y/alternativas.
- El resultado de los **trámites de información pública**, incluyendo los **informes-resultado de las alegaciones** realizadas.
- La **incidencia de los procesos participativos en la ordenación propuesta**, que se valora en los títulos dedicados al resultado de cada fase participativa.
- Y un **resumen de los aspectos más relevantes del instrumento con el objetivo de facilitar la comprensión por la ciudadanía** de la ordenación propuesta.



TÍTULO 2. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

2.1.- ANTECEDENTES

2.1.1.- LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA HASTA LA APROBACIÓN DEL AVANCE

I. DOCUMENTOS PREVIOS

Con carácter previo a la redacción del Nuevo Plan General, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda del Ayuntamiento de Marbella, elaboró el documento “*Criterios y Objetivos del nuevo Plan General de Marbella*”, que fue aprobado en sesión de Junta de Gobierno Local de 14 de mayo de 2018, con posterior dación de cuenta en el Pleno de fecha 16 de mayo de 2018.

Dicho documento sirvió tanto al Ayuntamiento como a la ciudadanía de Marbella para corroborar el sentir generalizado de que el municipio necesitaba un nuevo Plan General que hiciese viable la mejora y modernización urbanas que repercuten en su calidad de vida.

Por otro lado, dado los antecedentes y situación urbanística de Marbella, la corporación contrató en el año 2017 a un equipo de expertos para que elaboraran un *Dictamen jurídico-urbanístico sobre la situación generada tras la declaración de nulidad de la revisión del Plan General de Marbella de 2010*, en el que, además de refrendar los criterios del protocolo de Actuación municipal de 10/12/2015, se establecen las “líneas rojas” a tener en cuenta en la revisión del Plan General. Dicho documento fue presentado por el equipo de expertos el 16 de julio de 2018 en la Sala de Frescos del Ayuntamiento.

Ambos documentos (“Criterios y Objetivos del nuevo Plan General” y “Dictamen Jurídico-Urbanístico”) se encuentran publicados en la web municipal de la Delegación de Urbanismo, en el apartado específico relativo al nuevo Plan General.

II. OTRAS ACTUACIONES Y REUNIONES

Antes de iniciar formalmente la redacción y tramitación del Nuevo Plan General, ya se inició un proceso de información y participación sobre el futuro urbanístico de Marbella, con la celebración de cuatro jornadas técnicas dirigidas a sectores profesionales del municipio:

- el día 6 de noviembre de 2018 con la Asociación de Empresarios y Profesionales CIT Marbella.

- el día 7 de noviembre de 2018 con Apymem.
- el día 14 de noviembre de 2018 con los Colegios oficiales, de Arquitectos, de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga.
- y el 15 de noviembre de 2018 con el Colegio de Abogados.

El objetivo de dichas jornadas era analizar el presente y futuro del urbanismo en Marbella con los sectores profesionales implicados, en una primera fase, para posteriormente continuar un proceso de información y participación a toda la ciudadanía, trasladándole la máxima información y recabando sus opiniones.

En estas jornadas, se informó sobre los principales hitos registrados hasta esa fecha en materia de planeamiento y se informó sobre los pasos que se iban a impulsar en esta materia y que tenían como fin principal la elaboración y aprobación del nuevo Plan General; así mismo, se recordó que ya estaba aprobado el documento de Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General.

Con fecha 04 de abril de 2019 se celebró en el Palacio de Congresos y Exposiciones Adolfo Suárez, otra Jornada sobre “un Nuevo Plan General para Marbella, Oportunidades y Estrategias”, con la colaboración de RDU (Revista de Derecho Urbanístico) y CEJUS (Centro de Estudios Jurídicos Superiores). Esta jornada estaba dirigida a técnicos de la administración, cargos y empleados públicos, funcionarios, juristas, profesionales del sector inmobiliario, promotores, constructores, propietarios y entidades locales.

III. CONSULTAS PREVIAS A LAS ADMINISTRACIONES

También con carácter previo al inicio de los trabajos de redacción del nuevo Plan General y en base con el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de octubre de 2019 en la que, entre otros, se requería a la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones que recabase la información previa precisa de todos los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos que puedan verse afectados por la Revisión del PGOU. Así mismo se realizó una consulta previa y petición de colaboración administrativa a determinadas administraciones sobre las principales afecciones contempladas en la legislación sectorial que afectaban al municipio (lo que se efectuó durante el mes de diciembre del año 2019 y principios de 2020).

IV. EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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



Dicho Programa de Participación Ciudadana fue aprobado en Junta de Gobierno Local de 9 de enero de 2020, propiciando que la participación en el Plan fuese amplia, diversa y cualificada; llegando a todas las capas de la sociedad; garantizando la máxima información y publicidad; logrando el máximo consenso; mejorando la transparencia de la Administración ante la ciudadanía y legitimando y democratizando el proceso de elaboración del documento.

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

Sin embargo, desgraciadamente el confinamiento provocado por la pandemia causada por el COVID-19 obligó a trasladar algunas actuaciones del programa, en concreto las presenciales y multitudinarias, a otro momento temporal; pese a ello, se ha mantenido la voluntad municipal de propiciar una amplia y efectiva participación ciudadana con la idea clave de recabar la opinión de todos los agentes que intervienen en la ciudad y lograr el consenso de la ciudadanía para la elaboración del instrumento de ordenación.

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

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

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

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

V. MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN

Una de las herramientas y acciones propuestas en el Programa de Participación Ciudadana es la creación de un punto de información y de

una oficina específica del Plan General; oficina que se puso en marcha a principios del año 2020 y que se ubica en la Calle Jacinto Benavente.

Asimismo se proponía la creación de una página web, que aunque no se ha creado una específica, si se ha incluido un apartado específico sobre el Nuevo Plan General en la web correspondiente a la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella, dónde se va publicando y colgando toda la documentación relativa al nuevo Plan General, como son los documentos previos, la consulta pública previa, las sugerencias previas, la encuesta general, etc. y dónde se puede acceder también a los últimos anuncios relativos a dicha Delegación.

Por otro lado, con anterioridad al inicio de los trabajos de la redacción, al igual que se solicitó una información previa a determinadas administraciones sobre las principales afecciones contempladas en la legislación sectorial que afectaban al municipio, se mantuvieron reuniones sectoriales con las empresas suministradoras municipales de servicios como el agua, la luz o el gas, para que aportasen su visión sobre la situación actual y las necesidades de futuro de la ciudad.

Con fecha 09/07/2020, antes de la aprobación del Documento de Avance, se mantuvo una reunión con los grupos de la oposición (PSOE, OPS y Ciudadanos) para informales de los avances en materia del nuevo Plan General, así como de la tramitación a seguir una vez aprobado el Documento de Avance.

2.2.- PROCESO DE CONCERTACIÓN CON AGENTES INSTITUCIONALES, SOCIALES Y ECONÓMICOS

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

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

- El 09/07/2020 con los grupos de la oposición.
- El 08/10/2020 con el Consejo Social de la Ciudad, estando incluido en el Orden del día dar cuenta del Avance del PGOU.
- El 27/08/2020 con los grupos de la Oposición.
- En octubre el Ayuntamiento y el Gobierno autonómico han constituido la mesa técnica bilateral para la elaboración del nuevo Plan General de Marbella, un órgano de seguimiento que tiene por objeto aunar criterios entre ambas administraciones y agilizar los plazos de tramitación del documento.
- El 06/11/2020 se celebró una Jornada de Urbanismo “Hacia un nuevo Modelo de Planeamiento Urbano”, en el Palacio de Congresos y Exposiciones Adolfo Suárez de Marbella, con la colaboración de RDU (Revista de Derecho Urbanístico) y CEJUS (Centro de Estudios Jurídicos Superiores). Esta jornada iba dirigida a técnicos de la administración, cargos y empleados públicos, funcionarios, juristas, profesionales del sector inmobiliario, promotores, constructores, propietarios y entidades locales. El programa fue el siguiente:
 - 9:30 Presentación a cargo de:
Dña. María Ángeles Muñoz.

Alcaldesa- Presidenta del Excelentísimo Ayuntamiento de Marbella.

Dña. Ana María Vielba Gómez.

Secretaría General para la Administración Pública de la CPAPI.

D. Francisco José Gutierrez Rodríguez.

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



Dña. Marifrán Carazo Villalonga.

Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

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

Dña. María del Carmen Compagni.

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

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

D. Pedro Marín Cots.

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

- 12:00 Pausa.
- 12:30 Tercera ponencia: Lo estratégico y lo ambiental en el nuevo urbanismo.

D. José María Baño León.

Catedrático de Derecho Administrativo.

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

D. José María Morente del Monte.

Dir. General de Urbanismo y Vivienda.

- 14:00 Pausa.
- 17:30 Mesa redonda: Planeamiento y praxis administrativa.

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

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

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

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

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

Dña. María Francisca Caracuel García.

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

D. Andrés Gutierrez Istria.

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

- El 01/12/2020 con los grupos de la oposición para abordar los avances en la tramitación del nuevo PGOU.
- El 03/02/2021 con el Colegio de Arquitectos de manera virtual, sobre el Avance del Plan General.
- El 05/02/2021 se celebra una mesa de trabajo virtual con un grupo de expertos sobre Infraestructuras.
- El 23/02/2021 se celebra una reunión virtual con el Colegio de Abogados.
- El 24/02/2021 se mantiene otra mesa de trabajo virtual con el Colegio de Arquitectos pero esta vez específica sobre las Normas Urbanísticas del PGOU.
- El 16/04/2021 con el Consejo Social de la Ciudad, estando incluido en el Orden del Día, en el punto 3 "Informe de la Alcaldesa sobre el estado de tramitación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Marbella".
- El 28/04/2021 a las 12:30 se celebró en el Palacio de Congresos de Marbella una mesa de trabajo en relación con el género, accesibilidad universal, sostenibilidad...
- El 03/06/2021 con los grupos de la Oposición.
- 05/07/2021 la Concejal de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, Dña. Kika Caracuel, mantiene reunión con el grupo de la oposición PSOE sobre el Programa de Participación Ciudadana del nuevo PGOU.
- El 06/07/2021 la Concejal de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, Dña. Kika Caracuel, mantiene reunión con el grupo de la oposición OSP sobre el Programa de Participación Ciudadana del nuevo PGOU.
- 12/07/2021 la Concejal de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones. Dña. Kika Caracuel, mantiene reunión con el grupo de la oposición Ciudadanos sobre el Programa de Participación Ciudadana del nuevo PGOU.
- 16/07/2021 la Concejal de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones. Dña. Kika Caracuel, mantiene reunión con el grupo de la oposición OSP sobre el Programa de Participación Ciudadana del nuevo PGOU.
- El 26/09/2021 se celebró la tercera sesión de la mesa de trabajo constituida con la DGOTU, dónde se informó al Ayuntamiento de las modificaciones a la nueva Ley (LISTA) propuestas en trámite de enmiendas.
- El 30/09/2021 se mantuvo reunión con los grupos políticos municipales en la Oficina del Plan General, en el que se les dio cuenta de la última reunión mantenida con la DGOTU.

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

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

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

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

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

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

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

De forma paralela, el Ayuntamiento participa en foros y jornadas sobre el urbanismo. En concreto, el 17/03/2022 se celebra una jornada sobre el nuevo urbanismo en Andalucía, la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), una transformación radical de nuestro modelo urbanístico, organizada por la Sección de Derecho Urbanístico del



- ilustre Colegio de Abogados de Málaga, ICAMALAGA, con la colaboración del Ayuntamiento de Marbella, que incluye un punto sobre el Plan General de Marbella en su programa.
- En agosto se mantuvo reunión con los grupos políticos de la oposición, en la oficina del Plan General, en las que se dio cuenta de los avances en la redacción del documento del plan General de Ordenación Municipal (PGOM).
 - El 12/09/2022 se mantuvo reunión con los grupos políticos de la oposición, en la oficina del Plan General, en las que se dio cuenta de los avances en la redacción del documento del plan General de Ordenación Municipal (PGOM).
 - El 08/11/2022 se mantuvo reunión con los grupos políticos de la oposición, en la oficina del Plan General, en las que se dio cuenta de los avances en la redacción del documento del plan General de Ordenación Municipal (PGOM).

2.3.- ENCUESTA GENERAL

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

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

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

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

Cuestionario de la Encuesta

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

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

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

REFERENCIAS DE LA PERSONA QUE CUMPLIMENTA EL CUESTIONARIO.

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

0. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL.

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

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

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

I. ESTRATEGIA URBANA. EL MODELO DE CIUDAD.

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

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

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

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

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

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

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

II. MEDIO AMBIENTE Y CIUDAD SOSTENIBLE

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

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

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

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

☐	Porque no tiene valores de ningún tipo.
☐	Porque ya está demasiado transformado.
☐	Porque es la mejor zona para el crecimiento de la ciudad.
☐	Otros:
☐	No sabe / No contesta

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

☐	Pantallas vegetales en aquellas zonas próximas a vías de comunicación o caminos.
--------------------------	--

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

8. La utilización de energías renovables es:

☐	Una forma coherente y sostenible de utilizar la energía.
☐	Una forma cara y complicada de utilizar la energía.
☐	Debería ser obligatorio para determinadas urbanizaciones desvinculadas de la trama urbana.
☐	Otros:
☐	No sabe / No contesta

III. MOVILIDAD, TRANSPORTES Y COMUNICACIONES. MOVILIDAD SOSTENIBLE

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

9. ¿Cómo se desliza Ud. habitualmente?

Distrito	Munic.	
☐	☐	A pie.
☐	☐	En bicicleta.
☐	☐	En ciclomotor.
☐	☐	En coche.
☐	☐	En transporte público
☐	☐	Otros:

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

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

11. En su opinión, en relación con el tráfico no motorizado, ¿Cuáles son las principales cuestiones o problemas que debe abordar el nuevo PGOU?

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

☐	Otros:
☐	No sabe / No contesta



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

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

IV. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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

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

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

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

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

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

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

☐	Sí. ¿Cuál?
☐	No.
☐	No sabe / No contesta

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

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

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



V. ÁMBITO RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

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

Distrito	Munic.	
☐	☐	Viviendas en venta
☐	☐	Viviendas en alquiler
☐	☐	Vivienda en alquiler con opción a compra
☐	☐	Otros:
☐	☐	No sabe / No contesta

VI. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

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

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

Distrito	Munic.	
☐	☐	La mejora de las dotaciones y espacios libres ya existentes.
☐	☐	La programación de nuevas dotaciones y servicios.
☐	☐	Ofrecer una zona de esparcimiento ciudadano.

☐	☐	Mejorar la comunicación y el acceso de los diferentes equipamientos y espacios libres.
☐	☐	Otros:

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

Distrito	Munic.	
☐	☐	Sí.
☐	☐	No.

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

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

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

Distrito	Munic.	
☐	☐	Están infrautilizados.
☐	☐	Las instalaciones deportivas están pensadas solo para las personas jóvenes.

☐	☐	La oferta cultural es escasa.
☐	☐	Son muy antiguos y están desfasados.
☐	☐	Son pequeños y están mal diseñados.
☐	☐	No son agradables ni acogedores.
☐	☐	Están alejados del centro del municipio.
☐	☐	Otros:
☐	☐	No sabe / No contesta

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

Sí	No	
☐	☐	Apuesta por el corredor ferroviario de la Costa del Sol, convirtiéndose sus intercambiadores en nuevas zonas generadoras de actividad y de centralidad urbana y emplazamientos estratégicos para nuevos equipamientos.
☐	☐	E-09. Ciudad de la educación y el conocimiento (E-09) en la zona de Guadaíza.
☐	☐	E-10. Área deportiva Guadaíza. Estadio Municipal SPA.
☐	☐	E-53. Zona multiusos en SPA, que pueda albergar el recinto ferial.
☐	☐	E-20. Centro de convecciones Holandúcia.
☐	☐	E-22. Auditorio la Cantera, al Norte de Nagüeles
☐	☐	E-24. Ciudad de la Justicia, junto a la carretera de Ojén.
☐	☐	E-12. Museo de la Costa del Sol, en la zona de ampliación del Puerto de la Bajadilla.
☐	☐	E-23. Ciudad del deporte, ubicada al nordeste del núcleo de Marbella junto a la AP-7.

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

¿Propondría algún otro gran equipamiento? ¿Cuál?

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

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



VII. PROTECCION DEL PATRIMONIO

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

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

☐	Si
☐	No
☐	No sabe/no contesta

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

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

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

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

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

VIII. PERSPECTIVA DE GÉNERO.

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

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

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

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

--

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

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

OTRAS CUESTIONES:

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

2.4.- MESAS SECTORIALES

- El 03/02/2021 con el Colegio de Arquitectos de manera virtual, sobre el Avance del Plan General.
- El 05/02/2021 se celebra una mesa de trabajo virtual con un grupo de expertos sobre Infraestructuras.
- El 23/02/2021 se celebra una reunión virtual con el Colegio de Abogados.
- El 24/02/2021 se mantiene otra mesa de trabajo virtual con el Colegio de Arquitectos pero esta vez específica sobre las Normas Urbanísticas del PGOU.
- El 28/04/2021 a las 12:30 se celebró en el Palacio de Congresos de Marbella una mesa de trabajo en relación con género, accesibilidad universal, sostenibilidad...
- El 10/10/2022 se celebró una mesa sectorial con el Colegio de Aparejadores y Arquitecto Técnicos de Málaga.
- El 24/10/2022 se celebró una mesa sectorial con los colegios profesionales de Ingenieros.
- El 15/11/2022 se celebró una mesa sectorial con el CIT Marbella, en la que se han tratado los siguientes temas:

- Preocupación de la posibilidad de que estén comprometidos los crecimientos en Marbella por los recursos hídricos y por el tema de la movilidad, de no afectar o aumentar el tráfico que ya existe.
- Que se les de conocimiento de las ordenanzas hoteleras para poder aportaciones en su caso.
- Proponen que se tenga en cuenta el Decreto de la Junta de Andalucía de Modernización de hoteles, al que ya se han acogido algunos, de forma que también se recoja en la propia normativa del Plan.
- Se ha planteado la necesidad de viviendas sociales, que se haga el Plan municipal de vivienda, que haya alquileres más baratos y que se regule el tema de los apartamentos turísticos.

- El 07/02/2023 se celebró una mesa sectorial con la entidad APYMEM, en la cual se trasladaron los últimos avances en la tramitación del Plan General.



2.5.- TALLERES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DIVIDIDOS TERRITORIALMENTE POR DISTRITOS

El objetivo de estos talleres ha sido por un lado, presentar las unidades territoriales, los diagnósticos sobre las mismas y las posibles propuestas de ordenación que se están planteando para cada uno de estos ámbitos, una vez analizadas las sugerencias y alternativas presentadas, así como recabar de la ciudadanía las posibles propuestas y aportaciones y conocer la opinión de los mismos de primera mano, antes de su aprobación inicial.

Se han celebrado los siguientes talleres.

- El 03/10/2022 se celebró el primer taller de participación ciudadana en el Distrito de San Pedro Alcántara.
- El 10/10/2022 se celebró el taller de participación ciudadana en el distrito de Las Chapas.
- El 17/10/2022 se celebró el taller de participación ciudadana en el distrito de Nueva Andalucía.
- El 24/10/2022 se celebró el taller de participación ciudadana con los distritos de Marbella Este y Marbella Oeste.

El desarrollo de estos talleres ha sido totalmente activa y participativa por parte de todos los asistentes con la siguiente dinámica:

- Breve presentación de los ponentes.
- Sesión informativa/formativa relacionada con el Plan General (PGOM y POU) y lo que se espera de la participación ciudadana.
- Dinámica de grupo: los participantes se dividieron formando cuatro grupos de al menos 5 personas cada uno de ellos, para analizar cada uno una determinada temática: sostenibilidad, espacio público, servicios y usos ciudad.

Para facilitar este análisis, en cada grupo se realizó en primer lugar una tormenta de ideas sobre el tema a tratar que los participantes iban plasmando en notas adhesivas, que posteriormente se agruparon en debilidades y fortalezas principalmente, para concluir con diferentes propuestas a exponer al resto de los participantes.

Los resultados de estos talleres de participación ciudadana han sido los siguientes:

2.5.1.- TALLER DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PLAN GENERAL DEL DISTRITO SAN PEDRO ALCÁNTARA

El lunes 3 de octubre de 2022 a las 18:00 horas en el Trapiche de Guadaiza tuvo lugar la primera mesa taller de participación ciudadana del Plan General de Marbella, a la que se convocó y asistieron unas 25 personas del distrito de San Pedro Alcántara. Participaron como ponentes y moderadores la Teniente Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio, urbanismo y Urbanizaciones Dña Kika Caracuel, el Teniente Alcalde Delegado de San Pedro Alcántara D. Javier García, el Director de Urbanismo D. José María Morente y la responsable del programa de participación ciudadana Dña. Isabel Guardabrazo.

El taller se desarrolló de forma totalmente activa y participativa por parte de todos los asistentes con la siguiente dinámica:

- Breve presentación de los ponentes.
- Sesión informativa/formativa relacionada con el Plan General (PGOM y POU) y lo que se espera de la participación ciudadana.
- Dinámica de grupo: los participantes se dividieron formando cuatro grupos de al menos 5 personas cada uno de ellos, para analizar cada uno una determinada temática: sostenibilidad, espacio público, servicios y usos ciudad.

Para facilitar este análisis, en cada grupo se realizó en primer lugar una tormenta de ideas sobre el tema a tratar que los participantes iban plasmando en notas adhesivas, que posteriormente se agruparon en debilidades y fortalezas principalmente, para concluir con diferentes propuestas a exponer al resto de los participantes.

Puesta en común de los resultados de los distintos grupos, para el general conocimiento de los asistentes. Para ello, se explicaron y expusieron las conclusiones y propuestas a las que habían llegado cada grupo, que se plasmaron en una gran flor en la que cada pétalo representaba cada una de las temáticas tratadas.

Por último, se cerró el taller, que duró aproximadamente dos horas, agradeciéndole a todos los asistentes su asistencia y gran participación.

I. CONCLUSIONES

Las conclusiones y propuestas a las que se llegaron (representadas en la flor) fueron las siguientes:

Grupo Servicios: Más carriles en carretera de salida y entrada a San Pedro para mejorar el tráfico; Casco urbano, mejorar la zona peatonal; en nuevas zonas, hacer las calles más anchas con aparcamientos (más espacio público) a cambio de edificar en franjas más estrechas pero con mayor altura; conectar carriles bicis; crear huertos urbanos; compatibilizar

subsuelos con aparcamientos; aparcamientos periféricos; paradas adaptadas transporte público; transporte público conectar áreas y urbanizaciones.



Grupo Sostenibilidad: seguridad jurídica y transparencia en el Plan; piscina cubierta en zona sur; ordenar las zonas de expansión de forma más sostenible; unión zonas verdes y paseos; instalar puntos de recarga para vehículos eléctricos e híbridos; que ponga sombra en el bulevar en las zonas de juegos infantiles; adecuar la zona deportiva de la playa para descongestionar el pabellón. El deporte en la playa es lo que más vida da al paseo marítimo; carriles bicis reales; pulmón. Equilibrio entre plantaciones y variedades que no dañen el acerado y no provoquen suciedad; ciudad moderna. Smart City. Desarrollo energías renovables; aprovechar los espacios existentes en la Avda. Luis Braille, Avda. del Mediterráneo y Paseo Marítimo; puntos naturales. Áreas de esparcimiento en zonas verdes; transporte limpio y adaptados al número de pasajeros y al tamaño de los viales; espigones. Iluminación Bulevar paseo marítimo calles principales.

Grupo Usos Ciudad: potenciar el Casco Antiguo; riqueza territorial; potenciar culturalmente la zona del El Ingenio y la Basílica; igualar alturas en centro urbano; espigones; potenciar paseo marítimo; compatibilidad de uso comercial en zona del polígono industrial; faltan plazas hoteleras en centro urbano; desarrollo comercial y hotelero en paseo marítimo.



Grupo Espacios Públicos: acondicionamiento Parque de las Medranas; acondicionamiento Parque del Arroyo del Chopo; mayor iluminación; más arbolado en zonas públicas de Guadalmina Baja; parque Canino en zona de Nueva Alcántara; recorrido zona verde según plano (anillo); conexión playa con Sierra de las Nieves, por zona Guadaiza.

2.5.2.- TALLER DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PLAN GENERAL DEL DISTRITO LAS CHAPAS

El lunes 10 de octubre de 2022 a las 17:00 horas en La Tenencia de Alcaldía de Las Chapas tuvo lugar la segunda mesa taller de participación ciudadana del Plan General de Marbella, a la que se convocó y asistieron unas 25 personas del distrito de Las Chapas. Participaron como ponentes y moderadores la Teniente Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio, urbanismo y Urbanizaciones Dña Kika Caracuel, el Concejal Delegado D. Carlos Alcalá, el Director de Urbanismo D. José María Morente y la responsable del programa de participación ciudadana Dña. Isabel Guardabrazo.

El taller se desarrolló de forma totalmente activa y participativa por parte de todos los asistentes. El desarrollo fue el siguiente:

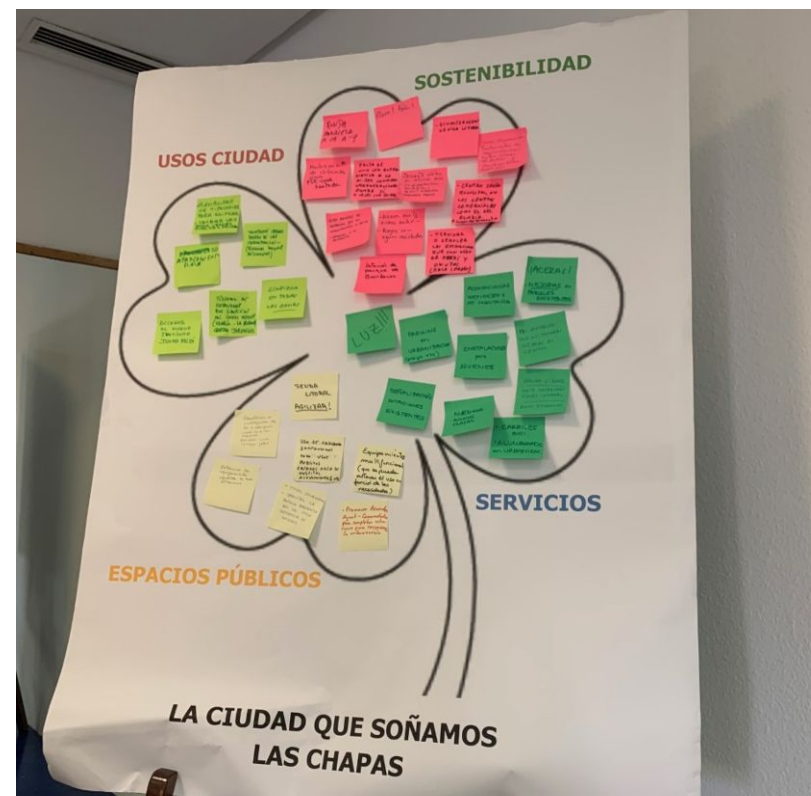
- Breve presentación de los ponentes.
- Sesión informativa/formativa relacionada con el Plan General (PGOM y POU) y lo que se espera de la participación ciudadana.
- Dinámica de grupo: los participantes se dividieron formando cuatro grupos de al menos 5 personas cada uno de ellos, para analizar cada uno una determinada temática: sostenibilidad, espacio público, servicios y usos ciudad. Para facilitar este análisis, en cada grupo se realizó, en primer lugar, una tormenta de ideas sobre el tema a tratar que los participantes iban plasmando en un análisis DAFO, para concluir con diferentes propuestas a exponer al resto de los participantes, que plasmaron en notas adhesivas.
- Puesta en común de los resultados de los distintos grupos, para el general conocimiento de los asistentes. Para ello, se explicaron y expusieron las conclusiones y propuestas a las que habían llegado cada grupo, que se plasmaron en una gran flor en la que cada pétalo representaba cada una de las temáticas tratadas.
- Por último, se cerró el taller, que duró aproximadamente dos horas, agradeciéndole a todos los asistentes su asistencia y gran participación.

I. CONCLUSIONES

Las conclusiones y propuestas a las que se llegaron (representadas en la flor) fueron las siguientes:

Grupo Servicios: luz; aceras, mejorar parques existentes; instalaciones para jóvenes; señalización dotaciones existentes; mejorar accesos playa; carriles bici, alumbrado en urbanizaciones; acondicionar sendero a la montaña.

Grupo Sostenibilidad: ronda paralela a la A-7; falta de una vía alternativa a la N-340. Conectar urbanizaciones entre sí, a veces son sólo tramos de menos de 50 metros; tamaño viales en relación uso. Incorporaciones autovía- carril de aceleración. Mejorar transporte público; crear paradas de autobuses por las urbanizaciones o cerca; crear conexión con la autopista; riegos con aguas recicladas, también jardines públicos y privados, no sólo campos de golf; carril bici; crear itinerarios peatonales de comunicación entre áreas del sector y senderos lúdicos-deportivos; finalización senda litoral; mantenimiento de urbanizaciones. EUC – vida limitada; centro social municipal, no los centros comerciales como el de Elviria. Crear lugares de encuentro; terminar o demoler las estructuras que son nidos de ratas y okupas y dan mala imagen; dotación de parques de bomberos.



Grupo Usos Ciudad: flexibilidad de tipologías para edificar; cambiar uso zonas verdes públicas y privadas; transporte urbano dentro de las urbanizaciones (personas mayores residentes); Aparcamiento – Plaza; accesos al nuevo instituto junto ALDI; sistema de dotación; limpieza en todas las zonas.

Grupo Espacios Públicos: senda litoral. Agilizar; demolición o reutilización de los 4 edificios próximos a la Nacional, que dan mala imagen; uso de edificaciones irregulares para usos públicos. Edificio área hospital-

alojamientos; potenciar los equipamientos, repartirlos en todo el término; equipamiento multifuncional (que se pueda alterar el uso en función de las necesidades); pistas polideportivas. Habilitar residencial del INI para residencia de mayores; promover acuerdo Ayuntamiento – comunidades para completar actuaciones para recepcionar las urbanizaciones.

2.5.3.- TALLER DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PLAN GENERAL DEL DISTRITO NUEVA ANDALUCÍA

El lunes 17 de octubre de 2022 a las 17:00 horas en La Tenencia de Alcaldía de Nueva Andalucía tuvo lugar la tercera mesa taller de participación ciudadana del Plan General de Marbella, a la que se convocó y asistieron unas 25 personas del distrito de Nueva Andalucía. Participaron como ponentes y moderadores la Teniente Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio, urbanismo y Urbanizaciones Dña. Kika Caracuel, el Concejal-presidente del Distrito de Nueva Andalucía D. Cristóbal Garre, el Director de Urbanismo D. José María Morente y la responsable del programa de participación ciudadana Dña. Isabel Guardabrazo.

El taller se desarrolló de forma totalmente activa y participativa por parte de todos los asistentes. El desarrollo fue el siguiente:

- Breve presentación de los ponentes.
- Sesión informativa/formativa relacionada con el Plan General (PGOM y POU) y lo que se espera de la participación ciudadana.
- Dinámica de grupo: los participantes se dividieron formando cuatro grupos de al menos 5 personas cada uno de ellos, para analizar cada uno una determinada temática: sostenibilidad, espacio público, servicios y usos ciudad.
- Para facilitar este análisis, en cada grupo se realizó en primer lugar una tormenta de ideas sobre el tema a tratar que los participantes iban plasmando en un análisis DAFO, para concluir con diferentes propuestas a exponer al resto de los participantes, que plasmaron en notas adhesivas.
- Puesta en común de los resultados de los distintos grupos, para el general conocimiento de los asistentes. Para ello, se explicaron y expusieron las conclusiones y propuestas a las que habían llegado cada grupo, que se plasmaron en una gran flor en la que cada pétalo representaba cada una de las temáticas tratadas.
- Por último, se cerró el taller, que duró aproximadamente dos horas, agradeciéndole a todos los asistentes su asistencia y gran participación.

I. CONCLUSIONES

Las conclusiones y propuestas a las que se llegaron (representadas en la flor) fueron las siguientes:



Grupo Servicios: más dotaciones o que no quiten las existentes (polideportivo); limpieza y mobiliario urbano (RSU); mejorar la iluminación; que los carriles bicis lleguen hasta las urbanizaciones; comprobar titularidad de las calles para poder mejorar la urbanización; faltan aparcamientos.

Grupo Sostenibilidad: que los edificios públicos que se construyan sean más sostenibles, con placas solares y fachadas verdes; mejorar los accesos a Nueva Andalucía hacia San Pedro y Puerto Banús; parque canino; parques con más árboles y zonas de sombra; alumbrado con energía verde, placas solares; instalar lomo en Avda. Príncipe Salman, a 10 metros de la salida de la urb. Dama de Noche, peligro de colisión; proponen más centros educativos y ampliación del centro de salud; proponen un lugar de esparcimiento para estar al aire libre con familias y animales. Reconstrucción del polideportivo.



Grupo Usos Ciudad: más usos de servicios y productivos; zonas de aparcamientos alrededor del Polígono industrial la Campana y en general por todo el distrito; limitar las viviendas de caracterización turística; asistencia social mayores. Centro para mayores, cívico en la zona de El Ángel.

Grupo Espacios Públicos: biblioteca; paseo fluvial terminado; acondicionar parques infantiles; poner más bancos por el paseo; faltan aparcamientos; zonas deportivas; potenciar el lago de las Tortugas como lugar de recreo;

parques infantiles, parques juveniles, parques de perros. Acondicionar con zonas de sombra, asientos y servicios.

2.5.4.- TALLERES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PLAN GENERAL DE LOS DISTRITOS DE MARBELLA OESTE Y MARBELLA ESTE

El lunes 24 de octubre de 2022 a las 17:00 horas en el Palacio de Congresos de Marbella tuvo lugar la cuarta mesa taller de participación ciudadana del Plan General de Marbella, a la que se convocaron a unos 25-30 vecinos de cada uno de los distritos de Marbella Oeste y de Marbella Este. Participaron como ponentes y moderadores la Teniente Alcalde Delegada de Ordenación del Territorio, urbanismo y Urbanizaciones Dña Kika Caracuel, la Concejal-presidente del Distrito de Marbella Oeste Dña. Remedios Bocanegra, la Concejal-presidente del Distrito de Marbella Este Dña. Isabel Cintado Melgar, el Director de Urbanismo D. José María Morente y la responsable del programa de participación ciudadana Dña. Isabel Guardabrazo.

El taller se desarrolló de forma totalmente activa y participativa por parte de todos los asistentes. El desarrollo fue el siguiente:

- Breve presentación de los ponentes.
- Sesión informativa/formativa relacionada con el Plan General (PGOM y POU) y lo que se espera de la participación ciudadana.
- Dinámica de grupo: los participantes se dividieron en cada uno de los dos distritos. A su vez, los participantes correspondientes al Distrito de Marbella Oeste se dividieron en cuatro grupos de al menos 5 personas cada uno de ellos, para analizar cada uno una determinada temática: sostenibilidad, espacio público, servicios y usos ciudad.

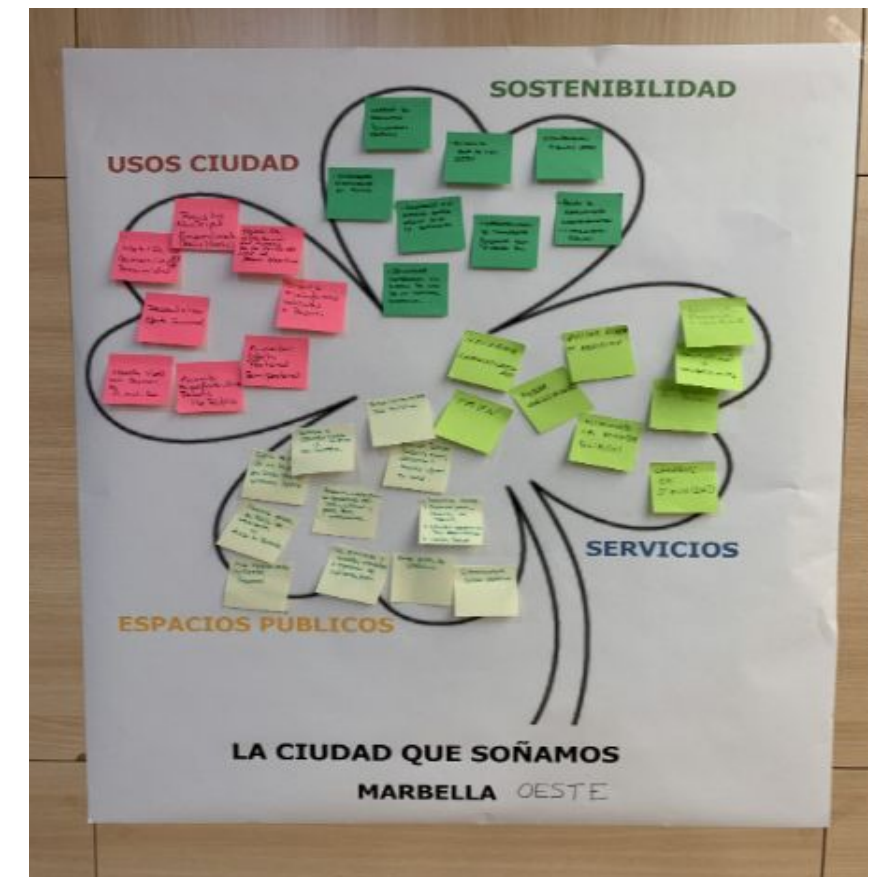
Los participantes correspondientes al Distrito de Marbella Este, al ser menor número, se dividieron a su vez únicamente en dos grupos, que analizaron: sostenibilidad y espacio público, y servicios y usos ciudad.

Para facilitar este análisis, en cada grupo se realizó en primer lugar una tormenta de ideas sobre el tema a tratar que los participantes iban plasmando en un análisis DAFO, para concluir con diferentes propuestas a exponer al resto de los participantes, que plasmaron en notas adhesivas.

- Puesta en común de los resultados de los distintos grupos, para el general conocimiento de los asistentes. Para ello, se explicaron y expusieron las conclusiones y propuestas a las que habían llegado cada grupo, que se plasmaron en una gran flor en la que cada pétalo representaba cada una de las temáticas tratadas.
- Por último, se cerró el taller, que duró aproximadamente dos horas, agradeciéndole a todos los asistentes su asistencia y gran participación.

I. CONCLUSIONES

Las conclusiones y propuestas a las que se llegaron (representadas en la flor) fueron las siguientes:



A. Distrito de Marbella Oeste

Grupo Servicios: mejorar comunicaciones; tren; quitar albero del paseo marítimo; aparcamientos disuasorios en accesos a Marbella; mejorar iluminación y saneamiento; aparcamiento subterráneo en Ricardo Soriano; cámaras de seguridad; eliminar la Rotonda junto al Hospital Quirón.

Grupo Sostenibilidad: inversión en fotovoltaica. Promoverlas en cubiertas de edificios; incrementar edificabilidad en Elviria; polígono zona de usos mixtos; más equipamientos y zonas verdes; bolsas de aparcamientos estratégicamente situadas. Más aparcamientos públicos; infraestructuras de transporte: estación de tren; mejora bus; incorporación a la autopista sentido Málaga desde la desaladora; solucionar inundaciones, por ejemplo entorno Lago de las Tortugas, Guadalmina...

Grupo Usos Ciudad: proponen que se cree un Registro Municipal con solares y locales que se puedan poner a disposición o en contacto con emprendedores, de forma que estén conectados y relacionados; mejorar la distribución del espacio de la orilla del Mar al paseo marítimo; diseño de



plataformas vehículos y personas; aumentar oferta peatonal y semipeatonal; aumento de la superficie y calidad de las paradas del transporte público; mezcla de usos. No Bancos en Ricardo Soriano; descentralizar la oferta comercial; mezcla de usos comercios y servicios de proximidad.

Grupo Espacios Públicos: colegio El Carmen más suelo Endesa: uso turístico; zona aparcamientos. Bus turístico; estación Portillo, parcela abandonada, mejorar y poner en valor; reserva suelo para la ejecución del tren litoral y para las estaciones; parcela para crear un recinto para la Feria de Marbella: finca La Torrecilla; más equipamientos culturales (museos); urb. El Mirador: necesita actualizar y regenerar las infraestructuras; prever pista de atletismo; soterramiento de las líneas eléctricas; Trapiche Norte: espacios para reunión de vecinos; grandes equipamientos educativos y centro de salud.

B. Distrito de Marbella Este

Grupo Servicios: mejorar la red de aguas pluviales y aguas residuales; mejorar el tráfico y la movilidad en la Ronda de Marbella; mejorar los enlaces de la A-7 en el Trapiche y en la salida del Arco hacia Málaga; valorar y estudiar carriles exclusivos bus para el eje Marbella y Ricardo Soriano- Arco- Piruli; tráfico en circunvalación. Quitar un poco de coches del núcleo de los barrios y habilitar lanzaderas simultáneas para la gente; mejorar accesibilidad peatonal y ciclista en el centro de Marbella; dotar de aparcamientos disuasorios al centro de Marbella para liberar sus calles del tráfico de paso; mejorar las infraestructuras del centro de Marbella ya que se encuentran obsoletas; dotas de más islas ecológicas al Centro de Marbella.

Grupo Sostenibilidad: proyecto de incorporación cívica Barrio Las Albarizas; traslado Polígono Industrial. Nuevo barrio, moderno, tecnológico (futura estación de tren); VPO en Marbella. Alquiler para jóvenes; aparcamientos en Divina Pastora; centros de día para mayores.

Grupo Usos Ciudad: proponen hacer incompatibles las actividades de ocio y otras que son molestas con las zonas residenciales; dar complejidad y usos residenciales a la zona del P.I. La Ermita.

Grupo Espacios Públicos: falta de aparcamiento zona Puya; nuevo estadio: aparcamiento, zona comercial y equipamientos; dotar zona verde Bulevar Pablo Ráez; en zona de Bello Horizonte: colegios, cafeterías, comercios y otros servicios, ya que son más de 7000 habitantes.

2.6.- PROPUESTAS PREVIAS AL PLAN GENERAL

Para ampliar la participación en forma de aportaciones al documento, más allá de los plazos formales previstos en la legislación para los trámites de Consulta Pública y exposición del Avance, se ha propiciado la participación continua durante todo el procedimiento hasta la aprobación inicial, tal y como diseñaba el Programa de Participación Ciudadana, para poder hacer aportaciones por escrito al Plan General en redacción y puedan ser tenidas en cuenta antes de que se produzca dicha aprobación.

Sobre la base del art. 53.1.e) LPAC, este trámite de presentación de propuestas previas ha permanecido abierto todo el período en el que se ha estado redactando el documento, para presentación estas propuestas previas al nuevo Plan General, activo desde el 26 de septiembre 2020.

Hasta el momento de elaboración del presente documento de PGOM para su aprobación inicial se han presentado un total de **461 escritos de Propuestas Previas** al Plan General.

Por su localización, se puede señalar que 61 se refieren a la zona de San Pedro Alcántara, 59 a Nueva Andalucía, 110 Nagüeles, 83 Marbella, 59 Río Real, 22 Alicata y 47 La Víbora; y 20 de ellas son de carácter general, es decir, no tienen una localización concreta en el territorio.

Como se ha expuesto en la Introducción de este documento, con fecha 24 de diciembre de 2021, entró en vigor la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). Cuando esto se produce, el documento del Nuevo Plan General había superado la fase de Avance e iniciado el trámite ambiental, habiendo sido emitido el Documento de Alcance.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 24 de junio de 2022, acuerda continuar la tramitación del procedimiento conforme a las determinaciones de la LISTA, por cumplirse lo establecido en el apartado 2. de su Disposición Transitoria Tercera; lo que implica la desagregación del documento actual en dos: el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y el Plan de Ordenación Urbana (POU), manteniendo para ambos el trámite ya realizado de la aprobación del documento de Avance.

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

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

- El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano.
- La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico.
- El establecimiento de estrategias que condicionan su evolución a medio o largo plazo.

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

Se expone lo anterior porque la mayoría de las propuestas previas planteadas se refieren al PGOU de la LOUA. Por tanto, una vez analizado el contenido de las mismas, se ha diferenciado -considerando el objeto de las cuestiones que se plantean- entre las que tienen cabida en el PGOM que suman un total de 99, aquellas que tienen cabida en el POU (296); y otras que se pueden denominar mixtas, que son al mismo tiempo objeto del PGOM y POU, sumando un total de 66.

Es preciso indicar que aquellas propuestas previas que solicitan la clasificación de suelo urbano, pero que ya contaban con esa clasificación en el PGOU 86, se han incluido en las propuestas previas a analizar con la redacción del POU. En primer lugar porque el presente PGOM, con carácter general, mantiene la clasificación de suelo urbano del PGOU 86; y, en segundo lugar, porque la casi totalidad de esos escritos están solicitando el reconocimiento de suelo urbano consolidado.

A este respecto, se debe advertir que la nueva regulación contenida en la LISTA en relación con el suelo urbano, difiere de la legislación anterior, la LOUA, en el sentido que ha desaparecido la categorización entre suelo urbano consolidado y no consolidado. El PGOM se limita a clasificar el suelo urbano y el POU determinará si está sometido a actuación de transformación urbanística o no. Por tanto, las pretensiones contenidas en esos escritos sólo podrán comprobar su resultado en el POU, pero no en el PGOM; por eso se han clasificado como de POU para ser analizadas en el momento de redacción del documento que contenga la ordenación detallada.

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

Las propuestas previas que se ha considerado que tienen cabida en el PGOM, son las que abordan las siguientes materias:



- Cuestiones genéricas como la accesibilidad, la movilidad, el soterramiento de líneas de alta tensión, el soterramiento de las propuestas del trazado del corredor ferroviario, la recogida neumática de residuos, etc.
- Afecciones sectoriales y ordenación del suelo rústico.
- Cuestiones sobre desarrollos del PGOU 86.
- Plantean nuevos desarrollos.
- Solicitan la clasificación de suelo urbano.

En el primer grupo, denominadas **cuestiones genéricas**, se pueden englobar en:

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

Se trata de una propuesta-sugerencia al modelo de accesibilidad universal para el Plan General, instando a que se tenga en cuenta en el mismo la normativa existente en materia de accesibilidad, no solo a edificios o equipamientos, sino a infraestructuras del transporte y del sistema viario municipal.

Dentro del Objetivo Estratégico del PGOM Marbella Conectada, se encuentran una serie de Directrices para favorecer la conectividad y accesibilidad, para mejorar la conectividad e integración de la movilidad en el territorio, así como para diseñar una adecuada red de aparcamientos. Y cuestiones relativas a la accesibilidad se abordan también dentro del Objetivo Estratégico Marbella Eficiente.

- Algunas propuestas exigen eliminar las afecciones del viario SG-C-2 (PGOU 86) y adoptar el viario realmente ejecutado.

Dicha propuesta debe aceptarse por cuanto el nuevo Plan General debe reflejar la realidad existente respecto de aquellos viales ya ejecutados y entregados al servicio público.

- Propuestas relacionadas con el trazado ferroviario para el proyecto de tren litoral de la Costa del Sol.

En primer lugar, cabe decir que el trazado discurre subterráneo, por lo que las únicas servidumbres que se pueden producir, en su caso, serían en el subsuelo de los terrenos afectados por el trazado.

Respecto de la potestad del PGOM de incluir una propuesta de trazado del corredor ferroviario viene justificada por las previsiones de anteriores planeamientos tanto urbanísticos como territoriales, así como las directrices de planeamientos estratégicos y sectoriales como el PITMA. La concreción del trazado estará no obstante sujeta a la planificación territorial y sectorial que concretamente se apruebe, asumiendo el PGOM en cada caso lo que por aquellos se determine.

- Respecto de aquellas propuestas que solicitan el soterramiento de la línea de alta y media tensión, se ha de poner de manifiesto que el PGOM, dentro del apartado dedicado a las redes de infraestructuras y servicios técnicos de la Memoria de Ordenación; y en concreto, al tratar el suministro de energía eléctrica, se señala lo siguiente: "(...) se propone como objetivo el soterramiento o desvío de las líneas aéreas de 66 kV que actualmente sobrevuelan áreas edificadas".

Por su parte, en la normativa del PGOM, se contiene una determinación (N) dedicada a las líneas eléctricas, que establece que tanto en los proyectos de reurbanización como en los de nueva urbanización, se establece la obligatoriedad de que todas las líneas eléctricas tanto de alta como de baja tensión discurren soterradas por los suelos afectados que hayan de quedar tras su transformación clasificados como urbanos, siendo condición necesaria para proceder a su recepción.

- En una propuesta general, se solicita la implantación de la recogida neumática de residuos urbanos, tanto para el Casco Antiguo como para los nuevos desarrollos.

Sin perjuicio de la valoración específica que los instrumentos que contengan la ordenación detallada puedan hacer en concreto para el Casco Antiguo o para nuevos desarrollos, desde el PGOM no se plantea la recogida neumática de residuos.

El presente Plan General propugna las siguientes actuaciones en materia de gestión de residuos:

[Recomendación] promover la elaboración de un Plan de Gestión de Residuos para la Economía Circular por parte de la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol, ya que es el organismo público correspondiente al ámbito de gestión actual. En él se establecerá la solución de gestión necesaria en los municipios implicados para el cumplimiento de los objetivos exigidos en la legislación y planificación sectorial vigente.

[Directriz] Se tratará de incidir en la eliminación de envases y bolsas de plástico, y favorecer el ciclo de retorno y reutilización de envases de vidrio.

[Recomendación] Adoptar la recogida selectiva de la fracción orgánica de los residuos domiciliarios y asimilables de manera independiente a la fracción resto, de forma que, junto con los residuos vegetales de restos de poda, sea posible su tratamiento para generar un compost de alta calidad, que pueda ser reutilizado en jardines, tanto públicos como privados.

Con esta propuesta 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.

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

- En relación con el Monumento Natural Dunas de Artola, se ha de poner de manifiesto que, según el DIE, tanto el monumento natural "Dunas de Artola o Cabopino", como su entorno se incluyen en una unidad ambiental, con una calidad ambiental clase 1ª, muy elevada y, por tanto, "cualquier actuación urbanística constructiva que se desarrolle sobre ellas ocasionará, en general, impactos críticos".
- En relación con las vías pecuarias, el presente PGOM ha incluido la delimitación de las vías pecuarias que se encuentran deslindadas y las que no lo están sólo se ha grafiado el eje de la misma. En el plano O.1 clases y categorías de suelo.
- Acerca de las propuestas previas que se refieren al suelo rústico, el presente PGOM en virtud del art. 14 LISTA contiene la clasificación del suelo rústico, así como su división en categorías, lo que puede verse en el plano O.1 Clases y categorías de suelo.
- Así mismo se ha procedido a dividir el suelo rústico en zonas (plano O.3) para las que se establecerá las actuaciones ordinarias y extraordinarias permitidas en cada una de ellas por el presente PGOM.

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

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

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

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

Por último, las propuestas que solicitan la **clasificación de suelo urbano** que no contaban con dicha clasificación en el PGOU 86, se ha de poner de



relieve que aquellos terrenos que cumplen los requisitos establecidos en el art. 13 LISTA para su consideración como suelo urbano han sido así clasificados por el presente PGOM, habiéndose procedido a recoger la mayoría de las propuestas presentadas. Extremo que puede verificarse en el Plano O.1 de clases y categorías de suelo.

Las propuestas previas que se han denominado mixtas por tener pretensiones con reflejo en el PGOM y el POU, son aquellas que en su mayoría solicitan la clasificación de suelo urbano consolidado y una ordenación concreta. Como se ha expuesto en el apartado anterior, al desaparecer en la LISTA la categorización del suelo urbano en consolidado y no consolidado, estas propuestas, como se ha indicado en el párrafo anterior, en caso de cumplir los requisitos del art. 13 LISTA se incluirá en el suelo urbano del presente PGOM y cuyo reflejo puede verse en el plano Plano O.1 de clases y categorías de suelo. Y, por otro lado, será en el documento del POU en el que vean reflejada la ordenación detallada. En este sentido, tan sólo apuntar que en el suelo urbano, el POU determinará si se está ante una actuación urbanística o de transformación urbanística.

Son Actuaciones urbanísticas:

Actuación edificatoria. Conservación y mantenimiento. El Plan de Ordenación Urbana contendrá la ordenación detallada del suelo urbano que no esté sujeto a actuación de transformación urbanística.

Actuaciones de dotación. Son actuaciones urbanísticas consistentes en la obtención de suelo dotacional público.

Actuaciones de mejora de la urbanización. Son actuaciones urbanísticas consistentes en la realización de alguna obra de urbanización para su mejora.

Son Actuaciones de transformación urbanística:

Actuación de mejora urbana: aquellas que tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas, el cambio de uso o tipología que precisen nuevas dotaciones que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Actuación de reforma interior: aquellas que tiene por objeto dotar a un ámbito de ordenación porque carezca de la misma o establecer una nueva ordenación urbanística de un ámbito por causa de obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que precisen la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

En conclusión, se puede advenir que la mayor parte de las propuestas previas presentadas que tienen como pretensión algunos aspectos propios del PGOM han sido admitidas y recogidas en el documento del presente PGOM. El resultado del resto de cuestiones propias de la ordenación detallada podrá comprobarse en los instrumentos destinados a dicho objeto.

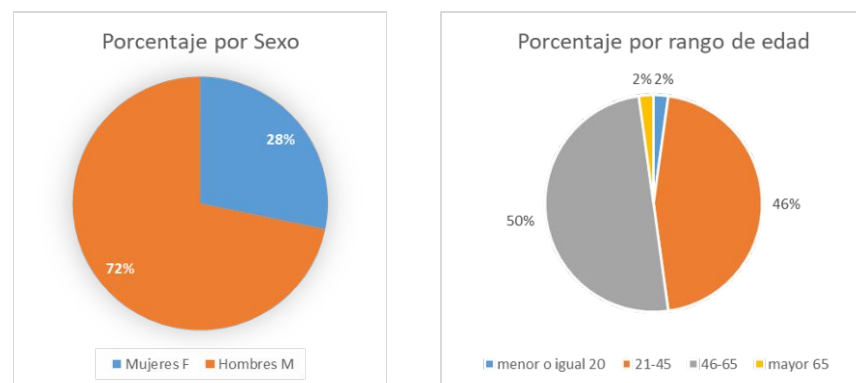
2.7.- REUNIONES MANTENIDAS POR LOS RESPONSABLES DE LA OFICINA DEL PLAN GENERAL CON DISTINTOS INTERESADOS

En aras a una mejor atención al público y difusión de los trabajos del Plan General, se habilitaron unas oficinas específicas para albergar la Oficina del Plan General y poder atender previa cita a aquellos interesados que lo soliciten. Dicha Oficina se encuentra ubicada en la calle Jacinto Benavente, donde trabaja el equipo multidisciplinar encargado de elaborar el nuevo documento, así como técnicos de la Delegación de Ordenación del Territorio especialistas en Planeamiento.

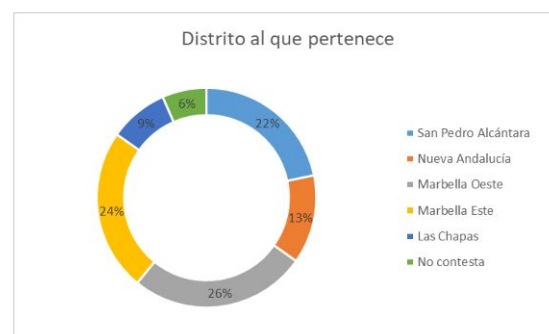


2.8.- RESULTADOS DE LA ENCUESTA GENERAL

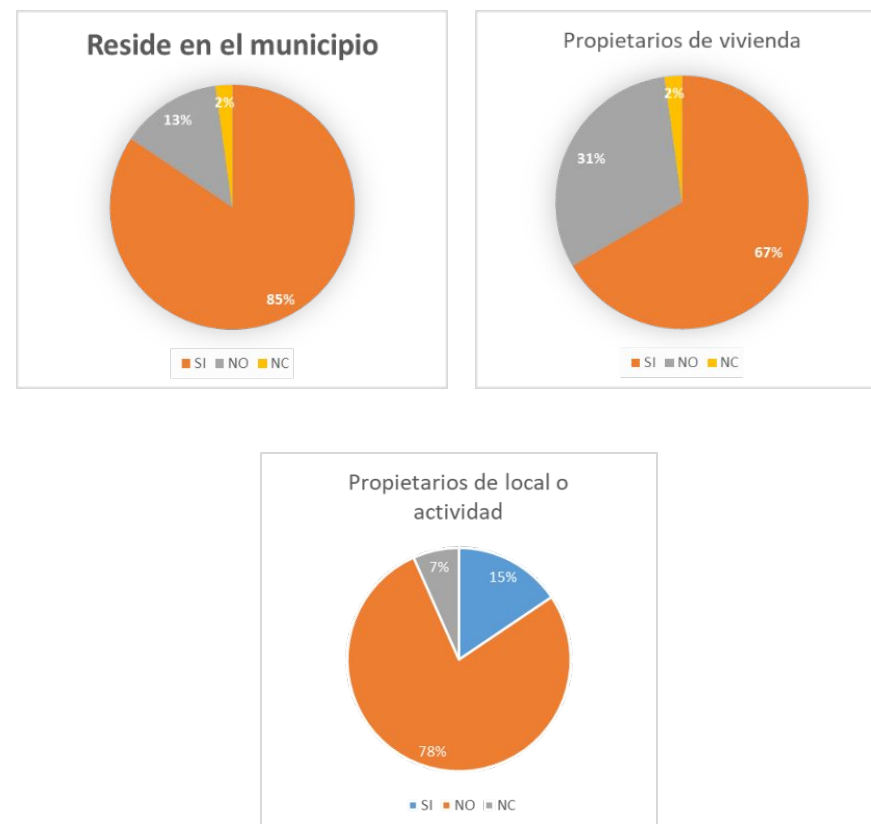
La encuesta ha estado expuesta al público desde el 5 de octubre de 2020. Los datos a continuación analizados son hasta la fecha 4 de mayo de 2022. Durante este período, se observa que la participación ha sido mayor por parte de los hombres que de las mujeres, y que el mayor rango de edad ha sido entre los 46-65 años, seguido del de entre 21-45 años.



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



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



A continuación, se muestra el resumen y análisis de resultados de las encuestas recibidas.

0. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL

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

Los participantes proponen:

- Flexibilización de las rigideces del PGOU para adaptación a la nueva realidad de edificios históricos.
- Una ciudad más verde y con asfaltado propio de una ciudad moderna
- Embellecimiento de la ciudad: más árboles en las calles (si dan sombra, mejor), mejora de edificios (sin tener que construir edificios altos, simplemente que imiten a un pueblo andaluz!).

- Planificar espacios para favorecer la instalación de empresas relacionadas con sectores distintos del turismo, para diversificar el modelo productivo de la zona
- Controlar y multar los coches aparcados en prohibido. No permitir mesas de negocios de hostelería en lugares de paso de peatones, Camilo Jose Cela, mesas en pasillo que linda con el jardín. No se puede pasar. Multas a quien ensucie Marbella.
- Equilibrio en las distintas zonas del municipio.
- Redensificar núcleos principales. Recuperar comercio en los núcleos principales, especialmente Marbella, que ha sido absorbido en su totalidad por La Cañada.
- Calidad y Sostenibilidad Turística.
- Hacer eficaz, seguro jurídicamente, inequívoco y atractivo el proceso de promoción inmobiliaria.
- Terminar la calle Príncipe de Vergara.
- Se necesita urgentemente que el ferrocarril llegue a Marbella, tanto el cercanías como el AVE, es algo inaudito que una ciudad como Marbella no tenga Renfe. Dado que sería un gran empuje para la ciudad.
- Consolidar las actuaciones y licencias urbanísticas concedidas al amparo de Plan general derogado.
- Desarrollo de solares dentro de la trama urbana.
- Eliminación de torres y cables de alta tensión en el distrito. Especialmente en calle Juan de Coca.

I. ESTRATEGIA URBANA. EL MODELO DE CIUDAD

A. Respeto al crecimiento y desarrollo de la ciudad

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

Otras propuestas al respecto:

- Regularización de Planes anteriores.
- Compacidad y multifuncionalidad de espacios.
- El suelo es un bien que debería regularse de forma efectiva y fundamentalmente en dos tipos: PROTEGIDOS Y NO PROTEGIDOS. Las reglas para promover los NO protegidos deberían ser: muy restrictivas o liberales marcando sólo volumen de movimiento.
- Distritos sin acabar y sin enlaces entre unos y otros.
- Se debería de hacer carreteras que comunicarán entre sí las urbanizaciones, para una mayor fluidez y comunicación entre ellas



B. Recuperar la centralidad de los núcleos principales de Marbella y San Pedro

La medida más votada para recuperar la centralidad de los núcleos principales de Marbella y San Pedro Alcántara ha sido potenciar los usos residenciales, limitando aquellos usos que generen o propicien procesos de terciarización, gentrificación o abandono residencial de los núcleos mediante la conjunción de una oferta residencial de calidad, unas dotaciones de proximidad adecuadas y una regulación de usos correcta.

Otras propuestas al respecto:

- Plantación de árboles en calles y avenidas principales de la ciudad, así como en rotondas y accesos a la ciudad.
- El polígono industrial de Marbella no debería de estar en la entrada a la ciudad, sino a las afueras.
- Mantener dichas áreas algo separadas del núcleo urbano, cómo está en San Pedro, por ejemplo, es accesible, pero diferenciado del casco urbano.
- Mantenimiento de solares sin uso.
- Rehabilitación y Regeneración Urbanas.
- Eliminar el Polígono de Marbella.
- Empezar por la limpieza, la ordenación de los vehículos, la gestión de los residuos. Están de pena.

C. Respeto a las urbanizaciones

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

Otras propuestas al respecto:

- Considerar medidas que favorezcan la integración de las urbanizaciones con el núcleo urbano, pero evitando la masificación. El concepto de "ciudad jardín" es parte del encanto de la zona, un activo que aporta valor añadido a la misma.
- Multar con multas elevadas a quien deje en la calle los excrementos de sus perros.
- Mejorar sus infraestructuras y servicios.
- Simplificar la normativa de forma drástica y no hacer normas interpretables.

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

II. MEDIO AMBIENTE Y CIUDAD SOSTENIBLE

D. Protección de los suelos con valores naturales, forestales, agrícolas o ganaderos

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

Recuperaría algún entorno que esté actualmente degradado. ¿Cuál?

- Protegería la vega del Guadaiza, como la gran área verde de Marbella y San Pedro Alcántara.
- Arroyos.
- Las Medranas y el Lago de las Tortugas.
- Entorno de Río Real, Entorno del Arroyo Guadalpín, Cerro Torrón, Alcornocal de La Cañada, Alcornocal de Elviria, Puerto Rico, Nagüeles, Entorno Río Guadaiza, Desembocadura de Río Verde,...
- El entorno de San Pedro Norte que linda con AP-7.
- Playas.
- Recuperar la costa eliminando el puerto de Cabopino, que retiene la arena que llenaba las dunas de Marbella. Plan de recuperación litoral demoliendo todo aquello que invada la servidumbre.
- Protegería las playas de la presión edificatoria, pero propiciaría los servicios de playa: hostelería, deportivo, recreativo, contemplativo.
- Todas las zonas próximas a los cauces de arroyos que sean de gestión municipal o privada. Degradado: zona arroyo Nagüeles.
- Toda la zona de Los Altos de los Monteros, donde se han construido bloques de edificios. En la zona del Santa Clara también están empezando a construir mucho, sin respetar el modelo de ciudad jardín que había hasta ahora.

E. ¿Qué medidas de integración paisajística adoptaría para minimizar el impacto paisajístico de las áreas de actividades económicas del municipio?

La opción más votada con 28 votos ha sido la de cuidar los acabados estéticos de las distintas construcciones.

Otras propuestas al respecto:

- Mantener dichas áreas algo separadas del núcleo urbano, cómo está en San Pedro, por ejemplo, es accesible, pero diferenciado del casco urbano.
- Mantenimiento de solares sin uso.
- Rehabilitación y Regeneración Urbanas.
- Eliminar el Polígono de Marbella.
- Empezar por la limpieza, la ordenación de los vehículos, la gestión de los residuos. Están de pena.

F. Utilización de energías renovables

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

Otros:

- Imprescindible el equilibrio energético.

III. MOVILIDAD, TRANSPORTES Y COMUNICACIONES. MOVILIDAD SOSTENIBLE

G. ¿Cómo se desplaza habitualmente?

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

H. Principales problemas del tráfico motorizado

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

Otras áreas con déficit:

- Calle del campo de fútbol del San Pedro.
- Salida el Ángel a Autovía dirección Málaga es una mejora fundamental.
- Bolsas de aparcamiento.
- Limitar acceso casco urbanos - aparcamientos. Conexión Este-Oeste San Pedro (C. urbano).
- Mejoras para minusválidos aceras y accesos.
- Peatonalización del centro y mejora de las carreteras existentes.
- Marbella debería contar con el corredor de la costa del sol ferroviario (tren de cercanías), lo imprescindible es una estación del AVE en Marbella (mejoraría mucho las comunicaciones y traería muchos turistas fines de semana).
- Dotación de aparcamientos disuasorios.



I. Principales problemas del tráfico NO motorizado

las opciones más votadas con el mismo número de votos han sido **fomentar el uso de la bicicleta**, implantando carriles bici en nuevos sectores e interconectarlos con la red existente y que la movilidad peatonal entre urbanizaciones y barrios es insegura o difícil.

Las calles están mal iluminadas en:

- Zona Sur San Pedro.
- La gran mayoría de las calles del centro de San Pedro Alcántara.
- Avenida Arias de Velasco / ...
- Nagüeles y la zona entre la A-7 y el hotel Puente Romano.
- En la urbanización que se encuentra al lado del hotel Vincci.
- Por ejemplo la Calle Jaén y las calles colindantes.
- Ricardo Soriano, Camilo José Cela, Zona de la Fontanilla, Zona de Teatro,, en general toda la ciudad.
- Camino Istán.
- Gualdamina.
- Zona de la Fontanilla, Milla de Oro, Playa de la Bajadilla, Valdeolletas, Santa Marta.
- Subida al Rocío - Altos de Puente romano desde N-340 (Antigua TV Marbella).
- Zona La Caridad (IES Guadalpín, Hotel NH y alrededores).

Otros comentarios relativos a la movilidad no motorizada:

- Inversión en todas las zonas de manera no igualitaria (mayor en áreas desfavorecidas).
- Aparcamientos y Sistemas de Bici Pública.
- Se ha dejado el urbanismo a las urbanizaciones privadas, desconectadas de la trama y colgadas de la A-7. Marbella es la no ciudad. Redensificar núcleos e interconectarlos con transporte público eficiente.
- Dada la extensión del municipio el vehículo es insustituible fuera del casco. Si se desea que el casco se peatonalice habría que construir gran cantidad de aparcamientos estratégicamente situados.
- Pasos cebra están casi borrados con peligro del peatón.
- Tren de cercanías.
- La movilidad peatonal es muy deficiente entre áreas norte-sur. Ejemplo en las salidas de la A-7 y rotondas sobre ellas (rotondas de salida a Estación Autobús).
- En este punto relacionado con el tráfico no motorizado.

J. Aparcamientos

No hay aparcamientos suficientes y los coches aparkan mal y obstaculizan el tráfico, seguida, y relacionada con la anterior, de la creación de aparcamientos disuasorios de acceso a la ciudad consolidada, para potenciar transporte público y otros medios.

Opiniones de los encuestados:

- Debería construirse algún aparcamiento público más.
- Multar a quien aparque mal.
- El transporte público no favorece.
- Aparcamientos para motocicletas y patinetes.
- Combinación de aparcamientos disuasorios y transporte público. De nada sirve esto si no se cambia el modelo de ciudad.
- Dotar aparcamientos bajo costo residentes.
- Aparcamientos de pago más baratos.
- Quitar zonas azules.
- Crear muchas más plazas de aparcamiento de residentes.
- Aumentar los aparcamientos residenciales en las zonas más densas del casco urbano.

IV. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

K. En cuanto a la zonificación y diversificación de usos

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

- Debe existir comercio de proximidad.
- Evitar el ocio nocturno en la ciudad. Controlar el ruido de ciudadanos y vehículos por las noches.
- Polígonos industriales- mejoras ubicación y accesos. Tanatorios.
- Algunos distritos necesitan locales comerciales.

L. Actividades económicas que deben implantarse potenciarse

La opción más votada respecto a las actividades económicas que deberían implantarse o potenciarse en el municipio es la de la planificación de nuevas actividades económicas relacionadas con la innovación y las nuevas tecnologías, seguida de las relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación y con las de naturaleza, turismo y ocio. Por el contrario, la que ha recibido menos votos es la de la explotación natural del suelo, actividades del sector primarios (agricultura, ganadería, pesca...).

- Actividades culturales y lúdicas.
- Turismo deportivo / Turismo de la naturaleza.
- Culturales, sorprende que no esté en la lista.
- Sobre todo intentaría que desapareciera el turismo de borrachera que ha habido en los últimos años en Marbella e intentaría que volviera a ser reconocida, como lo era en los años 80. También deberían desaparecer las mafias y los narcotraficantes.
- Universitario/Escuela de Hostelería/Negocios.
- Deportes de Élite.
- Deportivos, acuáticos, sanitarios, universidad, idiomas y gastronómico.
- Desarrollo industrial, Servicios.

M. De necesitar nuevos suelos para actividades económicas ¿Dónde los demandaría?

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

- En Guadaíza.
- Marbella oeste. San Pedro Alcántara.
- Carretera de Ojén.
- En suelos que carezcan de protección del medio físico.
- Arroyo Segundo y Nueva Andalucía: Turismo deportivo.
- Mina.
- Parque empresarial vinculado a las TIC en el polígono la Ermita.
- San Pedro Este, Marbella Centro y Este.
- Siempre al norte de la A-7.
- Al este del municipio: Elviria, Las Chapas.
- En las afueras del municipio, también en determinados puntos del centro.
- En algunas que no afecten al ciudadano por ruidos, tráfico, etc, y que no afecten al medio natural ni tengan impacto paisajístico.
- Nagüeles.

N. Reconversión de zonas industriales a usos residenciales o mixtos?

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



O. Si considerase necesario el traslado de alguna zona Industrial ¿En qué zona las situaría?

- Al norte del centro comercial la Cañada. O en la segunda fase que no tiene ningún uso. Al este de la Cañada.
- La reserva de Marbella .
- Carretera de Ojén o Cementerio.
- A la zona del Hospital.
- P.I. de la Campana al P.I. de San Pedro.
- Al norte de la Carretera.
- norte San Pedro / La Torrequilla.
- 1. Laderas norte.
- En algunas que no afecten al ciudadano por ruidos, tráfico, etc., y que no afecten al medio natural ni tengan impacto paisajístico.
- Al este del municipio.

P. Campos a fomentar para aumentar la competitividad de Marbella como destino turístico

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

V. ÁMBITO RESIDENCIAL

Q. Vivienda

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

Otros comentarios:

- Por favor, que no se construyan torres residenciales (como ya se hizo con las torres de Don Carlos, Torre Real o las torres de Aloha).
- Crecimiento controlado manteniendo baja densidad.

- Un estudio general mediante microintervenciones a escala de barrios y estudiar su posible redensificación, estudiando bien soleamientos, movimientos de la población y demás
- Falta viviendas P.P. para trabajadores

R. Qué vivienda necesita su distrito o municipio

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

Otros comentarios a las viviendas:

- Rehabilitar viviendas existentes (posibilidad de subvenciones ...).
- Eliminar apartamentos turísticos (o viv. Pública).
- Vivienda unifamiliar de calidad. Esto no implica dimensión concreta y el coste podría ser muy variado.
- Falta mucha infraestructura de vivienda pública en Marbella.

S. Viviendas de protección pública. Régimen

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

VI. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

T. Aspectos relevantes para las áreas libres y equipamientos

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

Otros:

- Se necesitan equipamientos culturales con atractivo tanto para el residente como para el turista.
- Vías periurbanas de conectividad, parques fluviales.
- Las playas, la montaña y las zonas deportivas deberían ser las que monopolicen este uso.
- Zonas en el centro con jardines que se pueda entrar con mascotas. Poner gel en los parques infantiles.

U. Son suficientes las áreas libres y equipamientos

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

V. Nuevos equipamientos

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

Otros:

- Cultural.
- Parques caninos.
- Universidad.

W. Defectos de los equipamientos existentes

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

Otros:

- Limpieza diaria nocturna de los parques infantiles.

X. ¿Considera adecuados los grades equipamietnos propuestos en el avance del PGOU 2020?

Esta pregunta está mal planteada en la encuesta telemática, al indicar “distrito” y “municipio” en lugar de “sí” o “no”, de forma que se ha considerado que si no se ha marcado nada es que no está de acuerdo con dicho equipamiento, y si aparece marcado, ya sea en distrito o municipio, que sí está de acuerdo. Con estas consideraciones, la opción con la que están más de acuerdo y que ha obtenido un mayor número de votos ha sido la apuesta por el corredor ferroviario de la Costa del Sol, convirtiéndose sus intercambiadores en nuevas zonas generadoras de actividad y de centralidad urbana y emplazamiento estratégicos para nuevos equipamientos. Y el equipamiento que ha obtenido más votos negativos (“no”) ha sido el E-22 Auditorio de la Cantera, al norte de Nagüeles, con 18 votos en contra.

Si ha contestado NO, ¿Por qué?

- E-09. Ciudad de la educación y conocimiento en Guadaiza: Porque la vega del Guadaiza, se debe quedar como esta, una gran zona verde.



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

- Equipamientos públicos obligan a empleados públicos.
- Considero inadecuado TODO lo que atañe a San Pedro Alcántara, lo que se necesita son menos viviendas y construcciones comunitarias, y más desarrollo enfocado al sector terciario. Parque de atracciones, hoteles, Cines, Teatro,...
- Considero que debe ser una zona de ocio, dejando los equipamientos culturales para el centro de la ciudad.
- El auditorio molesta a los vecinos de la zona.
- Zona multiusos en SPA debe ser para toda Marbella. Auditorio La Cantera no debería existir.
- El Puerto de la Bajadilla tenía ya un proyecto muy interesante que la actual administración sabotó.
- Auditorio La Cantera: Situación y Accesibilidad.
- E-20 centro de convecciones de Holanducía. No sé por qué hay que crear un centro de convenciones cuando el Palacio de Congresos está infra infra infra utilizado y solo se utiliza para actos del propio ayuntamiento y para cosas gratis.

Y. ¿Propondría algún otro equipamiento?

- Pequeño museo interactivo parecido a un aula del mar o en escala pequeña a un parque de las ciencias como el de Granada en zona estratégica (podría ser en las instalaciones del Faro de la playa Fontanilla o mediaciones del Puerto pesquero) donde se oferte educación ambiental, divulgación científica ambiental mediante estructuras de juegos-aprendizaje para niños charlas, eventos, donde aprendan de reciclaje, conocimiento de los ecosistemas, salud, bienestar, ciencia, etc. Actualmente, no existen ofertas de educación ambiental en Marbella para colegios, familias, turismo. Eventos como jornadas de puertas abiertas que organiza el Centro Oceanográfico de Málaga (actualmente ubicado en el puerto de Fuengirola) solo duran dos días y tienen prioridad los colegios cercanos o de la ciudad de Málaga. Una propuesta de este tipo enriquecería la oferta educativa ambiental de la zona pudiendo favorecer a las actividades educativas de colegios, opciones de entretenimiento para familias y turismo.
- Un museo sobre la historia de San Pedro Alcántara.
- Equipamientos de carácter territorial. No fomentar la competencia entre Municipios con miniequipamientos.
- Parque de atracciones, Hoteles, Cines, Teatros, Museos en definitiva cultura...
- Ciudad del deporte, ocio y congresos en un mismo espacio, a semejanza del que hay en Torremolinos.

- Todo tipo de museos para seguir en Marbella con el tirón de Málaga.
- Campo de Golf público.
- Centros de Alto Rendimiento Deportivo.
- Creo que habría que pedir perdón y recuperarlo. No hacer un museo de bikinis.
- Mejorar puertos deportivos e iniciar S.P.A.
- Bibliotecas y museos.
- Cuidar hasta el infinito los servicios de playa por dimensión (toda la necesaria para evitar aglomeraciones) y de calidad.
- Puerto para cruceros y Universidad Pública.
- Un teatro que se adecúe a la ciudad de Marbella. Museo Arqueológico.

Z. Espacios libres. Cuestiones a tener en cuenta

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

Otros:

Devolver el encanto mediterráneo en las fachadas con el blanco.

VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

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

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

AB. ¿Cree que su conservación y restauración debe ser objetivo del PG?

El 92% de los encuestados han contestado que sí. El resto no sabe.

AC. ¿Cuál cree que el principal patrimonio del municipio?

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

Otros:

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

AD. Fomento de la puesta en valor del patrimonio

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

Otros

- Facilitando urbanísticamente que los edificios históricos puedan tener distintos usos y ser rentables.
- Control de playas (chiringuitos).
- Cuidando la calidad edificatoria mediante la simplificación extrema de las normas, cuidando las playas y su entorno, y cuidando el monte.
- Rehabilitación de fachadas de los distritos.

VIII. PERSPECTIVA DE GÉNERO

AE. ¿Qué dificultad tener un entorno amable en tu barrio?

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

Las respuestas más votadas fueron aceras estrechas e incómodas y deficiente funcionamiento del tráfico, cruces peligrosos, peligro de atropellamientos...

AF. Zonas inseguras

- Guadalmina hacia el barrio de El Ingenio.
- Todas las calles del municipio.
- Margen izquierda descendente de la avenida Miguel de Cervantes de Nva. Andalucía
- Puerto Deportivo de Marbella de noche, mucho ruido, gente borracha y muy poca o nula presencia policial.
- La subida del puente Romano a la A-7 dirección altos de puente romano.
- La Campana. Aunque a día de hoy, la cantidad de mafias y narcotraficantes que hay en Marbella son más preocupantes que estas zonas.
- La zona detrás del ambulatorio, el entorno de la Calle Marqués del Duero y alrededores, hacia calle Jaén.
- Voy siempre acompañada.
- Albarizas, Plaza de Toros y Zona de Polígono Industrial de la Ermita.
- Nueva Andalucía-Aloha.



- Faltan aceras para calles; muchas escaleras en mi barrio plaza Mijas, Benalmádena.
- Playa de la Fontanilla (centro Plaza del mar), barrio Santa Marta.
- Puerto Banús por la noche.

AG. Medidas para mejorar la seguridad

35. ¿Qué medidas cree que se deben adoptar desde el PGOU para mantener o mejorar la seguridad? (marque las dos respuestas que crea más importantes para su distrito y las dos respuestas para el municipio en general).		Total
Mejora de lugares poco iluminados por la noche.	ZONA	20
	MUNP.	26
Mejorar el acceso a lugares solitarios donde es difícil pedir ayuda.	ZONA	15
	MUNP.	15
Aumentar la vigilancia en las zonas residenciales donde en la hora del trabajo no queda nadie, y son solitarios.	ZONA	14
	MUNP.	15
Mantenimiento de edificios en mal estado que pueden sufrir desprendimientos o incluso derrumbarse.	ZONA	8
	MUNP.	16
Mantenimiento de calles o plazas en mal estado donde se puede sufrir una caída o accidente.	ZONA	16
	MUNP.	19
Control de los coches que no respetan las aceras e invaden los espacios peatonales.	ZONA	12
	MUNP.	21
Otros (indique cuales)	ZONA	1
	MUNP.	1
No sabe/no contesta	ZONA	1
	MUNP.	2

La población propone mejorar el acceso a ciertos lugares solitarios, mejorar los lugares poco iluminados por la noche, mantenimiento de calles o plazas en mal estado.

IX. OTRAS APORTACIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

Mejora de las aceras y cruce peatonales

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

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

Salida del Ángel a AP-7 destino Málaga, descongestionaría entradas a Banús haciéndola innecesaria para muchos conductores que bajan sólo para coger la autovía.

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

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

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

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

Reorientar el Espacio Público al Peatón.

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

1.- Vías alternativas a la A-7, nuevos accesos para zona urbana y urbanizaciones.

2. Viario público sin alumbrado o deficiente.

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

4. Eliminar contaminación de fecales en las playas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reiterar que es necesario la mejora de las zonas verdes, protección del patrimonio local y yacimientos arqueológicos. Reorientar en la medida de lo posible la actividad económica a hacia nuevas tecnologías y evitar un crecimiento urbanístico desorbitado. Que se apueste por un crecimiento urbanístico reducido y de calidad, evitando la masificación. Que se facilite el acceso a la vivienda a los residentes en el municipio con promociones de vivienda pública de forma que esta no sea inaccesible para los que son y se han criado aquí.

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





TÍTULO 3. FASE DE CONSULTA PÚBLICA

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

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

Esta consulta pública se enmarca en el mandato contenido en el art. 133.1 Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, que establece que “con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento se sustanciará una consulta pública”; y actualmente se encuentra prevista en el art. 77 LISTA. Tiene como finalidad, tal y como dispone la norma, de que se produzca una efectiva participación ciudadana en la tramitación del Nuevo Plan General recabando la opinión y las aportaciones de los ciudadanos sobre:

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

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

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

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

3.1.- LAS APORTACIONES PRESENTADAS

Existió durante la consulta pública una doble vía de presentación de las aportaciones por parte de los ciudadanos: la convencional, mediante registro de entrada (electrónico o presencial); y mediante plataforma web en la página del Ayuntamiento de Marbella.

Se presentaron un total de 181 aportaciones, 113 por registro de entrada (si bien, 23 de ellas presentadas fuera del plazo otorgado) y 68 a través de la página web municipal. Algunas de ellas fueron presentadas por ambas vías (en concreto, seis).

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

En relación con su contenido, si bien sólo algunas se pronuncian sobre la necesidad y oportunidad de abordar la redacción de un Nuevo Plan General, todas favorables a la Revisión, el resto, bien plantean cuestiones genéricas (que tienen que ver con el modelo de ciudad, con las propuestas del Plan Estratégico 2022, la movilidad, las infraestructuras, elaboración de catálogo arqueológico o aspectos medioambientales, etc.), o bien plantean cuestiones particulares de clasificación/calificación de parcelas, grafiado de sistemas generales, etc.



3.2.- ANÁLISIS DE LAS APORTACIONES PRESENTADAS

Se analizan a continuación las aportaciones presentadas en la fase de Consulta Pública, realizando para ello una división en función de la tipología u objeto de las mismas; desde las cuestiones de óptica general a las cuestiones más particulares o puntuales.

A efectos de su identificación, se relacionan identificando su n.º de orden (CP o CW, según han sido registradas por RGE o por la WEB de participación), los 5 últimos dígitos del Registro de Entrada (N.º RGE), la fecha de presentación, el interesado y su resumen sintético.

Se hace constar que la relación, identificación y resumen de las aportaciones presentadas se realiza a los exclusivos efectos de exponer un resumen global del trámite, sin que la exposición sintética obrante en esta memoria de participación suponga merma alguna del contenido completo de los escritos registrados.

3.2.1.- RELATIVAS AL MODELO GENERAL, MEDIO AMBIENTE, MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURAS; GRUPOS POLÍTICOS; OTRAS ENTIDADES



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 11	**10024	18/02/2020	PSOE MARBELLA-SAN PEDRO	Consideración del trabajo "Cómo vivir en la Ciudad y no morir en el intento" se tengan en cuenta en la elaboración del Plan General.
CP 17	**12334	26/02/2020	OPCIÓN SAMPEDREÑA (OSP)	Relación de 29 propuestas para el Municipio Marbella-San Pedro Alcántara.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 49	**13138/13142	01/03/2020	AAVV EL CALVARIO-H.BELÓN	Relación de 13 propuestas de óptica general
CP 50	**13139/13144	01/03/2020	AAVV EL CALVARIO-H.BELÓN	Igual a CP 49
CP 54	**13628	02/03/2020	CIUDADANOS MARBELLA (C'S)	Escrito amplio de propuestas divididas en 10 bloques de materias.
CP 60	**13764	02/03/2020	IU-LOS VERDES MARBELLA	Documento con 29 propuestas "para no repetir los errores del pasado en la elaboración del nuevo PGOU de Marbella"
CP 61	**13765	02/03/2020	CIT MARBELLA	Documento de propuestas dividido en 4 bloques.
CP 76	**13975	02/03/2020	APYMESPA SAN PEDRO	Escrito extenso con 65 propuestas agrupadas por materias.
CP 77	**13775	02/03/2020	CIT MARBELLA	Igual a CP 61
CP 86	**13466	02/03/2020	JAVIER DE LUIS FERRERAS	Documento con 28 propuestas
CP 88	**13880	02/03/2020	ROTARY CLUB SAN PEDRO	Documento con 6 propuestas
CP 94	**15173	04/03/2020	JUAN JIMÉNEZ GALLARDO	Escrito con 29 propuestas
CW 12	**	**	ISABEL PÉREZ ORTIZ	Vivienda asequible
CW 13	**	**	ISABEL PÉREZ ORTIZ	Equipamientos
CW 14	**	**	ISABEL PÉREZ ORTIZ	Viviendas ilegales
CW 15	**	**	ISABEL PÉREZ ORTIZ	Modelo de ciudad
CW 18	**	**	MARÍA SOLER SCHNEIDER	Propuestas para que Marbella sea una ciudad inclusiva, segura, amable, cercana, sostenible, cuidadora y también inteligente
CW 19	**	**	EXPOEXPERT, S.L.	Conformidad con que se emprenda la redacción de un nuevo Plan General
CW 20	**	**	AGUACATES DEL RÍO VERDE, S.L.	Conformidad con que se emprenda la redacción de un nuevo Plan General
CW 22	**	**	PRESTIGE EXPO, S.L.	Conformidad con que se emprenda la redacción de un nuevo Plan General
CW 23	**	**	ELIT DE TECHOUSE	Conformidad con que se emprenda la redacción de un nuevo Plan General
CW 24	**	**	URBANISMO INTEGRAL	Aportaciones sistematizadas en relación con la clasificación y categorización de un suelo como SUC o SUNC
CW 44	**	**	DIEGO EYZAGUIRRE	Propuestas en materia de movilidad sostenible y accesible
CW 46	**	**	ANA M.ª LESCHEIRA	Propuestas para que Marbella sea una ciudad inclusiva, segura, amable, cercana, sostenible, cuidadora y también inteligente
CW 47	**	**	ENRIQUE MONTERROSO MADUEÑO	Escrito con relación de 10 propuestas
CW 49	**	**	ENRIQUE CANTOS	Equipamientos, dotaciones y rehabilitación/mejora de los barrios.
CW 57	**	**	FUERTEGROUP, S.L.	Varias propuestas generales
CW 64	**	**	MONIQUE DECOSTER	Listado de propuestas generales

La CP 11 (Grupo Municipal PSOE Marbella – San Pedro) solicita que las conclusiones del trabajo elaborado por las arquitectas Cristina Gallardo y

María Rosa Soler Schneider "Cómo vivir en la Ciudad y no morir en el intento" se tengan en cuenta en la elaboración del nuevo Plan General. De las principales conclusiones del referido trabajo se extraen los siguientes puntos:

- Procurar en la ordenación la amabilidad y seguridad de los espacios públicos.
- Necesidad de abordar mejoras en materia de accesibilidad para personas con discapacidades sensoriales e invidentes.
- Mejorar las condiciones de distribución del equipamiento y mobiliario urbano, fomentando el encuentro y el descanso de personas mayores. Juegos infantiles, circuitos biosaludables y deportivos, aseos, etc.
- Transporte deficiente, por el uso del transporte privado. Refuerzo del transporte público tanto interior como exterior.
- Ciertas deficiencias en materia de limpieza en determinadas zonas, así como en alrededores de jardines y contenedores.

Además de las anteriores cuestiones, el trabajo "Cómo vivir en la Ciudad y no morir en el intento" detecta las denominadas "zonas de conflicto" tanto en el núcleo de Marbella (Plaza Cantarranas, Plaza del Mercado, Plaza de Castillejos, Plaza de la Victoria, Plaza de los Naranjos, Av. del Mar, etc.) como en el de San Pedro Alcántara (Edf. Salamini, Plaza Andalucía, Edf. Estación de Autobuses, Boulevard, Unión Guadalmina Alta con San Pedro Alcántara, etc).

Para las referidas zonas de conflicto, se proponen una serie de actuaciones concretas y detalladas (reformulación de usos, actuaciones de mejora del diseño urbano accesibilidad, etc.) cuyo objeto trasciende el ámbito del PGOM, dado su carácter detallado y específico. En consecuencia, su resultado corresponderá analizarlo al instrumento que contenga la ordenación detallada de las mismas.

La CP 17 (Grupo Municipal OSP) contiene un elenco de 29 propuestas cuya mayoría se refiere a peticiones de óptica detallada cuyo objeto trasciende el ámbito del presente PGOM (interconexiones viarias para mejorar el tráfico en determinadas zonas concretas, calificación como equipamiento de determinadas parcelas concretas, unificación de criterios respecto a alturas máximas en el centro de San Pedro, etc.), cuyo resultado, por tanto, será reflejado en su momento en el instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada.

Señalado lo anterior, sí que pueden distinguirse varias cuestiones subsumibles en el ámbito del PGOM. Entre ellas:

- Interconexión viaria de urbanizaciones para evitar la necesidad de acceder a la A-7.
- Creación de una red de vías verdes para el uso de viandantes y bicis.
- Aparcamientos disuasorios en zonas cercanas a los centros urbanos de Marbella y San Pedro Alcántara, para evitar que los vehículos tengan que circular por los mismos.

- Generación de actividad económica y dotaciones (universitarias, sanitarias, deportivas, sociales, escolares, etc.) en el valle del Guadaiza; creación de un recinto definitivo para ferias y actos de gran proporción, creando aparcamiento subterráneo.
- Dar una solución, dotando de la debida urbanización, a las zonas de Gamonal, Nebralejos, Pantano Roto, Potril, etc.
- Distribución equitativa de las viviendas de protección pública por todo el término municipal, no concentrándolas en San Pedro Alcántara.
- Dotación a San Pedro Alcántara de los espacios culturales, sociales, deportivos y comerciales necesarios.

Las **CP 49-50** (AAVV Huerta Belón-Calvario) contienen una relación de propuestas de ámbito general, entre las que cabe identificar las siguientes:

- Apoyo al modelo de Ciudad Jardín; oposición a la transformación a la Ciudad Compacta.
- No suspensión de licencias de construcción en curso.
- Mantenimiento de clasificación de suelos urbanos y urbanizables del PGOU 86 u otra que beneficie el interés general del Municipio.
- Regularización de edificaciones irregulares; no derruir ninguna de ellas.
- Política de viviendas de protección pública.
- Posibilidad de ampliar los "puntos de atraque" en los cuatro puertos deportivos-marítimos de nuestro municipio (puertos y marinas), pero se prohíba la ampliación de suelos para uso residencial y terciario. Que se recoja la posibilidad de instalar una Marina Deportiva en San Pedro Alcántara.
- Expansión de la ciudad y Equipamientos. Que todas aquellas parcelas y terrenos sin construir, "dentro y fuera de la malla urbana", se clasifiquen y califiquen con el objeto de ir construyendo estas "superficies calvas"; opinión, vale, tanto para viviendas, para suelos terciarios, así, como para equipamientos. Respecto a la expansión de la ciudad, debería estudiarse la expansión de la zona conocida como Los Molineros, detrás del Hospital Comarcal. Con respecto a San Pedro Alcántara, se propone toda la superficie del margen derecho y parte del margen izquierdo del Río Guadaiza, hasta donde se considere conveniente al interés general de la zona.
- Previsión de las necesidades del Municipio en función de la población real.
- Que en suelo municipal se pueda estudiar el construir una auténtica Ciudad Deportiva.
- Al objeto de ofrecer durante todo el año una actividad turística especializada, debido a nuestro excepcional clima, sería conveniente que se estudiara la posibilidad de instalar un Parque Temático Cultural y de Ocio.

- Puesta en valor de zonas visitables. Concretamente, crear espacios de visión paisajística, culturales, históricos, etc. Por ejemplo, se solicita que se estudie la creación en el Polideportivo Paco Cantos, de un mirador, y mejorar sus accesos.

La **CP 54** (Grupo Municipal C's Marbella) contiene un listado extenso de propuestas; destacan las siguientes propuestas:

- Tomar como punto de partida la realidad actual y no el planeamiento preexistente.
- Se apueste por el modelo de ciudad jardín, que sea capaz de integrar de forma efectiva los núcleos de población de Marbella y San Pedro Alcántara, así como el resto de urbanizaciones dispersas; movilidad sostenible y preservación del medio ambiente de la ciudad.
- En materia de movilidad: (a) convertir la A-7 en un bulvar y vía simbólica para el transporte público y pasar el tráfico de largo recorrido a la AP-7 mediante la liberalización, y creación de nuevos accesos desde las urbanizaciones. Reordenar los accesos actuales a San Pedro, Puerto Banús y Nueva Andalucía. (b) Realización de un estudio de viabilidad de un tren monorraíl ligero en superficie que conecte el eje Marbella-Puerto Banús-San Pedro. (c) Plan de aparcamientos para residentes de todos los distritos, con plazas en rotación para las zonas comerciales que lo demanden. (d) Fomentar la movilidad sostenible con nuevos carriles bici y vías ciclables.
- Establecer criterios claros para la terminación, mantenimiento y recepción de las urbanizaciones; potenciar la figura de las EUC.
- En materia de vivienda: (a) Realizar un estudio previo de las necesidades de vivienda y acciones de planificación concretas. (b) Construir un parque público de vivienda en alquiler de titularidad municipal, a través de la concesión de suelo público y colaboración público-privada para su promoción. (c) Ofrecer suelos a precios asequibles para las promociones de vivienda a precios asequibles. (d) Rehabilitación de la infravivienda existente en el municipio.
- En los cascos históricos: (a) recuperación de su atractivo; ayudas a la rehabilitación, reforma y adaptación de los edificios; mejora de seguridad y señalización de los pasos de peatones. (b) Plan de peatonalización de calles y construcción de aparcamientos públicos subterráneos. (c) Estudiar la viabilidad del soterramiento parcial del tramo central de la Av. Ricardo Soriano, para revitalizar la actividad comercial y de ocio en el Centro de Marbella.
- En relación con los polígonos industriales: (a) Traslado del polígono La Ermita a un nuevo sector con la misma superficie operativa. (b) Ordenación del tráfico, mejora de viales/acerado/servicios en los polígonos existentes.
- Salud y eficiencia energética: (a) directrices claras sobre eficiencia energética para nuestro parque edificado de vivienda. (b) criterios de

"emisiones cero" para todo nuevo edificio o instalación municipal. (c) Plan de calidad del aire que conlleve medidas y apoyos desde todas las AAPP. (d) Aprobar protocolos de contaminación acústica, principalmente en los barrios residenciales.

- Mejora del PPC actual mediante la creación de una nueva plataforma online para consulta de documentos y acceso al inventario del patrimonio municipal de bienes inmuebles.
- Equipamientos: incorporar nuevos equipamientos educativos, sanitarios, deportivos y culturales que compensen el déficit actual. Reservas de suelo suficientes.

Equipamiento Social: 2 residencias mayores: una en Marbella y otra en San Pedro. (c) Desarrollo de alternativas para personas mayores.

Equipamiento Deportivo: (a) Nuevo Estadio Municipal con pista de atletismo. (c) Piscina olímpica de 50 metros.

Equipamiento sanitario: (a) Nuevos centros ambulatorios y dispensarios médicos. (b) Estudiar la viabilidad de desarrollar un proyecto de "Ciudad de la Salud" en el que clínicas y hospitales nacionales puedan ejercer su actividad.

Equipamiento educativo: (a) Escuelas infantiles, nuevos colegios e institutos públicos mediante la cesión de suelo público a la Administración autonómica. (b) Reserva de suelo para Campus Universitario Internacional entre el Río Guadaiza y San Pedro Alcántara.

Equipamiento empresarial, cultural y de ocio: (a) Nuevo Palacio de Congresos que incluya un gran auditorio (sugieren los terrenos de Holanducía). (b) Un Distrito Tecnológico. (c) Un Parque de ocio (margen occidental del Río Guadaiza). (d) Crear una auténtica red de Bibliotecas en el Municipio. (e) Adaptación de espacios infrutilizados de titularidad municipal como espacios culturales.

La **CP 60** (Grupo Municipal IU-Los Verdes Andalucía – Marbella), así como las **CP 86 y 94** presenta un documento con propuestas que denomina "para no repetir los errores del pasado en la elaboración del nuevo PGOU de Marbella". Se sintetizan en los siguientes puntos:

- 1) Valoración de los efectos del cambio climático en la planificación.
- 2) Búsqueda del consenso con el resto de Administraciones que cuentan con competencias sobre el territorio.
- 3) Valoración del Plan Estratégico Marbella 2022 y la Agenda Urbana de Marbella en relación con los objetivos de la Agenda 2030.
- 4) Adecuación del desarrollo de Marbella a la mitigación de los efectos del cambio climático.
- 5) Análisis crítico del llamado modelo ciudad jardín (privatización de zonas verdes).



- 6) Abordar problemática de acceso a la vivienda pública.
- 7) Marcar pautas realistas de mitigación de los efectos del cambio climático, adaptadas a las condiciones específicas locales.
- 8) Vedar la puesta en carga de nuevos suelos en la zona litoral (desde la CN-340 hasta la playa), llanuras de inundación, actuales SNU y SUNS, al norte de la AP-7 y en la zona serrana y asimilables.
- 9) Cumplimiento de la función social de la propiedad; las propuestas del PGOU deben valorarse y cuantificarse en un incremento de la habitabilidad y calidad urbanas, acceso a la propiedad, etc.
- 10) Establecer un modelo de desarrollo basado en la sostenibilidad social, ambiental y económica, desvinculándolo de la financiación del Ayuntamiento, de la recalificación de suelo y de la concesión de licencias.
- 11) Justificación de la protección de ecosistemas en la puesta en carga de nuevos suelos.
- 12) Establecimiento de medidas para la protección de ecosistemas.
- 13) Calificación de las zonas serranas, las zonas verdes y arboladas, los parques suburbanos y los SNU como ecosistemas existentes en la ciudad que actúan como sumideros con capacidad de retención de CO2.
- 14) Garantizar la existencia y recuperación de corredores ecológicos, que comuniquen las zonas serranas/verdes y la zona litoral.
- 15) Recuperación y naturalización de suelos costeros, estabilización natural de playas y dunas.
- 16) Minimizar la antropización de suelos, optando por un modelo de concentración de la población.
- 17) Clasificar como SNU los suelos no previamente urbanos con riesgos de inundación o erosión, dejando fuera de ordenación aquellas áreas ya construidas en las que el aumento de los riesgos lo haga aconsejable, con objeto de que en un tiempo prudencial puedan abandonar su condición de áreas urbanas.
- 18) Fomentar la mezcla de usos urbanos: mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) que incremente la eficiencia energética y disminuya el consumo de recursos.
- 19) Elaboración de un mapa de riesgos de los núcleos urbanos para llevar a cabo unas estrategias que mejoren la seguridad de sus habitantes y, en especial, de las mujeres. Diseño urbano con espacios seguros, iluminación adecuada, optimización de desplazamientos para garantizar la conciliación familiar y mejora de la calidad de vida de la ciudadanía y, en particular, de las mujeres.
- 20) Adoptar medidas de eficiencia energética y de fomento de las energías renovables.

- 21) Cuantificar la disponibilidad de recursos hídricos y de saneamiento en la planificación de nuevos desarrollos e infraestructuras que supongan un aumento de población, ya sea permanente o estacional.
- 22) Vincular el PGOU al desarrollo de Planes de Movilidad Sostenible a escala municipal.
- 23) Priorizar la regeneración del tejido urbano existente, incluyendo medidas para la gestión de las viviendas vacías.
- 24) Que el nuevo PGOU contemple planes para la adecuación y naturalización para reducir los riesgos de inundación de los cauces existentes en el Municipio.
- 25) Que el nuevo PGOU determine planes de recuperación y naturalización de las características naturales de las playas del Municipio.
- 26) Planes específicos para la preservación de los endemismos.
- 27) Que el nuevo PGOU establezca zonas de servidumbre de protección para las Dunas de Artola, la Reserva Ecológica Dunas de Marbella, Sierra Blanca y sus estribaciones, Lomas de Puerto Llano y Las Cabrillas, Huertas del Río Guadaiza, Huertas de la Finca El Pinillo (arroyo Guadalpín).
- 28) Que dentro de la tipología de zonas arqueológicas, se incluyen los siguientes bienes objeto de protección (enumeran relación de bienes).
- 29) Que se acuerde la suspensión de la tramitación de nuevos planes parciales, las modificaciones de los instrumentos planeamiento y la concesión de licencias que pudiesen ser incompatibles con el nuevo Plan General.

En las **CP 61 y 77** (CIT Marbella) se contienen las propuestas que, a continuación, se sintetizan:

- El nuevo Plan es la oportunidad de establecer un marco jurídico claro que de estabilidad con el fin de regularizar las viviendas y actuaciones ilegales por los mecanismos urbanísticos determinados en el Dictamen realizado por los Catedráticos.
- Actuaciones Estructurales. Consideran 3 áreas fundamentales que marcarán el futuro: (a) La Ermita: debe transformarse en el nuevo centro económico, turístico-hoteler y administrativo de Marbella con importantes equipamientos, dotaciones y zonas de viviendas residenciales y turísticas; actuación que está unida al proyecto de ampliación del Puerto de la Bajadilla. (b) La Serranía: al N. y E. del C.C. La Cañada está pendiente de una definición de usos que no deben ser excluyentes, un espacio atractivo y rentable para los inversores. Se debe plantear compatibilizar usos terciarios y empresariales destinados a empresas tecnológicas e investigación, con zonas residenciales limitadas y espacios dotacionales relevantes, principalmente el futuro recinto ferial. (c) Guadaiza: importante actuación de San Pedro Alcántara que teniendo el Río como elemento estructural, se debe

trabajar con el fin de planificar y definir su régimen de usos (parque tecnológico, parque fluvial, conexión viaria y peatonal de dos zonas importantes del Municipio).

- Proyectos Empresariales. (a) un nuevo Palacio de Congresos; (b) actuaciones con destino a centros de trabajo en relación con contenidos de investigación, conocimiento y comunicación; (c) centros de formación y estudios de contenidos turísticos, tecnológicos, financieros, ambientales, culturales y deportivos.
- Puertos: (a) ampliación de Puerto Banús; (b) ampliación del puerto La Bajadilla.
- Los cascos urbanos de Marbella y San Pedro deben ser analizados con el fin de resolver los déficits de infraestructuras y dotaciones, completar los espacios con destino a viviendas para residentes y su movilidad: analizar y planificar el impacto del corredor ferroviario, aumentar las zonas peatonales con actuaciones de aparcamientos y transportes públicos que lo hagan viable.
- Medio Ambiente. Caudes Públicos. Costas. Los instrumentos actuales de protección y conservación son rigurosos y conservadores, con procedimientos lentos y complejos. Se debe abrir un debate sobre procedimientos más rápidos y con reglas y criterios claros, viabilizar que sean los Ayuntamientos quienes tramiten los expedientes con el apoyo de los Colegios Profesionales y comunicando a la Junta de Andalucía y Estado con un plazo de revisión por estas Administraciones.
- Infraestructuras de carácter municipal y territorial: (a) Corredor Ferroviario: la conexión ferroviaria es fundamental para la Costa del Sol. (b) Comunicaciones entre urbanizaciones: fundamentales para crear alternativas más allá de los sistemas viarios actuales.
- Licencias: aprobación del Visado de Cualificación Urbanística (VICU). La extensión del uso de declaraciones responsables debe ampliarse a nuevos supuestos y condicionantes, siempre y cuando quede garantizada la seguridad y orden público.

La **CP 76** (APYMESPA) contiene un listado extenso de propuestas concretas que, si bien su objeto detallado trasciende en ocasiones el propio del presente PGOM, analizadas en conjunto se extraen los siguientes puntos de interés en el ámbito propio del Plan General:

- Movilidad – Conexiones viales: relación de una serie de interconexiones para mejorar la movilidad viaria.
- Transporte: Tren litoral, apeaderos, puntos de recarga eléctrica, etc.
- Senda Litoral – Carriles Bici: incorporación senda litoral al planeamiento, nuevas conexiones, etc.
- Plan Aparcamiento Público: zona norte Av. Pablo Iglesias, Polígono Industrial, Nueva Alcántara, Zona El Cortijo, etc.



- Plan San Pedro Sur: usos hoteleros gran nivel, reordenación paseo marítimo, etc.
- Plan Guadaiza – Área Estratégica: Parque empresarial, tecnológico, Centro Universitario, Recinto ferial permanente, etc.
- Plan San Pedro Centro – Barrios Tradicionales: El Salto del Agua, Las Medranas, Fuente del Espanto, El ingenio, Valle del Sol, etc.
- Equipamientos – Dotaciones sanitarias, sociales, culturales, deportivo, zonas verdes: nuevo centro de salud San Pedro, residencia personas mayores, gran biblioteca y centro del conocimiento, parque tecnológico, etc.
- Vivienda – Alojamiento Público: dotación de suelos para vivienda pública, suelo para albergue.
- Infraestructuras – Sostenibilidad: plan integral de saneamiento, iluminación, energías limpias, dotación de puntos limpios accesibles, etc.
- Ordenanzas – Regulaciones: regulación del subsuelo, usos de equipamientos/dotaciones en zonas verdes, amplio margen en la regulación de la situación de AFO, etc.

La **CP 88** (Asoc. Rotary Club San Pedro) presenta las siguientes 6 aportaciones de ámbito general:

- Creación y reserva de los suelos que sean necesarios para construcción de viviendas tuteladas para personas sin techo y en situación de exclusión social.
- Creación y reserva de los suelos que sean necesarios para construcción de viviendas tuteladas para mujeres maltratadas.
- Creación y reserva de los suelos que sean necesarios para construcción de residencias y centros de día para personas mayores.
- Creación y reserva de los suelos que sean necesarios para construcción de residencias permanentes y centros de día para personas con discapacidad.
- Creación del equipamiento necesario para la construcción y gestión pública de un albergue para personas sin techo y en situación de exclusión social.
- Creación y reserva de los suelos que sean necesarios para construcción de vivienda pública en alquiler para jóvenes, familias y personas mayores sin recursos económicos suficientes.

Las **CW 12-13-14-15** contienen propuestas en las siguientes materias:

- Vivienda asequible: Desde el nuevo Plan General se deben articular mecanismos de promoción pública municipal para paliar la necesidad de vivienda asequible que existe en el municipio, con sectores de población que no son capaces de adquirir o alquilar una.
- Equipamientos: Se solicita que se mantenga el nivel de equipamiento por ciudadano que tenía el PGOU 2010, con al menos los mismos metros

cuadrados de equipamiento y zonas libres en nuestro término municipal, incrementados si fuera necesario por el crecimiento de la población.

- Viviendas ilegales: Se solicita que la Revisión del PGOU ahora aporte una solución a todas las viviendas ilegales/irregulares.
- Modelo de ciudad: Se solicita que se tengan en cuenta las aportaciones del trabajo denominado "Cómo vivir en la ciudad y no morir en el intento" para los trabajos de Revisión del PGOU, en relación con el modelo de ciudad. 86

Las **CW 18 y CW 46** presentan escrito amplio de propuestas para que Marbella sea una ciudad inclusiva, segura, amable, cercana, sostenible, cuidadora y también inteligente.

En síntesis, el nuevo PGOU debe tener como objetivo las personas y no el automóvil. Debe ser una ciudad compacta donde los desplazamientos sean lo más corto posible, que se prevean comercios y equipamientos de proximidad. Un espacio público destinado a toda la población. Una movilidad sostenible. Se señala que Marbella necesita una gran cantidad de reserva de suelo para vivienda pública y para equipamiento.

Las **CW 19-20-22-23**, mostrando expresamente su conformidad con que se emprenda la redacción de un nuevo Plan General de Marbella; esperan que, corregidas las posibles deficiencias del PGOU 2010, el nuevo Plan General respete en su mayoría el modelo territorial planteado por éste, por entenderlo adecuado a la ciudad que Marbella necesita para un futuro a medio-largo plazo.

La **CW 24** adjunta un documento con unas aportaciones sistematizadas en relación con la clasificación y categorización de un suelo como SUC o SUNC; con base en una serie de premisas constituidas fundamentalmente por las SSTs de anulación del PGOU 2010, actos previos y posteriores del Ayuntamiento, Jurisprudencia y Doctrina reciente (entre 2017 y 2019), nueva normativa e Instrucciones de la Junta de Andalucía (Urbanismo), y los documentos publicados en esta Web (Informe de Expertos y Criterios del Nuevo PGOU), exponiendo una serie de Propuestas/Conclusiones sobre la materia:

- Toda parcela urbanizada (servicios urbanísticos básicos –a pie de parcela o en las inmediaciones, susceptible de conectarse-) integrada en el núcleo de población, para la que el nuevo Plan no prevea una actuación de transformación integral con nuevas posibilidades de aprovechamiento respecto a la realidad preexistente, ha de adscribirse a SUC.
- Los datos objetivos que sirvieron al planificador de 2010 y a las Administraciones local y autonómica, para categorizar un suelo como SUC, aunque el Plan fuera declarado nulo como norma, no pueden obviarse con posterioridad (salvo que se pretenda un cambio radical de modelo), ya que partían del análisis de la realidad, asumiendo todos los

parámetros y condiciones urbanísticas de tales suelos (edificaciones existentes, posición y forma de los edificios, ocupación, edificabilidad, alturas, usos etc.), por lo que dichos ámbitos han de establecerse como SUC. No sería admisible la consideración como SUNC por el sólo hecho de requerir "ejecución parcial o puntual de la obra urbanizadora" (como ha establecido el documento de Adaptación para diversos ámbitos).

- Han de tenerse en cuenta por el planificador los actos administrativos (previos, coetáneos y posteriores a la anulación del PGOU de 2010) de autorización y reconocimiento de las obras de urbanización (servicios aceptados y afectos al uso público) y edificatorias (licencias); y de acreditación de cumplimiento de deberes (cantidades abonadas por aprovechamiento y excesos, que deberán ser actualizadas), cesiones de suelo, aprovechamiento o edificaciones (aceptadas e incorporadas al Patrimonio Público o de las que dispuso la Administración Municipal).
- Que el proceso de urbanización y/o edificación sea irregular no podrá tenerse en cuenta si han prescrito las acciones legales y/o existen autorizaciones administrativas que lo respalden y el suelo deberá adscribirse a SUC, si no está sujeto a actuación de transformación urbanística integrales con nuevas posibilidades edificatorias, es decir que se dé una reordenación del ámbito y sus parámetros.
- Si han recaído sentencias anulatorias de licencias podrá incorporarse al nuevo Plan, si se ajusta al modelo propuesto y motivadamente podrá incluirse en ámbitos de SUNC con la debida proporción entre las plusvalías que se deriven y las cargas que se impongan.
- Los espacios vacantes dentro de urbanizaciones consolidadas no pueden ser calificados como zonas verdes para "compensar" la edificación irregular. Tales espacios deberán contar con un aprovechamiento lucrativo conforme a la edificación materializada en las demás parcelas, estableciendo de modo coherente y racional la colmatación de espacios que sean conformes al modelo propugnado en el nuevo Plan, propiciando las actuaciones sobre la ciudad existente, que no necesariamente conllevarán a Áreas de Reforma Interior o Sectores de SUNC, sino sólo cuando ello sea necesario y motivado suficientemente por la existencia de carencias reales y no por establecer como punto de partida el planeamiento anterior o un nivel de estándares muy superior al legal e imprecendente.

En la **CW 44** se contienen las siguientes propuestas en materia de movilidad sostenible y accesible:

- Peatonalizaciones en los centros urbanos de Marbella y San Pedro; campañas de sensibilización para fomento de movilidad distinta del automóvil.
- Fomento del coche compartido y viajes compartidos.
- Sistemas de préstamo de bicicletas eléctricas para paliar la orografía de Marbella.



- Remodelaciones viarias para adaptarlas a los nuevos usos modales y prioridades: Zonas 30, aparcamientos disuasorios, zonas de acceso motorizado restringido, redes de itinerarios peatonales y ciclistas, estaciones intermodales.
- Desarrollo de una estrategia de colaboración institucional para con los municipios de la Costa del Sol y administraciones competentes para crear un Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Marbella donde se integren los municipios de Estepona, Manilva, Casares, Benahavís, Istán, Ojén, Mijas y Fuengirola creando un sistema tarifario integrado.
- Desarrollo de una estrategia de colaboración institucional con los municipios de la Costa del Sol y administraciones competentes para la accesibilidad ferroviaria y que el tren litoral de la Costa del Sol sea una realidad como un medio de transporte colectivo eficiente y sostenible. A nivel turístico es fundamental la conexión modal avión ferrocarril.
- Penalizar el uso del vehículo privado: fiscalidad gravosa para el vehículo privado, fiscalidad favorable para el uso laboral de la bicicleta, aparcamientos disuasorios.

En la **CW 47** se aportan 10 propuestas en materias de ámbito general; son las siguientes:

- Que la expresión “cambio climático” impregne todo el documento de planeamiento haciéndolo transversal, traduciéndose en acciones concretas.
- Que el nuevo documento tome como punto de partida el planeamiento preexistente tratando de hacerlo compatible con la realidad actual existente. No hacerlo así puede traducirse en una legalización “de facto” de las irregularidades e ilegalidades cometidas en el pasado reciente.
- Considerar como una estrategia urbanística para diseñar y planificar nuestro territorio el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 y no darlo por superado.
- Dentro del modelo de ciudad, del Documento de Criterios y Objetivos Generales para el nuevo Plan General de Marbella tratar de considerar los efectos negativos que puedan suponer un territorio dual, el uno presidido por el modelo de ciudad jardín y el otro saturado de edificaciones. La no superación de esta diferencia abismal en el dibujo tiene sus correlatos en la dualidad social, económica y ambiental de la propia ciudadanía.
- Previsiones concretas para el ejercicio real del derecho a la vivienda mediante la planificación del suelo pertinente como herramienta de decisiones político-administrativas futuras.
- La zona litoral debe ser objeto de la máxima protección considerando a estos efectos las decisiones de planeamiento entre la CN-340 y la playa de cara a su conservación y mantenimiento como un bien futuro. En ese sentido se propone el impedir cualquier tipo de actuación que

desestabilice la línea de la costa, y se determinen actuaciones conducentes a la recuperación y naturalización de suelos costeros, en su zona de afección de los 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar a la estabilización natural de playas y dunas.

- Que el nuevo PGOU establezca medidas realistas para proteger y salvaguardar los ecosistemas naturales de nuestro entorno en cualesquiera de sus facetas o vertientes. A tales efectos, se propone la no alteración de las zonas serranas, las zonas verdes y arboladas, los parques suburbanos y periurbanos actuales.
- Clasificar como no urbanizables los suelos no previamente urbanos afectados por riesgos de inundación o inestabilidad por erosión y, por tanto, dejando fuera de ordenación aquellas áreas ya construidas en las que el aumento de los riesgos (sobre todo de inundación, inestabilidad del terreno o incendio), lo haga aconsejable.
- Fomentar en el PGOU la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos: crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc, incrementa la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.
- Cuantificar la disponibilidad de recursos hídricos derivada de los efectos previstos de sequías prolongadas, así como la capacidad de carga del territorio en el municipio, en la planificación de nuevos desarrollos e infraestructuras que supongan un aumento de la población, ya sea de forma permanente o estacional.

En la **CW 49** se realizan dos propuestas: ajustar los equipamientos y dotaciones a las necesidades reales de la población; y se propone la rehabilitación y mejora de los barrios para que continúen siendo centro de vida urbana.

En la **CW 57** se realizan varias propuestas generales: consideración de las propuestas del Plan Estratégico Marbella 2022; promover turismo de lujo (sector clave); promover el turismo deportivo; agilización en la tramitación de licencias; protección del SNU; flexibilización de las condiciones de edificación en SNU; desarrollo de proyectos singulares en SNUPE; máxima compatibilidad de usos terciarios en SUC; erradicación de actividades marginales como la prostitución dando un primer paso desde el planeamiento (mapas de ruido, restricción de usos, etc.).

Finalmente, en la **CW 64** se contiene un listado extenso de propuestas generales, de la que pueden extraerse aportaciones sobre cuestiones generales en torno a las siguientes materias:

- Ampliar la cantidad de zonas verdes y blindar las existentes.
- Incrementar la cantidad de aparcamientos, sobre de todo en la circunvalación y conexión a través lanzaderas hacia el centro. Aparcamientos disuasorios.

- Crear más zonas peatonales sobre de todo en zonas comerciales y de ocio.
- Saneamiento de las playas. Respetar los 100 m de la Ley de Costas. Declarar no urbanizable todas las zonas cerca a 100 m de la playa, respetar los 100 m de la Ley de Costas. No sectorizar entre la N-340 y la playa.
- Mejorar la accesibilidad a los edificios públicos para minusválidos (Cortijo Miraflores, biblioteca José Manuel Valles...).
- Introducir el tipo cohousing en las construcciones y VPO.
- Reservar zonas para la juventud (12-20 años) y para iniciativas culturales.
- Polígono industrial fuera del núcleo central.
- Se necesita un gran centro cultural.
- Viabilidad: vías de comunicación entre las urbanizaciones.
- Un tranvía desde Guadalmina hasta Cabopino con intermodalidad con un tren litoral.

I. VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS AL MODELO GENERAL, MEDIO AMBIENTE, MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURAS; GRUPOS POLÍTICOS; OTRAS ENTIDADES

Las referidas propuestas, identificadas con cuestiones relativas al modelo general de ordenación, medio ambiente, movilidad, infraestructuras; presentadas por grupos políticos u otras entidades han nutrido el proceso de elaboración de los criterios, objetivos y directrices del PGOM.

En concreto, puede observarse sintonía entre buena parte de las propuestas relacionadas anteriormente y los objetivos (generales y estratégicos) obrantes en la Memoria de Ordenación del PGOM.

A continuación, se realiza una valoración global de las aportaciones relacionadas y su conexión con los distintos principios, objetivos y estrategias del PGOM:

1. En relación con tomar como punto de partida del nuevo Plan la realidad existente, en aras a recuperar la seguridad jurídica, completando la regularización de desarrollos irregulares provenientes de los acontecimientos histórico-urbanísticos conocidos por todos, entre los principios básicos del Nuevo Plan General se encuentra el denominado “la realidad como punto de partida del nuevo Plan”, donde se establece que la verdadera piedra de toque del modelo está en partir de un diagnóstico acertado; en analizar correctamente la realidad de la que se parte. Si el futuro Plan toma como punto de partida la realidad dibujada, el PGOU 86, y no la ciudad realmente construida, el resultado nunca podrá ser correcto.
2. En cuanto al Modelo de ciudad, y al debate que se suscita entre la ciudad jardín frente a la ciudad compacta, desde los principios básicos



del nuevo Plan se establece que la Marbella actual es una ciudad territorialmente compleja, tanto que, en rigor no puede hablarse de una sola Marbella sino, como mínimo, de dos: La Marbella de sus centros urbanos (Centros de Marbella y San Pedro y, en menor medida, de Las Chapas), una ciudad compacta y próxima, encajable en el modelo de ciudad mediterránea tan elogiado por las agendas urbanas y, por otro lado, la Marbella ciudad jardín de sus desarrollos residenciales y turísticos, con evidentes déficits de movilidad, pero con una alta calidad ambiental y de integración en su entorno. La idea de ciudad propuesta se basa en el paradigma de la sostenibilidad desde una perspectiva social, buscando la calidad de vida de los ciudadanos; desde una perspectiva ambiental, armonizando el uso racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente con una razonable y justificada ocupación del territorio y desde una perspectiva económica, velando por facilitar desde el plan aquellas actividades generadoras de actividad económica y empleo.

3. Sobre la consideración de los efectos del cambio climático y la adecuación del desarrollo a la mitigación de sus efectos, el PGOM se elabora sobre la base del Estudio Ambiental Estratégico, que analiza y aplica las previsiones 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.
4. El Plan Estratégico 2022 y la Agenda Urbana de Marbella, por su parte, han formado parte del análisis y diagnóstico que se realiza en la Memoria de Información, en los apartados dedicados a la planificación estratégica y a la planificación urbanística. Igualmente, el PMUS se analiza en los apartados dedicados a la Movilidad. Todos estos instrumentos, entre otros, forman parte del cuerpo documental que, con las debidas adaptaciones, inspira las propuestas del PGOM.
5. Las propuestas que abogan por la amabilidad y seguridad en la ordenación de espacios, en la consideración de la perspectiva de género en la ordenación, o en la consideración de la infancia, las personas mayores, etc., han coadyuvado a la formulación de Objetivo General *Marbella Inclusiva*, que contiene objetivos estratégicos encaminados a la consideración de la perspectiva de género; debiendo, por ejemplo, diseñarse las áreas libres y los equipamientos para facilitar la autonomía de la ciudadanía en su uso y las tareas de cuidados en todos los ciclos de la vida procurando la inclusión de bancos, fuentes, papeleras, señalización inclusiva...
6. La distribución equitativa de VPO y, en general, cuantos aspectos se han propuesto sobre la necesidad de vivienda en régimen de protección pública se abordan en el Objetivo General *Marbella Inclusiva*, que contiene un elenco de directrices para garantizar el acceso a la vivienda. El Plan debe favorecer la diversidad social. La unión entre los grupos de personas con culturas, edades, rentas y profesiones distintas que viven en un mismo ámbito favorece la cohesión social.

7. Las propuestas que abordan la movilidad sostenible, el transporte público, favorecer al peatón, la interconexión viaria de urbanizaciones, la creación de una red de vías verdes, la senda litoral, la creación de aparcamientos disuasorios, etc. nutren y se alinean con el Objetivo General *Marbella Conectada*, donde se encuentran una serie de directrices destinadas a garantizar la accesibilidad al transporte público. En este sentido, fomentar la utilización del transporte público, tanto urbano como interurbano, así como una red de aparcamientos intermodales y disuasorios asociados constituye una de las estrategias más importantes a seguir para la reducción del tráfico motorizado en los centros urbanos de Marbella y San Pedro Alcántara.

Dentro del Objetivo General *Marbella Conectada* se encuentran una serie de Directrices para favorecer la conectividad y accesibilidad, para mejorar la conectividad e integración de la movilidad en el territorio, así como para diseñar una adecuada red de aparcamientos.

En relación con la red de vías verdes, el Objetivo General *Marbella Verde* propone, entre otras, promover la continuidad de los espacios libres urbanos y sus zonas verdes con el entorno peri-urbano y rural, creando corredores ecológicos que favorezcan su interconexión y accesibilidad, y que contribuyan al mantenimiento de la biodiversidad. Dentro de esta estrategia se analiza en concreto la Senda Litoral, señalando que la red de espacios verdes del Municipio debe favorecer la conexión con la senda litoral y las sendas naturales, evitando el efecto barrera que sobre el medio físico suponen las urbanizaciones y las infraestructuras.

8. Las cuestiones relativas a la accesibilidad, la eficiencia energética, la limpieza y la disponibilidad de recursos hídricos se abordan dentro del Objetivo General *Marbella Eficiente*, que, entre otras, se ocupa de la gestión adecuada de residuos; apostando por un modelo de gestión de los mismos diseñado con criterios de sostenibilidad; se tratará de aplicar especialmente la prevención y reducción y la reutilización y el reciclaje y la separación en origen, todo lo cual permitirá avanzar en una sociedad eficiente en el uso de los recursos, que reduce, a su vez, el impacto contaminante y que mejora la disponibilidad de materias primas.
9. Respecto de las propuestas de protección de determinados terrenos, mediante la clasificación del suelo, como dunas, el litoral, los cauces, corredores ecológicos, ecosistemas, etc. el PGOM ha establecido los distintos regímenes de protección en virtud de la legislación aplicable y del análisis que se realiza en el EsAe.

Por una parte, dentro del Objetivo *Marbella Verde*, se encuentran objetivos estratégicos destinados a cuestiones como: preservar el paisaje y la naturaleza, poner en valor y cuidar el litoral, fortalecer los corredores fluviales; o diseñar una red adecuada de espacios verdes (entre otros).

En ocasiones, esta protección viene dada por una clasificación o categoría determinada; en otras, por el establecimiento de afecciones sectoriales, que conllevan la remisión a la normativa y régimen jurídico de

aplicación en cada caso, con independencia de su clasificación urbanística.

10. Otro grupo de propuestas solicita establecer necesidades en función de la población real, para resolver déficits de equipamientos y dotaciones; también se solicita resolver déficits en Cascos Urbanos de Marbella y San Pedro.

En este sentido, el Objetivo *Marbella Ordenada* contempla como Directriz propiciar una ciudad razonablemente compacta, donde se debe favorecer un modelo de ciudad que se caracterice por la compacidad en su morfología, la complejidad (mixtura de usos y biodiversidad) en su organización, la eficiencia metabólica en su funcionamiento y la cohesión social en la búsqueda de la equidad y la igualdad, pero compatible con el modelo de ciudad-jardín tradicional de Marbella.

En cualquier caso, tanto por la actual regulación de la LISTA y TRLS, cualquier propuesta deberá ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación: viabilidad social, viabilidad ambiental y paisajística, ocupación sostenible del suelo, utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética, resiliencia, viabilidad económica, etc.

11. Proyectos estratégicos en la zona de Guadaíza, La Ermita o La Serranía.

Respecto al P.I. La Ermita, como propuesta de regeneración urbana en suelo urbano, el PGOM contempla recualificar el polígono industrial, regenerando el tejido urbano existente, convirtiendo el ámbito en un distrito innovador, con una flexibilidad de usos extrema, acompañado de una arquitectura que lo soporte. Se trata de cualificar el sector industrial promoviendo la mejora y modernización del polígono industrial.

Dentro de las actuaciones estratégicas que deben servir prioritariamente para completar tramas, ordenar el espacio, dar respuesta a las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos, se contempla en el PGOM la zona de Guadaíza-Este, como un ámbito estratégico de expansión del núcleo central de Nueva Andalucía y que posibilita cerrar la trama urbana entre La Campana y El Rodeo, recualificando toda la zona con nuevos equipamientos y la dotación de un gran parque en la ribera oriental del Río Guadaíza como espacio de relación de calidad ambiental de referencia. La interrelación de estos nuevos espacios culturales, docentes, sanitarios, deportivos y zonas verdes con la trama urbana debe ser la que condicione la ordenación.

En cuanto a la zona de La Serranía, cabe hacer referencia a la propuesta que, en materia de movilidad, se propone en el PGOM. En concreto, nuevos enlaces de Carretera A-355 (zona futuro Palacio de Justicia y otros equipamientos comunitarios).

12. Propuestas de ampliación de Puerto Banús y La Bajadilla; propuestas de ampliación de puestos de atraque en puertos.



En cuanto a las ampliaciones de Puerto Banús y La Bajadilla, el Avance del Plan planteaba inicialmente el estudio sobre la ampliación y mejora de Puerto Banús y de La Bajadilla, con objeto de impulsar y mejorar la conexión puerto-ciudad y su integración urbanística con su contorno y medio urbano más próximo.

El PITMA 2021-2030, así como el POTCSO (actualmente en tramitación), proponen la ampliación del Puerto de La Bajadilla y Puerto Banús. Por ello, el PGOM de Marbella asume dichas previsiones en un esquema de propuestas a nivel portuario. No obstante, sendas actuaciones de mejora y ampliación de los puertos existentes se llevarían a cabo en el marco de la legislación específica sectorial de aplicación vigente, con la debida coordinación entre las diferentes Administraciones con competencias confluyentes.

13. Propuestas relativas a dotar de la debida urbanización a Nebralejos, Pantano Roto, El Potril, etc.

Dentro de los criterios de actuación en la ciudad existente, el PGOM aborda la integración urbana de actuaciones en medio rural que han alcanzado la condición de suelo urbano. Son varias las áreas que provienen de actuaciones edificatorias en el medio rural que han alcanzado las condiciones que justifican su clasificación como suelo urbano y para las que el PGOM propone su integración en la trama urbana (la zona al norte de San Pedro, Valle del Sol y las zonas en el entorno de los núcleos secundarios de Las Medranas, la Fuente del Espanto y El Salto; el asentamiento rural de Los Molineros).

La zona conocida como “El Potril”, en la parte norte del margen derecho del Río Guadaiza, ha sido identificada por el PGOM como “agrupación” de edificaciones irregulares en suelo rústico; 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.

14. Propuestas relativas a un nuevo Palacio de Congresos, Parque de Ocio en Guadaiza, Ciudad Deportiva, Parque Turístico-Comercial y de Ocio en el Municipio.

La propuesta de dotación a San Pedro Alcántara de espacios culturales, sociales, deportivos y comerciales necesarios se alinea con el Objetivo *Marbella Diversa*, que contiene Directrices para establecer una óptima diversidad de usos y para favorecer la actividad deportiva o fomentar la innovación tecnológica, entre otros. En todo caso, serán los instrumentos que contengan la ordenación detallada los que desciendan al establecimiento de propuestas concretas. En todo caso, el PGOM, según lo establecido en el Plan Local de Infraestructuras Deportivas, se propone la creación de “la ciudad del deporte”, equipamiento de carácter supralocal.

3.2.2.- RELATIVAS AL PLAN ESTRATÉGICO DE MARBELLA-SAN PEDRO 2022



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 35	**13145	01/03/2020	JAVIER LIMA MOLINA	Que el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 sea el documento de referencia que debe guiar la redacción del Nuevo Plan General
CP 40	**13105	29/02/2020	JAVIER DE LUIS FERRERAS	Que el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 sea el documento de referencia que debe guiar la redacción del Nuevo Plan General
CP 56	**13658	02/03/2020	SANTIAGO RIERA SOLER	Que el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 sea el documento de referencia que debe guiar la redacción del Nuevo Plan General
CP 63	**13812	02/03/2020	CRISTINA LIMA MOLINA	Que el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 sea el documento de referencia que debe guiar la redacción del Nuevo Plan General
CP 82	**13137	01/03/2020	GUADALUPE LÓPEZ MOLINA	Que el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 sea el documento de referencia que debe guiar la redacción del Nuevo Plan General
CW 37	**	**	CRISTINA SANTOS MORÓN	Que el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 sea el documento de referencia que debe guiar la redacción del Nuevo Plan General + Reglamentación Acústico-Ambiental
CW 42	**	**	FABIOLA MORA CAÑIZARES	Que el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 sea el documento de referencia que debe guiar la redacción del Nuevo Plan General
CW 55	**	**	JAVIER LIMA MOLINA	Que el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 sea el documento de referencia que debe guiar la redacción del Nuevo Plan General

CW 56	**	**	ASOC. MARBELLA ACTIVA	Que el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 sea el documento de referencia que debe guiar la redacción del Nuevo Plan General
CW 57	**	**	FUERTEGROUP, S.L.	Considerar las propuestas del PEM 2022 entre las estrategias para alcanzar esta excelencia turística

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

En la Memoria de Información del PGOM obra un apartado dedicado a la Planificación Estratégica, que contiene un análisis del Plan Estratégico Marbella-San Pedro 2022. A continuación, en el apartado dedicado al diagnóstico del modelo municipal, se analizan la ciudad policéntrica, la ciudad turística y cosmopolita, la ciudad verde y la ciudad del deporte y la salud; y la ciudad del conocimiento; todas ellas dentro del citado Plan Estratégico.

Por su parte, en la Memoria de Ordenación, dentro de la planificación estratégica en materia de movilidad sostenible, se valoran los objetivos y escenarios del Plan Estratégico en materia de movilidad sostenible a medio y largo plazo. Igualmente, se realizan referencias al referido documento estratégico en materia de Infraestructuras de Servicios y del sistema general de equipamiento comunitario.

Puede concluirse el tratamiento de las propuestas del Plan Estratégico Marbella-San Pedro 2022 a lo largo del presente PGOM, todo ello con las debidas actualizaciones, complementos y mejoras propias del alcance, objeto y determinaciones propias del instrumento de ordenación urbanística.

3.2.3.- INFRAESTRUCTURAS: SOTERRAMIENTO LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN



Por su parte, en la normativa del PGOM, se contiene una determinación (N) dedicada a las líneas eléctricas, que establece que tanto en los proyectos de reurbanización como en los de nueva urbanización, se establece la obligatoriedad de que todas las líneas eléctricas tanto de alta como de baja tensión discurran soterradas por los suelos afectados que hayan de quedar tras su transformación clasificados como urbanos, siendo condición necesaria para proceder a su recepción.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 5	**08482	12/02/2020	AAVV TRAPICHE NORTE Y C.P. EL MIRADOR	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.
CP 9	**08264	11/02/2020	AAVV TRAPICHE NORTE Y C.P. EL MIRADOR	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.
CP 15	**11997	25/02/2020	JOAQUÍN LÓPEZ TORO	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.
CP 18	**12341	26/02/2020	M.ª TERESA AZCUE PÉREZ	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.
CP 19	**12440	26/02/2020	PILAR GARCÍA RAMÍREZ	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.
CP 37	**13308	02/03/2020	MANUEL LÓPEZ ROMERO	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca. Problema torre C/ Retama.
CP 55	**13638	02/03/2020	ANDRÉS RUIZ MORALES	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.
CP 59	**13747	02/03/2020	JUAN JIMÉNEZ GALLARDO	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.
CP 68	**13825	02/03/2020	CRISTINA LIMA MOLINA	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.
CP 78	**12325	26/02/2020	ROSA M.ª MOLINA AGUILERA	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.
CP 99	**16863	10/03/2020	INMACULADA MUÑOZ MONTIEL	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.
CW 38	**	**	FABIOLA MORA CAÑIZARES	Soterramiento líneas de alta tensión; priorizar zona El Mirador-Xarblanca.

Dentro del apartado dedicado a las redes de infraestructuras y servicios técnicos de la Memoria de Ordenación; y en concreto, al tratar el suministro de energía eléctrica, se señala lo siguiente: “(...) se propone como objetivo el soterramiento o desvío de las líneas aéreas de 66 kV que actualmente sobrevuelan áreas edificadas”.

3.2.4.- GENERALES SOBRE SAN PEDRO ALCÁNTARA



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CW 5	**	**	AGUSTÍN ESPADA HARO	Documento de 10 ideas para San Pedro Alcántara
CW 6	**	**	ANA ESPADA SAAVEDRA	Documento de 5 propuestas para San Pedro Alcántara

En la **CW 5** se relacionan diez propuestas específicas para el núcleo de San Pedro Alcántara. Son las siguientes:

- Reserva de suelos de interés público en el nuevo Plan General para equipamientos públicos.
- Vivienda pública subvencionada para residentes de San Pedro y Marbella.
- Escuela de Hostelería.
- Desarrollo de Hoteles de 4**** y 5***** en la zona Sur de San Pedro.
- Residencias públicas para ancianos con asistencias las 24 horas.
- Permitir la edificabilidad de Planta Baja + 3 para las siguientes calles del centro: C/ 19 Octubre, C/ Pizarro, C/ Marqués del Duero, C/ Lagasca y C/ Manuel Cantos.
- Zona deportiva, incluyendo pistas de atletismo, tenis, pádel, baloncesto, balonmano, Badminton, piscina olímpica etc.
- Club de Golf Municipal de San Pedro: Remodelación del tee de práctica actual con una superficie aproximada de 70.000m², que lo convertiría en un campo pequeño de 9 hoyos de par tres y que permitiría hacer una escuela de Golf con clases gratuitas para niños entre 6 y 12 años.
- Suelo para parque tecnológico de ingeniería y desarrollo de la industria digital.



- Desarrollar zona comercial y vivienda desde C/ Linda Vista, Mainake hasta Av. del Rocío o hasta el Arroyo del Chopo (Guadalmina).

De las referidas propuestas, aquellas que guardan relación con las determinaciones del PGOM (reserva de suelo para equipamientos, vivienda pública, suelo para desarrollos vinculados a las nuevas tecnologías) se encuentran en sintonía con los objetivos del PGOM, en los términos en que se han analizado para las propuestas de cuestiones generales anteriores. El resto de propuestas deberán ser objeto de análisis por el instrumento de ordenación en que se establezca la ordenación detallada.

3.2.5.- REFERENCIA A CONVENIOS URBANÍSTICOS



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 47	**13566	27/02/2020	GOLF RESERVA DE MARBELLA, S.A.	Cumplimiento de Convenio Urbanístico
CW 7	**	**	MARÍA GARCÍA MORITO	Cumplimiento de Convenio Urbanístico

Sobre los convenios existentes, en su mayoría suscritos en los años 90, debe tenerse presente que el marco jurídico-urbanístico ha evolucionado considerablemente desde su formulación. En efecto, la mayoría de estos convenios se suscribieron con anterioridad a la entrada en vigor, no sólo de la LISTA sino también de la LOUA, por lo que, además de verificar el ajuste a la legislación aplicable en la actualidad, deberá valorarse si las determinaciones urbanísticas contenidas en los convenios se ajustan al modelo urbano-territorial previsto en el Plan General de Marbella, en caso de presentar incidencia en el PGOM; o, en cambio, valorarse en el instrumento de ordenación que establezca las determinaciones de ordenación detallada.

El actual art. 9 LISTA, relativo a la colaboración público-privada, prevé la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos de planeamiento, pero dejando patente que en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

En el seno de los trabajos de redacción del Plan General se analizan por la Corporación los convenios suscritos y, de conformidad con los criterios indicados, se establece el contenido de las determinaciones urbanísticas del Plan General. En todo caso, la valoración y el proceso de toma de decisiones en el ejercicio de la potestad de planeamiento ha de estar inspirado por su finalidad legítima, esto es, sin perder de vista los fines y el objeto que establecen, respectivamente, los artículos 3 y 4 LISTA.

3.2.6.- CATÁLOGO DE PATRIMONIO URBANO Y ARQUEOLÓGICO Y CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 36	**13146	01/03/2020	JAVIER LIMA MOLINA	Incluir Catálogo General de Patrimonio Urbano y Arqueológico del PGOU 2010, debidamente actualizado. Incorporación de Carta Arqueológica de riesgo.
CP 41	**13106	29/02/2020	JAVIER DE LUIS FERRERAS	Incluir Catálogo General de Patrimonio Urbano y Arqueológico del PGOU 2010, debidamente actualizado.
CP 58	**13695	02/03/2020	ASOC. CILNIANA	Incluir Catálogo General de Patrimonio Urbano y Arqueológico del PGOU 2010, debidamente actualizado.
CP 59	**13747	02/03/2020	JUAN JIMÉNEZ GALLARDO	Incluir Catálogo General de Patrimonio Urbano y Arqueológico del PGOU 2010, debidamente actualizado. Incorporación de Carta Arqueológica de riesgo.
CP 64	**13813	02/03/2020	CRISTINA LIMA MOLINA	Incorporación de Carta Arqueológica de riesgo.
CP 66	**13821	02/03/2020	CRISTINA LIMA MOLINA	Incluir Catálogo General de Patrimonio Urbano y Arqueológico del PGOU 2010, debidamente actualizado.
CW 39	**	**	FABIOLA MORA CAÑIZARES	Incluir Catálogo General de Patrimonio Urbano y Arqueológico del PGOU 2010, debidamente actualizado.
CW 41	**	**	FABIOLA MORA CAÑIZARES	Incorporación de Carta Arqueológica de riesgo.
CW 58	**	**	ASOC. MARBELLA ACTIVA	Incluir Catálogo General de Patrimonio Urbano y Arqueológico del PGOU 2010, debidamente actualizado.
CW 60	**	**	ASOC. MARBELLA ACTIVA	Incorporación de Carta Arqueológica de riesgo.

Como elemento integrante del presente PGOM, se contiene el Catálogo de bienes y espacios que deban contar con protección; de conformidad con lo previsto, entre otros, en los arts. 72, 81, en relación con el 63.1.d) LISTA.

De conformidad con el artículo 75.1 RLISA, en este PGOM se han identificado todos aquellos bienes del término municipal inscritos individualmente como BIC en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, procediendo a su delimitación (en caso de que exista una constancia documental que lo permita) así como a la de su entorno de protección, en aplicación de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

Además, con base en lo dispuesto en el artículo 77.6 RLISA, el PGOM delimita, en suelo rústico, otra serie de bienes y espacios que, no estando inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural deben contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

El Catálogo se compone de una memoria y de una propuesta formal de catalogación con una serie de fichas individualizadas con la descripción de los bienes catalogados. Estas fichas individualizadas se dividen en dos Títulos:

- Bienes del Término Municipal inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz y en las que este catálogo se limita a reflejar las determinaciones establecidas para el elemento en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.
- Bienes y espacios en suelo rústico que, no estando inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, deben contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

En el contenido del Catálogo, puede observarse la consideración de la “Carta Arqueológica del Término Municipal de Marbella”, Cilniana nº 6, Delegación de Cultura del Ayuntamiento de Marbella, Marbella, 1983 (SOLANES GARCÍA, M. C. y GARCÍA LEÓN, M.), como una de las fuentes de información.

3.2.7.- FÓRMULAS PARA LA GESTIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR (PERI)



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 27	**12983	27/02/2020	M.ª DOLORES CASTILLO SERRATO	Establecimiento de fórmulas de gestión de los PERI que hagan viable su desarrollo.
CP 28	**12987	27/02/2020	CARMEN MERA JIMÉNEZ	
CP 29	**12988	27/02/2020	ELISA I. DE HARO GIL	
CP 30	**12994	27/02/2020	ANTONIO MORALES ARANDA	
CP 40	**13105	29/02/2020	JAVIER DE LUIS FERRERAS	

El grupo de aportaciones que solicita el establecimiento de fórmulas de gestión de los PERIs que hagan viable su desarrollo y finalización de la situación de bloqueo en que, por razones diversas, se hallan, se encuentra fuera del ámbito de alcance del PGOM, correspondiendo a los instrumentos de la ordenación detallada el establecimiento tanto de las determinaciones urbanísticas detalladas como de las fórmulas de ejecución del planeamiento.

3.2.8.- PLAN DE ADECUACIÓN DE CAUCES URBANOS



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 40	**13105	29/02/2020	JAVIER DE LUIS FERRERAS	Elaboración de Plan Especial de intervención y adecuación de cauces urbanos para reducir los riesgos de inundación de los vecinos colindantes, en el que se incluya el arroyo Zangarilla (San Pedro Alcántara)
CP 41	**13106	29/02/2020	JAVIER DE LUIS FERRERAS	Establecer planes de adecuación de riberas del Arroyo Segundo y del Arroyo del Tejar, que incluyan medidas correctoras para reducir los riesgos de inundabilidad de los sectores urbanos anexos del Polígono industrial de la Ermita...

Si bien la elaboración y aprobación de los Planes de Gestión de Riesgos de Inundación o de los Planes Especiales citados corresponde a la Administración competente en materia de Aguas, el presente PGOM se elabora de forma coordinada con las distintas Administraciones que ostentan competencias sectoriales confluyentes, como es el caso de la Administración competente en materias de aguas.

En este sentido, en la Memoria de Información se relacionan los distintos condicionantes sectoriales de la ordenación urbanística, entre los que se ubica la normativa en materia de aguas; cuya traslación tanto al plano de afecciones y a la normativa (anexo de normativa sectorial) se efectúan tomando en consideración los informes de la Administración competente en materias de aguas recibidos durante la tramitación de los actos preparatorios del Plan General.

Por una parte, dentro del Objetivo Marbella Verde, se encuentran objetivos estratégicos destinados a cuestiones como: fortalecer los corredores fluviales o diseñar una red adecuada de espacios verdes (entre otros).



3.2.9.- PROPUESTAS DE POSIBLES NUEVOS DESARROLLOS



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 24	**12836	27/02/2020	CLUB DE GOLF MARBELLA, S.A.	Inclusión de terrenos situados al norte de la AP-7 y del URP-AN-2 como suelo urbanizable programado
CP 47	**13566	27/02/2020	GOLF RESERVA DE MARBELLA, S.A.	Desarrollo de Hotel y unifamiliares en terrenos al norte y al sur de la AP-7, de aprox. 3.600.000 m² de superficie.
CP 49	**13138/13142	01/03/2020	AAVV CALVARIO-H. BELÓN	Estudio de la posibilidad de expansión de la ciudad en la zona de Los Molineros y en ambos márgenes del Río Guadaiza, hasta donde se considere conveniente al interés general.
CP 50	**13139/13144	01/03/2020	AAVV CALVARIO-H. BELÓN	Estudio de la posibilidad de expansión de la ciudad en la zona de Los Molineros y en ambos márgenes del Río Guadaiza, hasta donde se considere conveniente al interés general.
CP 53	**13618	02/03/2020	LAS PIRÁMIDES ALTAS, S.L.	Propuesta de incorporación al desarrollo de la denominada Finca Andalucía (al norte de la AP-7 y del URP-AN-2)
CP 73	**13971	02/03/2020	HOLANDUCÍA, S.L.U.	Desarrollo de los terrenos denominados Holanducía como un centro neurálgico.
CP 74	**13972	02/03/2020	MAURO CRUZ-CONDE LLEO	Propuesta de desarrollo de baja densidad en la zona de Los Manchones (zona URP-NG-20, SG-C-22 y SNU-F)
CP 75	**13974	02/03/2020	INTERNATIONAL INVESTMENTS & PROPERTY DEVELOPMENTS, S.L.	Desarrollo de baja densidad en terrenos denominados Coto de Los Dolores.
CP 79	**12573	27/02/2020	BELESÍN, S.L.	Propuesta de viabilidad de desarrollo de terrenos próximos al Campo de Golf Cabopino, zona URP-VB-7 y URP-VB-8
CP 89	**15014	02/03/2020	ARAGONESA DE FINANZAS JACETANAS, S.L.	Propuesta de desarrollo de terrenos zona Finca La Concepción; a ambos lados de la AP-7. Al sur de la AP-7, SUS (RT) y al norte de la AP-7 no devengan incompatibles con actividades sostenibles con el medio rural.
CP 90	**14682	04/03/2020	FARNBOROUGH DEVELOPMENTS ANSALT Y GARONA INVERSIONES, S.L.	Propuesta de concertación del proceso de ordenación del Sector URP-NG-20.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 96	**16559	09/03/2020	EPHRIAN MCCABE	Propuesta para desarrollar una urbanización blanda, de calidad e integrada con el entorno natural en la zona Cortijo San Cristóbal (SNU y URP-RR-5)
CP 97	**16615	09/03/2020	ARAGONESA DE FINANZAS JACETANAS, S.L.	Igual a CP 89
CP 113	**31706	30/06/2020	LOS CEIBOS DE SIERRA BLANCA, S.L.	Propuesta de ordenación para desplegar un desarrollo urbanístico. Zona PA-NG-40.
CW 34	**	**	GOLF RESERVA DE MARBELLA, S.A.	Igual a CP 47
CW 43	**	**	LAS PIRÁMIDES ALTAS, S.L.	Igual a CP 53
CW 45	**	**	C.B. HEREDEROS ENRIQUE BELÓN LIMA	Clasificación como SUS con uso global residencial de terrenos entre el C.C. La Cañada y el t.m. de Ojén.
CW 67	**	**	C.P. MARBELLA HILL CLUB II	Incluir en el nuevo Plan un sector de SUO que respete los límites del antiguo sector URP-NG-25 según el PPO aprobado provisionalmente.
CW 68	**	**	DAVE GUILFORD	Igual a CW 67. Parcela 24 Urb. Marbella Hill Club II.

Corresponde realizar las siguientes consideraciones en relación con los posibles desarrollos:

Con carácter previo, reiterar que las aportaciones registradas se relacionan resumidas de forma sintética a los exclusivos efectos de esta memoria, tratando de ofrecer una visión global del trámite, sin que los referidos resúmenes supongan merma alguna del contenido de los escritos registrados.

Ha de recordarse que las propuestas relacionadas en la tabla anterior, dada la fecha de realización de la Consulta Pública, fueron planteadas en el marco de la regulación que entonces establecía la LOUA. El PGOM, tramitado de conformidad con la LISTA, establece únicamente dos clases de suelo: urbano y rústico. Dentro del suelo rústico, se establecen distintas categorías.

Dentro del actual marco regulatorio, que, por un lado, redefine la consideración de suelo urbano y, por otro, elimina la clasificación de suelo urbanizable, se encuentran terrenos que ahora ostentan la consideración de suelo urbano (Holanducía, parte del antiguo URP-NG-21, zonas aledañas al Campo del Golf Cabopino, antiguo URP-NG-25, etc.), para los cuales la ordenación detallada tendrá que venir de los instrumentos de ordenación legalmente previstos para ello.

Y, dentro del suelo rústico, se hallan distintas categorías: suelo rústico común (donde se encuentran las propuestas relativas a ambos márgenes del río Guadaiza, los relativos a Golf Reserva de Marbella, S.L., la mayor parte de Los Manchones, parte de Coto Los Dolores, la parte de Finca La Concepción al sur de la AP-7, el antiguo URP-NG-20, la zona Cortijo San Cristóbal y los propuestos entre el CC La Cañada y el municipio de Ojén), y suelo rústico preservado (los terrenos situados al norte del URP-AN-2 y la

AP-7, Finca Andalucía, parte de Coto Los Dolores, Finca La Concepción al norte de la AP-7).

De conformidad con la regulación del art. 24 LISTA, únicamente en suelo rústico común podrán realizarse actuaciones de nueva urbanización; todo ello, previa tramitación de los correspondientes actos (procedimiento de propuesta de delimitación) e instrumentos (de ordenación y ejecución urbanística); y de conformidad con las determinaciones del PGOM y resto de normativa de aplicación.

3.2.10.- PUESTA EN VALOR DUNAS DE MARBELLA



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CW 1	**	**	ASOC. PRO DUNAS MARBELLA	Que el nuevo PGOU resalte y realce la riqueza natural de los ecosistemas dunares que existen al este del Municipio: el Monumento Natural "Dunas de Artola o Cabopino" y la Reserva Ecológica -Dunas de Marbella.
CW 2	**	**	ASOC. PRO DUNAS MARBELLA	
CW 3	**	**	ASOC. PRO DUNAS MARBELLA	
CP 105	**22431	10/05/2020	ASOC. PRO DUNAS MARBELLA	Defender correctamente los 500.000 m² de biodiversidad que existe en el litoral con dunas, al este de Marbella: Monumento Natural "Dunas de Artola" y la Reserva Ecológica-Dunas de Marbella.

Desde la Memoria de Información y Diagnóstico del presente PGOM puede observarse la importancia de las Dunas de Marbella como uno de los elementos integrantes del patrimonio natural del Municipio.

En el apartado del Análisis de la legislación y planificación sectorial, entre los Espacios Naturales se contempla la existencia de la Reserva Ecológica Dunas de Marbella; declarada mediante Resolución de fecha 14/09/2015 de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente en Málaga por la que, al amparo de lo establecido en el art. 32 de la Ley 8/2003 de la Flora y Fauna Silvestres de Andalucía.

El grafiado de la Reserva Ecológica se realiza, con base en la información trasladada por la Delegación de Medio Ambiente, en el plano de Afecciones I. Por su parte, en el anexo que contiene la normativa sectorial de aplicación, se contempla la remisión a la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres, en lo que se refiere a la regulación de gestión y protección de la referida Reserva Ecológica.

3.2.11.- OTRAS MATERIAS



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 81	**13057	27/02/2020	ALBERTO DÍAZ HERMIDAS	Soluciones tecnológicas para la elaboración del Plan General.
CP 118	**36213	16/07/2020	MARÍA L. ROS SEGURA	Propuesta relativa al Derecho al descanso (derivados de ruidos)
CP 119	**36321	16/07/2020	DANIEL NAGORE SEGURA	Propuesta relativa al Derecho al descanso (derivados de ruidos)
CP 123	**39716	28/07/2020	JOSÉ G. GUERRA GIL	Escrito solicitando acceso y consulta del documento de Avance del PGOU
CW 21	**	**	NIEVES CASTILLO ELIZALDE	Incluir más arte escultórico, pictórico y virtual en nuestras calles

Este grupo de aportaciones abordan cuestiones que no guardan trascendencia directa con las determinaciones propias del instrumento de ordenación urbanística general; sin perjuicio que, desde la normativa del PGOM y en la distribución de usos, pueda coadyuvarse con otros instrumentos municipales (Ordenanza de Ruidos) en garantizar el Derecho al descanso en las zonas residenciales.

3.2.12.- PROPUESTAS PUNTUALES CON CONTENIDO URBANÍSTICO



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 1	**02697	17/01/2020	ANTONIO SÁNCHEZ ENCINAR	Clasificación de parcela sita en C/ Las Acacias, 42 como SUC
CP 2	**03643	22/01/2020	BERNARD FREDERICK FINCH	Ordenación diferenciada para las dos zonas del ámbito (zona Gamonal): parte industrial y parte residencial unifamiliar.
CP 3	**04293	23/01/2020	EL ROBEDAL RONDEÑO, S.L.	Parcela junto a Barriada El Salto del Agua; solicita se mantenga la calificación del PGOU 2010 (SUNC, uso global de actividades económicas); desligando del antiguo sector SUNC-SP-7 los terrenos colindantes que se encuentran ocupados por viviendas unifamiliares.
CP 4	**07613	08/02/2020	LAS COLINAS DE NAGÜELES, S.L. Y OTROS.	El nuevo Plan debe intentar dar cobertura urbanística a las numerosas transformaciones urbanas que se han iniciado o ejecutado en desarrollo de los dos planes generales (PGOU 98 y PGOU 2010). Varios expedientes de la zona alta del distrito de Nagüeles
CP 6	**08122 y +	11/02/2020	C.P. ALTOS REALES SECTOR B	En el terreno identificado como ARI-NG-5 en el PGOU 2010 no procede hacer la conectividad del nuevo viario con el lindero Sur
CP 7	**09913	18/02/2020	ROSALINA MARTÍN DOMÍNGUEZ	Cambiar la calificación de parcela sita en PA-VB-13, de sistema general a residencial; o bien revocar el Acuerdo de JGL de 02/05/2017 en virtud del cual se desestimó la solicitud de expropiación
CP 8	**011023	21/02/2020	URBANIZADORA PA-NG-28, S.L.	1. Vial conexión que une la Urb. Rocío de Nagüeles y la rotonda de Cascada de Camoján. 2. Consideración de no existir distintas calificaciones del suelo en un mismo Polígono de Actuación. Solicitan se proceda a la modificación de la calificación del suelo a SUC y así ser un polígono de actuación completo e indivisible. 3. Viales Urb. Marbella Hill Club; vial primario de salida a la autovía.



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 10	**15970	02/03/2020	FUTUROS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Mantenimiento de edificación existente en zona de servidumbre de la Ley de Costas, sin posibilidad de ampliación y con todas las limitaciones contenidas en el régimen transitorio de la D. Ad. 4ª Ley de Costas
CP 12	**10550	19/02/2020	EDIFICACIONES DELANDER, S.L.	Una solución definitiva a las comunicaciones y accesos de las distintas urbanizaciones con la Autovía, solución que debe tener en cuenta la futura conexión ferroviaria. Que se determine un marco claro y definitivo de las afecciones hidrológicas para las urbanizaciones, actuaciones urbanísticas consolidadas y proyectos.
CP 13	**11550	25/02/2020	ANTONIO L. GIL MARTÍN	Se mantenga el uso del inmueble sito en la C/ Dr. Esteban Mateo, 10. de San Pedro Alcántara como "usos terciarios"
CP 14	**11996	25/02/2020	JOAQUÍN LÓPEZ TORO	Realización de un estudio de la zona de la Urb. El Mirador y principalmente de la C/ Carril de la Mina para crear un entorno similar y homogéneo de viviendas
CP 16	**12131	26/02/2020	DAVID GÁLVEZ ARCOS	Que la zona verde colindante entre los Cjtos. Residenciales Los Olivos Fase II y Jardines de Marbella norte sea calificada como zona verde pública
CP 20	**12485	26/02/2020	VISTA MARBELLA, S.L.	Mantener la clasificación de Suelo Urbano de terrenos en PA-ZN-1, para que pasen a ser reconocidos y ordenados.
CP 21	**12486	26/02/2020	MARBELLA CLUB HOTEL, S.A.	1. Una edificabilidad acorde con lo ya existente y con la posibilidad de asumir las obras necesarias en modernización y nuevas instalaciones, que cifran en un 20% de la edificabilidad ahora consumida. 2. Normas técnicas de urbanización que recojan los nuevos modos de movilidad así como que sean respetuosos con lo ya existente (anchos de viales, aceras...) para que no queden en fuera de ordenación lo que hasta el día de hoy ha funcionado. 3. Inclusión de nuevos usos incluyendo el residencial con objeto de poder ser competitivos a las nuevas demandas del turismo. 4. Que se posibilite la construcción de pantalanes móviles en ciertos puntos de nuestra costa con objeto de absorber la demanda de atraques existente.
CP 22	**12487	26/02/2020	AL RIMA, S.A.	Clasificación como Suelo Urbano de la zona al norte del Embalse Las Medranas y posibilitar sobre el mismo la construcción de una parte como uso residencial de baja densidad
CP 23	**12754	27/02/2022	ANTONIO ASTUDILLO GARCÍA	Se excluyan las dos parcelas situadas al norte del Cementerio de San Pedro Alcántara de la calificación de SG-E-6, y pase a calificarse como Parques y Jardines.
CP 25	**12861	27/02/2022	B. SOLIS INMUEBLES, S.L. Y GÓMEZ VAQUER, S.A.	Consideración de SUC de parcelas sitas en URP-AN-6; con calificación comercial que permita su uso para oficinas

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 26	**12956	27/02/2022	SUSALITO, S.L.	El nuevo Plan debería dar cobertura a la urbanización existente y las edificaciones ejecutadas en zona URP-AN-6, proponiendo en su caso las infraestructuras, conexiones viarias y dotaciones necesarias para su integración en el modelo de ciudad. Deberían descartarse infraestructuras obsoletas como la previsión del SG-C-2.
CP 31	**12992	27/02/2020	ALBERTO CAMARERO DOMINGO	Mantenimiento de la calificación de ED público de parcela situada entre las C/ Maestro D. José Alcalá y Emilio Pino Ridruejo y Av. de la Florida
CP 32	**12995	27/02/2020	ENRIQUE MORENO PRIETO	Mantenimiento de la calificación de ED público de parcela situada entre las C/ Maestro D. José Alcalá y Emilio Pino Ridruejo y Av. de la Florida
CP 33	**13008	27/02/2020	ANTONIA MARÍN LARA	Mantenimiento de la calificación de ED público de parcela situada entre las C/ Maestro D. José Alcalá y Emilio Pino Ridruejo y Av. de la Florida
CP 34	**13009	27/02/2020	JOSÉ GUTIÉRREZ NARANJO	Mantenimiento de la calificación de ED público de parcela situada entre las C/ Maestro D. José Alcalá y Emilio Pino Ridruejo y Av. de la Florida
CP 36	**13146	01/03/2020	JAVIER M. LIMA MOLINA	Consolidación del Parque Fluvial del Arroyo Guadalpin, manteniendo las calificaciones de SNU y PJ público. Mantenimiento de los valores ambientales, etnográficos, paisajísticos y patrimoniales del paraje de Puerto Rico alto y bajo, excluyéndolo del proceso urbanizador.
CP 39	**13312	02/03/2020	PUERTO JOSÉ BANÚS, S.A.	El nuevo PGOU de Marbella debe favorecer la modernización de Puerto Banús para adaptarlo a las nuevas exigencias del turismo
CP 40	**13105	29/02/2020	JAVIER DE LUIS FERRERAS	Homogeneización de sectores con calificación de Unifamiliar Exenta (Urb. El Mirador). Mantenimiento de la calificación de ED público de parcela situada entre las C/ Maestro D. José Alcalá y Emilio Pino Ridruejo y Av. de la Florida.
CP 41	**13106	29/02/2020	JAVIER DE LUIS FERRERAS	Consolidación del Parque Fluvial del Arroyo Guadalpin, manteniendo las calificaciones de SNU y PJ público. Mantenimiento de los valores ambientales, etnográficos, paisajísticos y patrimoniales del paraje de Puerto Rico alto y bajo, excluyéndolo del proceso urbanizador.
CP 42	**13153	01/03/2020	CFS MARBELLA HOTEL PROPERTY, S.L. y CFS MARBELLA RESIDENTIAL PROPERTY, S.L.	Que el nuevo Plan General sea redactado considerando la realidad existente en el Municipio. En relación con el ámbito PA-NG-1, solicita la consideración como SUC.
CP 43	**13528	02/03/2020	GREGULD ESPAÑA, S.L.	Asignación a los suelos sobre los que se ubica el complejo denominado "Mansión Club" la clasificación de SUC y se le atribuyan parámetros urbanísticos que den cabida a las edificaciones y urbanización existente.
CP 44	**13549	02/03/2020	SOUTHWEST SPAIN, S.L.	Que el nuevo Plan General establezca la clasificación de SUC con la ordenación que fue fijada en el Estudio de Detalle aprobado el 27/09/2013.
CP 45	**13563	01/03/2020	C.P. LOS OLIVOS FASE II	Que la zona verde colindante entre los Cjtos. Residenciales Los Olivos Fase II y Jardines de Marbella norte sea calificada como zona verde pública.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 46	**13581	02/03/2020	INVERSIONES GUADALPARQUE, S.L.	Se asignen a los suelos sobre los que se ubica el complejo denominado «Mansión Club» la clasificación de SUC y se le atribuyan parámetros urbanísticos que den cabida a las edificaciones y urbanización existente.
CP 47	**13566	27/02/2020	LA RESERVA DE MARBELLA, S.L.	1) Respecto de parcelas ubicada en el PA-VB-11, solicita: que el nuevo Plan General corrija el error de delimitación existente en la zona norte de la parcela; y que se permita la actividad de restauración. 2) Centro Comercial Doña Pepa, se permita la instalación de cualquier tipo de negocio. 3) Respecto de "parcela deportiva (3.990 m²)", solicita que se convierta en suelo residencial y que se respete la misma volumetría que les fue concedida en licencia que tienen para centro deportivo, finalmente no llevado a cabo, incluso aumentarla a 0,40% o 0,50% 4) Respecto de la Urb. La Reserva de Marbella, Fase II (URP-VB-6), preguntan en qué situación van a quedar con el nuevo PGOU. También sugieren que se permita la división y segregación de locales y plazas de aparcamiento de la manzana 3, bloque 2.
CP 48	**13591	02/03/2020	ANDRÉS RUIZ MORALES	Mantenimiento de la calificación de ED público de parcela situada entre las C/ Maestro D. José Alcalá y Emilio Pino Ridruejo y Av. de la Florida
CP 49	**13138 y +	01/03/2020	AAVV EL CALVARIO-HUERTA BELÓN	Proponen realizar en el subsuelo de la C/ Jacinto Benavente un aparcamiento subterráneo (mínimo, 2 plantas), desde la zona de los jardines de la Iglesia El Calvario junto a Correos, hasta el final de la calle; con intervención del Ayuntamiento en cuanto a la fijación de precios.
CP 50	**13139 y +	01/03/2020	AAVV EL CALVARIO-HUERTA BELÓN	Igual a CP 49
CP 51	**13321	02/03/2020	AAVV TRAPICHE NORTE	Se contemple en el nuevo PGOU la parcela (ref. cat.: 0338106UF3403N) para un centro polivalente deportivo-social-cultural. Solicitan cambio de calificación de la totalidad de la parcela donde está ubicado el Polideportivo Leonardo Terol; de PJ a Equipamiento Deportivo.
CP 52	**13605	02/03/2020	SALVADOR GARCÍA ARMÍJANA	Mantenimiento de la calificación de ED público de parcela situada entre las C/ Maestro D. José Alcalá y Emilio Pino Ridruejo y Av. de la Florida
CP 57	**13673	02/03/2020	TELFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.	Respecto de 5 inmuebles de los que son titulares en el término municipal, solicitan que se califique como principal el uso conforme a la ordenanza del entorno en el que se ubican (residencial, terciario, industrial), permitiendo la compatibilidad de uso de instalación telefónica.
CP 59	**13747	02/03/2020	JUAN JIMÉNEZ GALLARDO	Mantenimiento de los valores ambientales, etnográficos, paisajísticos y patrimoniales del paraje de Puerto Rico alto y bajo, excluyéndolo del proceso urbanizador. Consolidación del Parque Fluvial del Arroyo Guadalpin, manteniendo las calificaciones de SNU y PJ público. Mantenimiento de la calificación de ED público de parcela situada entre las C/ Maestro D. José Alcalá y Emilio Pino Ridruejo y Av. de la Florida.
CP 62	**13792	02/03/2020	FCO. JAVIER JIMÉNEZ RUIZ y JUAN JIMÉNEZ RUIZ	Solicita la consideración de parcela ubicada en el sector PA-RR-2 como SUC.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 65	**13817	02/03/2020	CRISTINA LIMA MOLINA	Consolidación del Parque Fluvial del Arroyo Guadalupe, manteniendo las calificaciones de SNU y PJ público; retirada del embovedado del cauce finca del Pinillo.
CP 67	**13822	02/03/2020	CRISTINA LIMA MOLINA	Mantenimiento de los valores ambientales, etnográficos, paisajísticos y patrimoniales del paraje de Puerto Rico alto y bajo, excluyéndolo del proceso urbanizador
CP 69	**13866	02/03/2020	MERCEDES BELÓN MIÑONES	1) Previsión de equipamientos dirigidos a la sociedad senior (demanda senior resort). 2) Necesidad de dotar al policentro de San Pedro Alcántara de una zona comercial y en la que convivan diferentes usos de actividades económicas. 3) Tratamiento de la Av. Ricardo Soriano, arteria vertebradora de Marbella; establecer algún tipo de pautas que hagan homogeneizar la imagen que proyectan a la ciudad.
CP 70	**13869	02/03/2020	MARBELLA DIVERTILANDIA, S.L.	Que se adopten las medidas del PGOU 2010 en cuanto a los Polígonos de Actuación y Sectores, con desarrollos irregulares y parcialmente consolidados, delimitando nuevos ámbitos de actuación y categorizado los suelos como urbano consolidado o no consolidado, en función de su actual grado de desarrollo (refiere como ej. art. 10.2.3 NNUU PGOU 2010). Clasificar parcela sita en la UE-1-PB como SUC.
CP 71	**13967	02/03/2020	C.P. OASIS DE BANÚS	Que se excluya la calificación de Equipamiento Público de los espacios internos de la Urb. Oasis de Banús que estableció el PGOU 2010.
CP 72	**13969	02/03/2020	C.P. ALTOS REALES SECTOR B	Propone que el nuevo Plan General debe plantearse sin afectar a Derechos adquiridos ni generar espacios públicos innecesarios y sin un uso público programado.
CP 80	**12784	27/02/2020	VERENA GERTRUD SOOM H	Propuesta para la homogeneización de sectores con calificación de UE en la Urbanización El Mirador. Dotar de la calificación de UE-2 a una subzona de 15 parcelas actualmente calificada como UE-4.
CP 83	**14286	02/03/2020	C.P. EDIFICIO POVISA	Que se incluya en el nuevo Plan la ejecución de la rotonda sita en la CN-340 frente al Hospital Quirón, en la confluencia de la Calle Pintor Pacheco y el Edif. Povisa.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 84	**12483	26/02/2020	AL RIMA, S.A.	Solicita: 1. Una edificabilidad acorde con lo ya existente y dando la posibilidad de asumir las obras necesarias en modernización y nuevas instalaciones. 2. Normas técnicas de urbanización que recojan los nuevos modos de movilidad así como que sean respetuosos con lo ya existente (anchos de viales, aceras...) para que no queden en fuera de ordenación lo que hasta el día de hoy ha funcionado. 3. Reconocer la realidad de las instalaciones; la calificación hotelera la han de tener únicamente los edificios situados más al norte junto a la antigua CN-340, pudiendo tener el resto la calificación de residencial. 4. Inclusión de nuevos usos incluyendo el residencial con objeto de poder ser competitivos a las nuevas demandas del turismo. 5. Que se posibilite la construcción de pantanones móviles en ciertos puntos de nuestra costa, con objeto de absorber las demandas de atraques existente.
CP 85	**13893	02/03/2020	NEW MONTEROS, S.L.	Solicita: 1. Que el nuevo Plan reconozca la edificabilidad real de los establecimientos hoteleros, así como la inclusión de una Ordenanza Hotelera que permita la renovación y actualización de los hoteles ya construidos. 2. La nueva Ordenanza Hotelera debe incluir en el concepto de parcela colindante también aquellas que están separadas únicamente por un vial, y debe ser flexible en cuanto a los usos permitidos y compatibles. 3. El nuevo Plan debe reconocer que los "Club de Playa" adscritos a un establecimiento hotelero tengan la misma condición urbanística en cuanto al uso que este último.
CP 87	**13844	02/03/2020	GÓMEZ VÁQUER, S.A.	Solicita la consideración de parcela sita en URP-AN-6 como SUC on calificación comercial que permita su uso para oficinas.
CP 91	**14570	03/03/2020	CUARTEL DEL DUQUE, S.L.	Respecto de parcela sita en URP-AN-9, solicita el mantenimiento de la edificación existente en zona de servidumbre, sin posibilidad de ampliación y con todas las limitaciones contenidas en el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria cuarta Ley de Costas.
CP 92	**14830	04/03/2020	CAPITAL SUELO, S.L.	Escrito para informar de error en la presentación de la CP 91; la mercantil titular de la finca no es Cuartel del Duque, S.L., sino Capital Suelo, S.L.
CP 93	**14922	04/03/2020	VALENTINA SEMIONOV	Cambio de calificación de la parcela sita en PA-RR-3, de EE a residencial UE-2 privada.
CP 95	**16063	06/03/2020	ANDRÉS GÓMEZ GÓMEZ	Se busque una solución para la problemática de las urbanizaciones en SUNC, arbitrando fórmulas de gestión para que termine la ejecución completa del ámbito (contribuciones especiales, cooperación, etc.).
CP 98	**16535	09/03/2020	ASOC. PROPIETARIOS URB. COSTABELLA	El nuevo Plan debe dar cobertura urbanística a las urbanizaciones antiguas (como la Urb. Costabella) anteriores al PGOU 86, proponiendo soluciones realistas y viables para que puedan completar su desarrollo, actualizar sus infraestructuras e integrarse de forma efectiva en la trama urbana del Municipio.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 100	**17887	12/03/2020	FUTUROS MOBILIARIOS, S.L.U.	Respecto de parcela sita en URP-AN-9, solicita el mantenimiento de la edificación existente en zona de servidumbre, sin posibilidad de ampliación y con todas las limitaciones contenidas en el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria cuarta Ley de Costas.
CP 101	**18000	13/03/2020	MUBA ONLINE, S.L.	Propuesta para reordenación y mejora funcional del sector denominado como PA-NG-18 "La coneja-Sur" y Arroyo Las Piedras desde su nacimiento hasta la conexión al sur de la CN-340.
CP 102	**20358	16/04/2020	PIMIENTO DE NAGÜELES, S.L.	Siendo propietario de varias parcelas en terrenos clasificados como SNU, solicita que en la revisión del Plan General sea tenido en cuenta el planeamiento de desarrollo e instrumentos de ejecución que se encontraban en trámite bajo la vigencia del PGOU 2010, que incluía estos terrenos en el SUNS-NG-2 y habida cuenta del grado de ejecución de la urbanización, solicita que se incluya en un sector de SUNC
CP 103	**21830	05/05/2020	JULIO GARCÍA GÓMEZ	Se propone flexibilizar el criterio del uso de ES unificándolo bajo la noción de SIPS
CP 104	**21875	05/05/2020	ANDRÉS GÓMEZ GÓMEZ (VECINOS LOS MOLINEROS)	Solicita: 1. La inclusión de la Urb. Los Molineros como SUS. 2. La legalización de las construcciones existentes. 3. La consolidación de la zona como urbanización residencial.
CP 106	**19518	02/04/2020	C.P. PARQUE DEL SOL	Se solicitan las actuaciones necesarias para permitir el uso privativo del total de la parcela no afecta por el dominio público del Arroyo El Chopo de acuerdo al uso residencial y privativo de la propiedad. Descalificación como equipamiento para la parcela actualmente designada como IS
CP 107	**25309	01/06/2020	PROMOCIONES J. RUIZ, S.A.	Solicita: 1. Incorporar la modificación de la calificación y demás características de las parcelas indicadas, a fin de, manteniendo su condición de SUC, se pueda construir en las misma conforme a las características de unifamiliar exenta. 2. Subsidiariamente, se proceda a la expropiación de las tres parcelas no construidas y la indemnización de dejar fuera de ordenación la vivienda construida.
CP 108	**28564	17/06/2020	C.P. URB. CASABLANCA	Dentro del PPC, solicita cita con la oficina del Plan General a fin de resolver dudas al respecto de cómo se verá afectada la Comunidad con la revisión del PGOU.
CP 109	**26826	09/06/2020	SERVICIOS FUEL MARBELLA, S.L.	Solicita la clasificación de los parcela de SNU sita a la entrada a Pto. Banús como SUC, con ordenanza IND-1 especial
CP 110	**26840	09/06/2020	SERVICIOS FUEL MARBELLA, S.L.	Se incluya el suelo referido (Holanducia) con la clasificación de SUS o SUO, según resulte más procedente.



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CP 111	**30042 y +	24/06/2020	SANTIAGA Á. SALGADO GONZÁLEZ	Solicita: 1. Reconocimiento en el nuevo PGOU de los usos existentes y posibles que pueden desarrollarse en la parcela (Ocean Club), calificándolo con el uso genérico de actividades económicas o similar y la Ordenanza particular que permita el desarrollo de los usos implantados. 2. Que en la documentación gráfica del nuevo PGOU se represente la realidad de la superposición de espacios con aprovechamiento lucrativo, a diferentes cotas, con la existencia de un Vial Peatonal Público, y bajo el mismo una serie de locales comerciales de titularidad privada.
CP 112	**30196	24/06/2020	SAINT MARY GOLF, S.L.	Solicitan se proceda al reconocimiento de edificabilidad a la parcela de SUC destinada al desarrollo de la denominada Fase 4 de la Urbanización Señorío de Gonzaga.
CP 114	**32625	02/07/2020	SUSALITO, S.L.	Igual a CP 26
CP 115	**33627	07/07/2020	PROMOPLATER S.L.	Solicitan una solución definitiva para parcela sita en PA-VB-4, por medio de una expropiación o permuta con una indemnización a favor de la propietaria
CP 116	**34193	09/07/2020	MILLENIUM COSTA DEL SOL, S.L.	Respecto de parcela sita en URP-AN-9 y SG-AL-8, solicita sean respetados los parámetros y soluciones del PGOU 2010 con las adaptaciones necesarias
CP 117	**36140	16/07/2020	VIA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	Manifiesta tener iniciado un expte. de modificación de elementos del PGOU 86 con registro de entrada de fecha 04/07/2017. Y que, ante la revisión del PGOU, considera que debe ser éste quien incorpore las determinaciones de clasificación y calificación. PA-NO-9.
CP 120	**38975	24/07/2020	MARÍA J. PRADOS DE LA ESCOSURA	Solicita la consideración de solares sitos en PA-VB-8 como SUC en el nuevo Plan.
CP 121	**38715	25/07/2020	PIMIENTO DE NAGÜELES, S.L. y LAS COLINAS DE NAGÜELES, S.L.	Que el nuevo Plan debe intentar dar cobertura urbanística a las numerosas transformaciones urbanas que se han iniciado o ejecutado en desarrollo de los dos planes generales (PGOU 98 y PGOU 2010), especialmente aquellas que fueron aprobadas por el Ayuntamiento y ejecutadas total o parcialmente.
CP 122	**39278	28/07/2020	MIGUEL TROYANO FERNÁNDEZ	Solicita que se modifique la edificabilidad de la manzana comprendida entre C/ 19 de octubre y C/ Juan Ramón Jiménez de San Pedro Alcántara, a PB+3.
CP 124	**40022	29/07/2020	C.P. URB. CASABLANCA	PA-NG-31. Solicita la clasificación de la urbanización como SUC; y la redelimitación de la Urb. Casablanca, para inclusión a efectos de costear los gastos de mantenimiento de los que se benefician.
CW 4	**	**	DANIEL ACEVEDO MACÍAS	Solicita que en los semi-sótanos de vivienda unifamiliares se puedan ejercer actividades de almacenamiento de tipo I; es decir, actividades económicas de almacenaje como los self-storage o los negocios de trasteros.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CW 7	**	**	MARÍA GARCÍA MORITO	Se tenga en cuenta el Convenio alcanzado con el Ayuntamiento con fecha 9/12/1994 y se proceda a establecer para la finca las condiciones de edificabilidad acordadas en el mismo, siendo tales las siguientes: número de plantas: pb+4+bajo cubierta y altura máxima:16
CW 8	**	**	DOLORES ANTÚNEZ LÓPEZ	1) Regularizar dentro del PGOU de las viviendas con permiso de 1ª ocupación en C/ José Manuel Vallés, cercanas a la fuente de las carabelas. 2) Convertir en zona urbanizable el Polígono Industrial situado a la entrada de Marbella.
CW 9	**	**	AEHOS	Aumento de edificabilidad del 15% a establecimientos hoteleros; nueva construcción y existentes
CW 10	**	**	CRISTÓBAL GARRE MURCIA	El nuevo PGOU debe recoger reserva de suelo para las necesidades de la nueva economía social y digital. Una de las zonas donde ubicar dicho desarrollo puede ser entre los Distritos San Pedro Alcántara y Nueva Andalucía.
CW 11	**	**	LARIP INVERSIONES, S.L.	Que el Nuevo PGOU pueda resolver la situación de bloqueo y anomalía que sufre una parcela sita en URP-AN-8 y posibilitar poder segregarla para poder desarrollarla. Considera que es SUC.
CW 16	**	**	PROMOCIONES BUJOA, S.L.	Solicita se considere la desafectación de la vía pecuaria "Cordel de Benahavís" en su zona próxima al término municipal contiguo de Benahavís.
CW 17	**	**	DIEGO VERA IDOATE	Ampliación de los tipos de negocio que pueden ejercer en el Polígono Industrial de San Pedro Alcántara.
CW 25	**	**	C.P. EDF. MENDISOL	Solicitan la consideración de SUC para el Edif. Mendisol, sito en C/ Jacinto Benavente, 5.
CW 26	**	**	LYDIA O'HAYON BENSOUSSAN	Solicita la consideración del Cjto. Residencial Tahiti como SUC.
CW 27	**	**	LYDIA O'HAYON BENSOUSSAN	Solicita la consideración de SUC para varias parcelas sitas en PA-NG-18
CW 28	**	**	LYDIA O'HAYON BENSOUSSAN	Solicita el mantenimiento de la calificación de SUC, B-3 para parcela sita en C/ Pablo Casals, 10.
CW 29	**	**	LYDIA O'HAYON BENSOUSSAN	Solicita que la totalidad de su parcela se incluya en el sector URP-RR-1, ya que actualmente parte de ella está clasificada como SUNS.
CW 30	**	**	LYDIA O'HAYON BENSOUSSAN	Solicita se considere la adscripción de inmueble sito en C/ Acera de la Marina, 6 a SUC, con la misma calificación del PGOU y edificabilidad de la manzana y así como la del entorno.
CW 31	**	**	GREGULD ESPAÑA, S.L.	Solicita que los terrenos en que se ubica la Urb. Mansion Club (SG-E-16) tengan la consideración de SUC en el nuevo PGOU; atribuyéndole parámetros urbanísticos que den cabida a la edificación y urbanización existentes.
CW 32	**	**	SOUTHWEST SPAIN, S.L.	Solicita la consideración de los terrenos (PA-NG-15, SUC, parte UE-4 parte PJ) como SUC en el nuevo PGOU y con la ordenación prevista en el ED aprobado el 27/09/2013

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
CW 33	**	**	INVERSIONES GUADALPARQUE, S.L.	Solicita que los terrenos en que se ubica la Urb. Mansion Club (SG-E-16) tengan la consideración de SUC en el nuevo PGOU; atribuyéndole parámetros urbanísticos que den cabida a la edificación y urbanización existentes.
CW 34	**	**	LA RESERVA DE MARBELLA, S.L. y GOLF RESERVA DE MARBELLA, S.L.	Igual a CP 47
CW 35	**	**	MIGUEL TORRES LASERNA	Manifiesta que es necesaria la construcción del nuevo instituto que afecta a los alumnos de Xarblanca y Vargas Llosa y no se continúe con el actual de módulos.
CW 36	**	**	FINANCIERA EL TRÉBOL	Solicita que el inmueble situado en Las Lomas del Marbella Club se considere en SUC en la totalidad de la parcela.
CW 40	**	**	FABIOLA MORA CAÑIZARES	Consolidación del Parque Fluvial del Arroyo Guadalpin, manteniendo las calificaciones de SNU y PJ público; retirada del embovedado del cauce finca del Pinillo.
CW 48	**	**	JUAN GARCÍA MENA	Solicita se consideren parcelas sitas en URP-SP-2.2 como SUC, en el nuevo PGOU.
CW 50	**	**	JUAN GALLARDO LÓPEZ	Solicita se consideren parcelas sitas en URP-SP-2.2 como SUC, en el nuevo PGOU.
CW 51	**	**	GRUPO HOTELES PLAYA, S.A.	Respecto de establecimiento sito en PA-AL-11, solicita: 1. El reconocimiento de la condición de SUC. 2. Calificar con una ordenanza de uso hotelero la totalidad de la parcela donde se ubica el establecimiento "Marbella Playa Hotel" así como el edf. principal del "Diverhotel Dino Marbella". 3. Mantener, en el resto del PA-AL-11 la ordenación pormenorizada que establece el PGOU 86.
CW 52	**	**	SANTIAGA ÁNGELA SALGADO GONZÁLEZ	Premisas y propuestas sobre la necesidad de llevar a efecto una regulación del régimen del subsuelo en el nuevo PGOU que posibilite dichos aprovechamientos con propiedades públicas/privadas a distinto nivel.
CW 53	**	**	BARTOLOMÉ YUSTE CARRETERO	Solicita se consideren parcelas sitas en URP-SP-2.2 como SUC, en el nuevo PGOU.
CW 54	**	**	URBANISMO INTEGRAL	Complemento de la CW 52 en relación con el régimen del subsuelo
CW 59	**	**	ASOC. MARBELLA ACTIVA	Consolidación del Parque Fluvial del Arroyo Guadalpin, manteniendo las calificaciones de SNU y PJ público; retirada del embovedado del cauce finca del Pinillo.
CW 61	**	**	ASOC. MARBELLA ACTIVA	Igual a CW 59
CW 62-63	**	**	FAMILIA MACKINTOSH	Propuesta para zonificar un espacio de actividad comercial que permita implantar un gran parque de medianas superficies, clasificando el suelo como SUC, con uso comercial. SNU y PA-SP-7.2.
CW 65	**	**	URBANISMO INTEGRAL	Propuesta sobre la conveniencia y oportunidad de la implantación en Marbella de un Parque Biotecnológico y de Ciencias de la Vida, "Marbella Health Tech Park".
CW 66	**	**	FAMILIA MACKINTOSH LUNA	Propuesta – opinión sobre la línea límite de edificación en la travesía de San Pedro Alcántara

Ha de recordarse que las propuestas relacionadas en la tabla anterior, dada la fecha de realización de la Consulta Pública, fueron planteadas en el marco de la regulación que entonces establecía la LOUA. El PGOM, tramitado de conformidad con la LISTA, establece únicamente dos clases de suelo: urbano y rústico. Dentro del suelo rústico, se establecen distintas categorías.

En consecuencia, pueden darse dos situaciones: aquellas propuestas puntuales que se encuentren en terrenos clasificados como suelo urbano, respecto de las cuales habrá de estarse al futuro instrumento que establezca la ordenación detallada en cuanto a su resultado. Y aquellas propuestas que se encuentren ubicadas en suelo rústico, respecto de las cuales habrá de estarse al régimen jurídico establecido en la normativa para la categoría o zona de suelo rústico, sin perjuicio de la posibilidad de realizar futuras actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, por los procedimientos y requisitos legalmente establecidos.





TÍTULO 4. FASE DE SUGERENCIAS AL AVANCE

Tras la realización de la Consulta Pública analizada en el título anterior, continuaron los actos preparatorios con la elaboración del Documento Inicial Estratégico y del Avance del Plan General (Borrador del Plan).

Mediante Acuerdo Plenario de fecha de 29/07/2020, tuvo lugar la aprobación del Avance del Plan General, así como, entre otros, su sometimiento a información pública por un plazo de treinta días.

Durante el período de exposición pública, según información del Servicio de Nuevas Tecnologías, la consulta en la página web municipal del Documento de Avance aprobado y del procedimiento incoado para su tramitación tuvo 1.337 visitas, habiéndose producido 4.987 descargas del documento y 2.076 descargas de los trámites del procedimiento.

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

Durante la consulta presencial del documento en las dependencias municipales de la Oficina del Plan General, establecida mediante un protocolo de citas previas dada su coincidencia en el tiempo con la pandemia del COVID-19, se recibieron y atendieron por personal técnico/jurídico a 57 personas.

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

4.1.- INTRODUCCIÓN

Se analizan a continuación las aportaciones presentadas en la fase de exposición pública del Avance para presentación de sugerencias y/o alternativas, realizando para ello una división en función de la tipología u objeto de las mismas; desde las cuestiones de óptica general a las cuestiones más particulares o puntuales.

A efectos de su identificación, se relacionan identificando su n.º de orden (SR), los 5 últimos dígitos del Registro de Entrada (N.º RGE), la fecha de presentación, el interesado y su resumen sintético.

Se hace constar que la relación, identificación y resumen de las sugerencias presentadas se realiza a los exclusivos efectos de exponer un resumen global del trámite, sin que la exposición sintética obrante en esta memoria de participación suponga merma alguna del contenido completo de los escritos registrados.



4.2.- CUESTIONES DE ÓPTICA GENERAL O TRANSVERSAL

De todas las sugerencias presentadas y analizadas, existe un primer grupo que aborda cuestiones de óptica general o transversal. En este grupo, se pueden diferenciar entre: sugerencias con incidencia en los aspectos generales del modelo de ciudad planteado en el documento de Avance; sugerencias relacionadas con el modelo de movilidad descrito en el documento de Avance por cuanto atañen a sus criterios y principios generales; sugerencias con incidencia en el modelo de infraestructuras de servicios urbanos previsto en el documento de Avance; y, por último, aquellas sugerencias que abordan aspectos generales con incidencia medioambiental.

4.2.1.- SUGERENCIAS CON INCIDENCIA EN LOS ASPECTOS GENERALES DEL MODELO DE CIUDAD PLANTEADO EN EL AVANCE

Dentro de este grupo, se relacionan aquellas sugerencias que hacen referencia a los aspectos más generales del modelo de ciudad.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 208	**54597	25/09/2020	CAROLINA PILLADO BRINGAS	Sugerencia que propone una ciudad accesible, inclusiva, segura, amable, cercana, sostenible, cuidadora y también inteligente, que aborda cuestiones transversales como las siguientes: importancia de la participación ciudadana; apuesta por la ciudad compacta, con desplazamientos más cortos, fomento del carril-bici y transporte público; comercios y equipamientos de proximidad; espacio público que fomente las relaciones sociales; accesibilidad universal; sostenibilidad en la toma de decisiones; fomento de la movilidad sostenible; seguridad en las calles, identificación de espacios inseguros e implementación de medidas correctoras; reserva de suelo para vivienda pública y para equipamiento.

En cuanto a la propuesta que se centra en la amabilidad y seguridad en la ordenación de espacios, en la consideración de la perspectiva de género en la ordenación, o en la consideración de la infancia, las personas mayores, etc., han coadyuvado a la formulación del Objetivo denominado *Marbella Inclusiva*, que contiene directrices encaminadas a la consideración de la perspectiva de género; debiendo, por ejemplo, diseñarse las áreas libres y los equipamientos para facilitar la autonomía de la ciudadanía en su uso y las tareas de cuidados en todos los ciclos de

la vida procurando la inclusión de bancos, fuentes, papeleras, señalización inclusiva, etc.

Las propuestas que abordan la movilidad sostenible, el transporte público, favorecer al peatón, la interconexión viaria urbanizaciones, la creación de una red de vías verdes, la senda litoral, la creación de aparcamientos disuasorios, etc. nutren y se alinean con el Objetivo *Marbella Conectada*, donde se encuentran una serie de Directrices destinadas garantizar la accesibilidad al transporte público. En este sentido, fomentar la utilización del transporte público, tanto urbano como interurbano, así como una red de aparcamientos intermodales y disuasorios asociados, constituye una de las estrategias más importantes a seguir para la reducción del tráfico motorizado en los centros urbanos de Marbella y San Pedro Alcántara.

Dentro del Objetivo *Marbella Conectada* se encuentran una serie de Directrices para favorecer la conectividad y accesibilidad, para mejorar la conectividad e integración de la movilidad en el territorio, así como para diseñar una adecuada red de aparcamientos.

En relación con la red de vías verdes, el Objetivo *Marbella Verde* propone, entre otras, promover la continuidad de los espacios libres urbanos y sus zonas verdes con el entorno peri-urbano y rural, creando corredores ecológicos que favorezcan su interconexión y accesibilidad, y que contribuyan al mantenimiento de la biodiversidad. Dentro de esta estrategia se analiza en concreto la Senda Litoral, señalando que la red de espacios verdes del Municipio debe favorecer la conexión con la senda litoral y las sendas naturales, evitando el efecto barrera que sobre el medio físico suponen las urbanizaciones y las infraestructuras.

En relación con la búsqueda de un urbanismo de proximidad, se ha desarrollado el Objetivo *Marbella Diversa*, donde se establece que la diversidad está ligada a la mezcla de usos y tipologías, a la complejidad urbana en la ciudad, pero especialmente en los ámbitos afectados por problemáticas sociales y urbanísticas así como en los vacíos urbanos, se debe propiciar una ciudad diversa y compleja, fomentando y facilitando la mezcla de usos y actividades. El objetivo es buscar un equilibrio entre los usos y las funciones urbanas. Se trata de acercar las personas a los servicios y a los puestos de trabajo entendiendo que con ello se reduce el consumo de tiempo y energía.

Las cuestiones relativas a la accesibilidad, la eficiencia energética, la limpieza y la disponibilidad de recursos hídricos se abordan en el Objetivo *Marbella Eficiente*, que, entre otras, se ocupa de la gestión adecuada de residuos; apostando por un modelo de gestión de los mismos diseñado con criterios de sostenibilidad; se tratará de aplicar especialmente la prevención y reducción y la reutilización y el reciclaje y la separación en origen, todo lo cual permitirá avanzar en una sociedad eficiente en el uso de los recursos, que reduce, a su vez, el impacto contaminante y que mejora la disponibilidad de materias primas.

La distribución equitativa de VPO y, en general, cuantos aspectos se han propuesto sobre la necesidad de vivienda en régimen de protección pública se abordan en el Objetivo *Marbella Inclusiva*, que contiene un elenco de directrices para para garantizar el acceso a la vivienda. El Plan debe favorecer la diversidad social. La unión entre los grupos de personas con culturas, edades, rentas y profesiones distintas que viven en un mismo ámbito favorece la cohesión social.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 75	**53499	22/09/2020	ASOC COMERCIANTES Y PROFESIONALES CASCO ANTIGUO	Sugerencia que refiere que el Avance plantea alternativas a la mera ocupación del suelo, pero no plantea alternativas en lo que podría referirse al modelo económico que contribuye a la actividad comercial de la ciudad; por lo que parece dar continuidad al modelo de ciudad para turismo vacacional y 2ª residencia; y que las alternativas del modelo de ocupación del suelo 0, 1 y 2 planteadas deberían responder a unas alternativas de desarrollo económico y de actividad de la ciudad y no sólo a meras posibilidades de ocupación del suelo.

El contenido del documento de Avance, en consonancia con la fase del procedimiento de revisión del Plan General en que se ubicaba temporalmente, se encontraba constreñido a la mera definición de los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación.

La evaluación de las diferentes alternativas (razonables, técnica y ambientalmente viables), no se realizaba propiamente en el documento de Avance, sino en el DIE; documento que acompañaba al Avance en el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Dichas alternativas han seguido evolucionando en cuanto a su definición y desarrollo, tanto en el Estudio Ambiental Estratégico, como, en consecuencia, en la Memoria de Ordenación del presente PGOM.

Respecto a la “valoración cuantitativa-comparativa de las alternativas” se contempla, como uno de sus objetivos estratégicos, el impulso y favorecimiento de la Economía Urbana, que contiene, a su vez, objetivos específicos tales como: buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica; fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.

Por su parte, en el documento de Avance se definía un modelo de ciudad que abordaba un elenco de cuestiones más allá de la mera ocupación física del territorio; y, entre ellas, se encontraba contemplada la vertiente que podría denominarse económica o de actividad comercial del modelo propuesto. Dentro de su Capítulo VII, denominado “un modelo de ciudad para la Marbella del futuro”, se esbozaban distintos elementos integrantes del mismo, a través de los cuales puede observarse que, si bien el turismo es pieza de enorme relevancia para la economía del Municipio, el modelo de ciudad para el futuro ha de orientarse también hacia otros ámbitos.

Los referidos objetivos del Avance han seguido evolucionando y, en relación con los aspectos que plantea la sugerencia, tiene especial relevancia el Objetivo *Marbella Diversa*, cuyo objetivo es buscar un equilibrio entre los usos y las funciones urbanas. Se trata de acercar las personas a los servicios y a los puestos de trabajo entendiendo que con ello se reduce el consumo de tiempo y energía.

Por eso, sin perder de vista el suelo que ha de reservarse para las actividades económicas y productivas, se deben incentivar aquellas actividades que además, favorezcan la diversidad y el equilibrio de usos, que garanticen un desarrollo adecuado de la estructura social y satisfagan la demanda local de trabajo en aras, potenciando la implantación de actividades diversas (oficinas, pequeños talleres, despachos, etc.) mediante tipologías flexibles en continuidad con el espacio público.

Dentro de este Objetivo (Marbella Diversa), se recuerda que el turismo es el motor económico de la ciudad. De aquí la importancia de la ciudad turística y cosmopolita en este marco sostenible. Sin embargo, para alcanzar la sostenibilidad económica, un municipio no puede basar su economía únicamente en un sector, sino que debe diversificar su oferta económica. La marca Marbella está consolidada turísticamente. Ahora hay que conseguir que esa marca se extrapole a otros sectores.

Para diversificar la oferta económica y la diversidad de usos, y así lograr por una ciudad más sostenible, se propone impulsar la consolidación de los “clústers” de actividad económica asociados al turismo, incentivando el turismo de calidad a la vez que se abre la puerta a nuevas oportunidades económicas.

Apostar por una ciudad del conocimiento es esencial para conseguir una calidad de vida plena promoviendo un crecimiento inteligente e integrador que diversifique hacia otros sectores productivos y complementarios el importante actual sector turístico. Por ello, el municipio de Marbella se enfrenta al reto de atraer industrias y centros de investigación pioneros en determinados sectores.

Para ello, se establece un elenco de Directrices Generales.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 253	**54773	25/09/2020	ASOC. DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES MÁLAGA	Sugerencia genérica sobre el documento de Avance, que aprecia cierta falta de amplitud en los fines y objetivos que se persiguen, considerando que no es suficiente con actualizar y adecuar el PGOU que existe, porque es la entera realidad y de la ciudad la que ha cambiado; considera insuficiente la definición de las alternativas a efectos de la evaluación ambiental estratégica; y comparte plenamente, aunque con puntualizaciones, la consideración de devolver al planeamiento la función que le corresponde, evitando fines espurios como la exclusiva finalidad de regularización, entendiendo que deben extraerse todas las consecuencias.

En el Capítulo I del Avance se hacía énfasis en los antecedentes procedimentales más recientes (TR PGOU 86, modificación de su normativa urbanística y Adaptación parcial a la LOUA) en justificación de la necesidad y urgencia de proceder a la actualización plena del PGOU 86; y en el Capítulo II se analizaban los antecedentes histórico-urbanísticos. Sin embargo, del conjunto del documento ya se observaba que los motivos y fundamentos de la revisión del Plan General se desplegaban más allá de una mera necesidad de actualización o adecuación de carácter procedimental.

En este sentido, en el Capítulo IV (Criterios y Estrategias) se dibujaban importantes motivaciones, fines u objetivos de aspecto material o de fondo: la simplificación, el análisis de la realidad existente sobre el territorio, los indicadores ambientales, la diferenciación entre usos y ordenación, la prevalencia de la planificación ambiental, la viabilidad y sostenibilidad económica de las propuestas, entre otras.

En cuanto a la consideración que se realiza sobre la insuficiente definición de las alternativas, ésta no puede compartirse ya que los documentos de Avance (considerado Borrador del Plan a efectos de la legislación ambiental) y DIE cumplían lo dispuesto en sus respectivas normativas reguladoras. Posteriormente a la elaboración de los referidos documentos, se ha continuado profundizando en la definición de las alternativas, gozando de un mayor nivel de definición en el Estudio Ambiental Estratégico que sirve de fundamento al presente PGOM.

Finalmente, respecto al planteamiento inicial que se realizaba sobre las edificaciones irregulares en el apartado 4.4.6 del Avance, que se sustenta en el principio de devolver a la potestad de planeamiento la función que le corresponde, evitando que el ejercicio de la referida potestad quede reducido a la mera finalidad de regularización, su resultado tendrá reflejo en, en esencia, en el instrumento que contenga la ordenación detallada del suelo urbano (POU). El régimen jurídico de la incorporación de desarrollos irregulares a la ordenación urbanística ha ido, por otra parte, evolucionando, encontrándose ahora con una nueva regulación en la LISTA y su Reglamento.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 14	**48740	03/09/2020	CLUB BALONCESTO SAN PEDRO	Que el nuevo PGOU prevea terrenos para Equipamiento Deportivo en San Pedro; debido a la escasez de instalaciones deportivas.
SR 70	**53449	22/09/2020	ISABEL PÉREZ ORTIZ	Solicita que en el Plan General se grafien todos los equipamientos reales con que cuenta el Municipio, manifestando que en el Plano P-02 del Avance no están grafados todos los existentes

En relación con la previsión de equipamientos (tanto Deportivos para San Pedro Alcántara como Equipamientos en global para el Municipio), deben realizarse varias consideraciones:

Dentro del Objetivo *Marbella Inclusiva*, para la ciudad compacta se debe atender a la mejora de las condiciones que garanticen la cohesión social. Una ciudad que disponga de suficientes equipamientos básicos adecuados y próximos a la población que debe disfrutarlos y donde las normas que la rijan sean elaboradas con la máxima participación ciudadana. Se considera clave disponer de una red adecuada, suficiente y accesible de espacios libres y de equipamientos públicos porque ambos tipos de espacios son los que dotan de estructura morfológica a la ciudad y otorgan calidad de vida a sus habitantes como ámbitos de convivencia.

También, dentro del Objetivo General *Marbella Diversa*, se establece la flexibilidad de usos para parcelas de equipamientos públicos; resultando necesario propiciar un uso flexible en los equipamientos públicos que, sin merma de garantizar su adecuada integración en un sistema articulado de redes públicas, satisfaga las demandas reales de la población. Igualmente, dentro de esta Estrategia, completar la red de instalaciones deportivas existentes y favorecer la implantación de nuevas instalaciones: para facilitar la aparición de cambios en los estilos de vida de la ciudadanía es fundamental promover la práctica regular de ejercicio deportivo. Por ello, la red básica deportiva, ubicada principalmente en los núcleos urbanos, debe mejorarse cuantitativa y cualitativamente, apostando por equipamientos a escala de barrio que potencien la ciudad de proximidad en los centros urbanos.

El PGOM aboga por un Sistema General de Equipamiento Comunitario, constituido por una red dotacional pública donde esté garantizado un acceso universal en cantidad y calidad suficiente para el conjunto de la ciudadanía. Un Sistema General que mantiene los elementos existentes, al considerarlos todos ellos necesarios, completándolos con otros, de carácter estratégico, con el fin de contribuir a hacer de Marbella una ciudad más saludable, sostenible socialmente, que apuesta por el conocimiento y la innovación.

El carácter estratégico del PGOM nos lleva a plantear un Sistema General de Equipamiento Comunitario donde la localización e incluso la funcionalidad de cada elemento no se establecen con un sentido determinista, permitiendo que estos aspectos puedan ser concretados en función de las prioridades y necesidades futuras así como de la propia evolución del modelo.

Para ello, frente a un emplazamiento concreto de los nuevos elementos del Sistema, el PGOM establece, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, las directrices para la valoración de las diferentes alternativas de su posible localización. De igual modo se establecen los criterios referentes a las condiciones de ordenación y de integración en la estructura urbana existente.



4.2.2.- SUGERENCIAS CON INCIDENCIA EN EL MODELO DE MOVILIDAD PLANTEADO EN EL AVANCE

Dentro de este apartado, se identifican aquellas sugerencias que abordan cuestiones relacionadas con los aspectos generales del modelo de movilidad.



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 23	**48654 y **43892	02/09/2020 12/08/2020	ROBERTO TERÁN MORANTE	Se propone la introducción, en sustitución del concepto de "Carril-Bici", del concepto de "Calle-Bici" para uso exclusivo de bicicletas y patinetes en determinadas calles, como medio para incentivar estos medios de transporte (micro-movilidad) en detrimento del uso de vehículo; proponiéndolo, por ejemplo, en todo el eje viario entre Marbella y Puerto Banús (antigua N-340), en uno de sus dos carriles existentes.

Mas allá de las diferencias semánticas entre los conceptos Carril-Bici o Calle-Bici, debe tenerse en cuenta que, en el marco del modelo de movilidad sostenible que se propone, se introducirán distintos tipos y categorías de vías reservadas en plataforma compartida o separada físicamente de carriles bici por donde será compatible el movimiento de patinetes.

En este sentido, dentro del Objetivo General *Marbella Conectada*, se determina que existe una clara necesidad de fomentar un nuevo modelo de movilidad sostenible, principalmente en transporte público y ciclista, basada en principios de intermodalidad, reequilibrio modal, proximidad, accesibilidad y coexistencia de tráfico, que corrija los desajustes indicados.

Para fomentar una movilidad sostenible y conseguir la mejora de la conectividad, el Plan Propone determinadas directrices. Así, se analizará la viabilidad de introducir restricciones al automóvil, priorizando la movilidad sostenible (transporte público y movilidad no motorizada: peatonal y ciclista) contribuyendo a la mejora del medio ambiente urbano y de la

calidad de vida de los ciudadanos, así como a la reducción de la contaminación atmosférica. Y se fomentará la utilización del transporte público, tanto urbano como interurbano, así como una red de aparcamientos intermodales y disuasorios asociados como una de las estrategias más importantes a seguir para la reducción del tráfico motorizado en los centros urbanos de Marbella y San Pedro Alcántara.

Las principales actuaciones en transporte público se centrarán en mejorar la intermodalidad y velocidad comercial y la calidad del servicio con la introducción de plataformas o carriles reservados y la priorización semafórica para los autobuses, principalmente en los ejes longitudinales principales de la ciudad.

La reserva exclusiva de calles o secciones viarias completas a movimientos de peatones y patinetes se propondrán en su mayor parte en el ámbito de las calles de proximidad que se ordenen (Calles 10), localizadas fundamentalmente en los centros urbanos. Por último, respecto de la vocación de la "Calle-Bici" propuesta entre Marbella y Puerto Banús, se evaluará introducir en la sección viaria existente un carril-bici o bien calle-ciclable (Calle 30).

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 38	**51474	15/09/2020	BP OIL ESPAÑA, S.A.U.	Se argumenta, por la afección que supondría la ubicación propuesta para la Estación Intermodal de Marbella sobre parcelas existentes con uso de Estación de servicio, y, por consiguiente, su correspondiente reserva de terrenos y/o cambio de uso existente sobre los mismos, que la Línea del Corredor Ferroviario propuesta no tiene fundamento en ningún Estudio Informativo aprobado y vigente; añadiendo además que, en todo caso, respecto de los que hubiera aprobados con más de 10 años sin que se hayan ejecutado las obras objeto del Estudio dejará de tener efecto la obligación de incluir, con ocasión de una revisión del planeamiento, las previsiones de nuevas infraestructuras y, por tanto, las previsibles reservas de ocupación. Concluye la sugerencia solicitando que, aunque se tenga en cuenta la previsión de un Corredor Ferroviario por ser de interés público en la revisión del PGOU, sólo tenga efectos informativos y no de ordenación.

La apuesta por el Corredor Ferroviario como futuro eje de la movilidad sostenible se encuentra analizado dentro del Sistema General de Comunicaciones. Movilidad y Accesibilidad. Según se establece, se hace necesario aumentar la participación del transporte público, y de manera específica, de los modos ferroviarios. Es por ello que una propuesta de sistema ferroviaria en la Costa del Sol está llamado a constituirse como el sistema estructural e intermodal de transporte colectivo urbano y metropolitano de Marbella, y en el que además los intercambiadores (estaciones principales y apeaderos) tienen el potencial de crear nuevos nodos y centralidades urbanas para potenciar nuevos equipamientos polifuncionales.

En la parte de información y diagnóstico se hace referencia a las previsiones y propuestas que, desde distintos instrumentos de planificación sectorial nacional (PITVI) como regional (POTA, POTCSO y PITMA), promueven y tratan de impulsar la mejora y extensión del sistema de cercanías del área metropolitana de Málaga y en particular el tan demandado desde hace años Corredor Ferroviario del Tren Litoral de la Costa del Sol. Cabe destacar la apuesta inicial del POTCSO (en tramitación) por el sistema de transporte multimodal, y en concreto por la inserción en el territorio de un sistema ferroviario. De hecho en línea con la fase de Avance, son objetivos del mismo para la red ferroviaria los siguientes:

- La mejora de la red de cercanías y su extensión a todos los municipios litorales del ámbito de la Costa del Sol Occidental.
- Favorecer la complementariedad de la red ferroviaria con el resto de modos de transporte, incrementando la participación del ferrocarril en el reparto modal.

En base con estos objetivos, la red ferroviaria quedaría constituida, de un lado, por la actual línea de Cercanías C-1 que une Fuengirola con Málaga, así como por la alternativa por la que definitivamente se opte por parte del MITMA para conectar por tren los municipios litorales de Mijas, Marbella y Estepona con Fuengirola.

Así, se proponen desde la redacción actual del POTCSO para el término municipal de Marbella 7 nodos de primer orden asociados a la extensión de la red de Cercanías C-1, tal y como ya hacía el PGOU de 2010 en base con los anteproyectos redactados en su momento por la Junta de Andalucía, y cuya ubicación en suelos aún a día de hoy disponibles o calificados de viario público es viable. En dicho documento de planificación subregional se distinguirían las siguientes estaciones: en el Término Municipal de Marbella; cuya ubicación detallada estaría por concretar.

Por tanto, respecto de la red ferroviaria planteada esquemáticamente a nivel de propuesta para Marbella, parte de una mejora de la red de cercanías ya existente y su extensión a todos los municipios litorales a partir de la línea C-1 actual. No obstante, y en coordinación con el POTCSO, se atenderá a las futuras previsiones del MITMA ya que aún no hay un trazado propuesto aprobado (que seguramente sería subterráneo).

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 40	**51862	16/09/2020	JOSÉ P. ALBA GARCÍA	Se parte describiendo la oportunidad que representa Marbella de desarrollar unas condiciones de convertirse en una ciudad de referencia en la Costa del Sol y de crear centralidades urbanas con la llegada del ferrocarril a Marbella. Tanto lo expuesto en materia de transportes como la gran oportunidad que representa contemplar en el PGOU el Corredor Ferroviario para impulsar nuevos modelos de oportunidad social y económica, tal y como sugieren la alta rentabilidad social de algunos estudios, así como valorar tiempos de viaje, número y cercanía de estaciones, fomento de la intermodalidad, integración con la red AVE (proponiendo una nueva vía de doble ancho internacional desde el Aeropuerto de Málaga) o la ubicación estratégica de la Estación de Marbella, como lo expuesto en la sugerencia en materia de movilidad por las vías de alta capacidad existentes (A-7 y AP-7), con una clara descompensación de tráfico por el efecto disuasorio del peaje y su interrelación con los efectos en su movilidad por la llegada de un ferrocarril a Marbella, se plantea aumentar las conexiones entre ambos ejes viarios. Por otra parte, se plantea la posibilidad de contemplar en el PGOU una de las alternativas que están en fase de estudio para una futura vía perimetral del Área Metropolitana de Málaga. Se trataría de una Autovía de comunicación "costa-interior-costa", cuya alternativa y variante C.1 prolongaría su trazado hasta introducirse en el T.M. de Marbella, conectando directamente con la AP-7 en las proximidades de la zona de Elviria.

Muchas de las cuestiones planteadas precisan de tratamiento adecuado a nivel territorial; y, por tanto, el Plan General de Marbella puede y debe tomar conocimiento de ello. Las sugerencias propuestas confirman y están de acuerdo plenamente con las previsiones, criterios y objetivos generales del contenido del PGOM, orientados a un modelo de movilidad de mayor carácter intermodal y que mitigue la descompensación de tráfico entre los ejes viarios de gran capacidad aumentando su interconexión, como por ejemplo con el nuevo enlace propuesto en la AP-7.

Asimismo, respecto del nuevo "vial perimetral metropolitano", que se estudia a nivel provincial, y que para Marbella podría constituir un nuevo elemento de conexión interior, dado que el modelo planteado aboga también por mejorar los accesos internos y externos, cabe concluir que dicha propuesta, junto con las demás, están alineadas con el modelo de movilidad propuesto.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 108	**53987	23/09/2020	CDAD PROP LOS GRANADOS, FASE I - EDF. E-IV	En varias sugerencias se muestra oposición a la propuesta inicial del Avance de ampliación de Puerto Banús; en base con los posibles impactos medioambientales, litorales y paisajísticos, modelo de desarrollo insostenible, falta de fundamento y legitimidad territorial al no contemplarse en el
SR 109	**53989	23/09/2020	CDAD PROP LOS GRANADOS, FASE II - EDF. V	

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 163	**54447	24/09/2020	CDAD PROP MARINA BANÚS BLOQ III Y IV	actual Avance del POTCSO, contradicción con la ordenación territorial propuesta en el POTA y protección del patrimonio histórico y subacuático. No obstante, se apoyan las propuestas relativas a las actuaciones de filtrado y calmado de tráfico en la zona, así como la inclusión del corredor ferroviario, que efectivamente, se contempla soterrado en todo el tramo que discurre por el T.M. de Marbella. Por último, se sugiere observar la necesidad de aparcamientos para el futuro Centro de Convenciones de Holanducía.

En cuanto a la ampliación de Puerto Banús, el Avance planteaba inicialmente el estudio sobre su ampliación y mejora, con objeto de impulsar y mejorar la conexión puerto-ciudad y su integración urbanística con su contorno y medio urbano más próximo.

El PITMA 2021-2030, así como el POTCSO (actualmente en tramitación), proponen la ampliación del Puerto de La Bajadilla y Puerto Banús. Por ello, el PGOM de Marbella asume dichas previsiones en un esquema de propuestas a nivel portuario. No obstante, sendas actuaciones de mejora y ampliación de los puertos existentes se llevarían a cabo en el marco de la legislación específica sectorial de aplicación vigente, con la debida coordinación entre las diferentes Administraciones con competencias conflucentes.

Entre los motivos por los cuales se muestra oposición a la ampliación de Puerto Banús que se argumentan y justifican en la sugerencia y que tengan su origen en el modelo de movilidad sostenible planteado, en primer lugar, es la de un planteamiento de ampliación que va en contra del modelo de movilidad, ya que, según se dice, el TRLS obliga a un desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad y racionalización de recursos naturales. Pues bien, el modelo de movilidad planteado se basa en la sostenibilidad social, medioambiental y económica, y respecto del sistema portuario se limita a proponer mejoras de accesibilidad y conectividad y su óptima integración con la estructura general y orgánica del municipio.

Cierto es que la zona urbana de Puerto Banús es un polo atractor y generador de viajes, sobre todo de carácter comercial y de ocio, también náutico-deportivo por la presencia del Puerto, y que además sufre una congestión de tráfico importante en algunas épocas del año. Pero no necesariamente quiere decir que haya un importante déficit de infraestructuras viarias. La congestión puede ser debida más bien a la disfuncionalidad actual de los elementos viarios y sobre todo al elevado al tráfico de paso en la A-7 que la mantiene saturada y cuyos accesos, por tanto, cuentan con un bajo nivel de capacidad y servicio.

En todo caso, las ampliaciones de puertos deben evaluarse y justificarse desde las dimensiones y aspectos contemplados en la sugerencia; y, por tanto, también desde el criterio de la suficiente disponibilidad de accesos

(conectividad) y de aparcamientos públicos (intermodalidad). No obstante, el problema de la movilidad inducida por la ampliación de Puerto Banús no es tanto como también el problema ya existente de tráfico en la zona a causa de otros centros atractores comerciales y de ocio, y no solo los propios incluidos dentro del recinto portuario. Dichos problemas de tráfico se abordarán en el Plan General, que intentará mejorar incentivando en la zona el transporte público y otros medios sostenibles, además del calmado del tráfico.

En último lugar, de manera preventiva, se aducen una serie de cuestiones de índole jurídica y ambiental como fundamento de la oposición de la propuesta de ampliación. En este sentido, se refiere una posible contradicción con la ordenación territorial (Directriz 67 POTA, DIE del nuevo POTCSO en tramitación), con las competencias autonómicas, con los principios del desarrollo sostenible (art. 3 TRLS), impacto paisajístico o posibles efectos negativos sobre la sedimentología y la dinámica litoral, los hábitats y la posible localización de restos arqueológicos.

A este respecto, únicamente puede señalarse en este momento que la materialización o no de la propuesta de ampliación, así como el detalle pormenorizado de la misma en fases más avanzadas del procedimiento de revisión del Plan General será resultado, tanto del proceso participativo entre los distintos actores en búsqueda del interés general, como del ejercicio de la potestad de planeamiento municipal dentro de los límites que fija el marco territorial, urbanístico y sectorial vigente, esto es, con pleno respeto a los instrumentos de planificación territorial de ámbito supramunicipal, a las legislaciones sectoriales y mediante una adecuada cooperación-coordinación entre las distintas Administraciones con competencias conflucentes (puertos, medio ambiente, costas, patrimonio histórico, carreteras, etc.).

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 108	**53987	23/09/2020	C.P. LOS GRANADOS, FASE I - EDF. E-IV	Sugerencias que se refieren a las medidas de calmado de tráfico enunciadas en el documento de Avance para ciertos centros urbanos, como el de Puerto Banús, así como a la reordenación de accesos en la A-7 entre puerto Banús y San Pedro. Por otra parte, y estando de acuerdo con él, se propone el soterramiento total del corredor ferroviario, a fin de evitar la contaminación acústica y visual.
SR 109	**53989	23/09/2020	C.P. LOS GRANADOS, FASE II - EDF. V	
SR 110	**53991	23/09/2020	C.P. BANANA BEACH	
SR 163	**54447	24/09/2020	C.P. MARINA BANÚS BLOQ III Y IV	

Precisamente lo que se propone respecto de la red ferroviaria planteada esquemáticamente a nivel de propuesta para Marbella, parte de una mejora de la red de cercanías ya existente y su extensión a todos los municipios litorales a partir de la línea C-1 actual. No obstante, y en coordinación con el POTCSO, se atenderá a las futuras previsiones del MITMA ya que aún no hay un trazado propuesto aprobado (que seguramente sería subterráneo).



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 111	**54018	24/09/2020	JUAN JIMÉNEZ GALLARDO	Sugerencias que apoyan, por una parte, que el nuevo PGOU contemple la posibilidad de un Corredor Ferroviario en Marbella, tal y como se indica en la mayoría de sugerencias en materia de movilidad ferroviaria; y, por otra parte, proponen que se delimiten y se reserven áreas (se proponen en los entornos portuarios) para aero-taxis y aerodrones, a fin de crear un servicio más de movilidad para la ciudadanía y los turistas.

Las sugerencias propuestas nutren las Estrategias relativas al modelo de movilidad sostenible e intermodal a la vista de las referencias al corredor ferroviario y de la posibilidad de introducir conceptos y previsiones intermodales con los futuros sistemas de movilidad aérea mediante drones, si bien este último aspecto desborda y no se contempla en las previsiones generales sobre el modelo de ciudad que corresponde establecer al Plan General.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 208	**54597	25/09/2020	CAROLINA PILLADO BRINGAS	Se propone enfocar el PGOU hacia una ciudad más orientada a los ciudadanos (tanto residentes como turistas) que al coche, una ciudad más sostenible y accesible con un movilidad sostenible y un mejor transporte público. Adicionalmente, se hace referencia a la calidad del espacio urbano como un espacio más amigable y sostenible, más seguro y más accesible, orientado a personas mayores, al peatón y a la bicicleta. Asimismo, se sugiere un urbanismo más accesible y conectado y que se mejore las comunicaciones entre barrios. Se aboga por una ciudad de proximidad, sostenible, accesible, amable e inteligente, en donde las soluciones dadas por el urbanismo y el modelo de movilidad estén claramente orientadas a las personas, al peatón y su espacio público más accesible e inclusivo.

Dicha sugerencia nutre las propuestas y Estrategias del PGOM en materia de movilidad, al contener una gama de criterios o principios propios de un urbanismo orientado a los ciudadanos más accesible integrando principios y criterios de movilidad sostenible:

- Potenciar y mejorar el transporte público urbano y su capacidad de intermodalidad.
- Reorientar el sistema de aparcamientos para hacerlo más compatible con los principios de intermodalidad y accesibilidad urbana.
- Adoptar medidas de calmado de tráfico y definición de calles de coexistencia (Zonas 30) que aporten calidad, habitabilidad y sostenibilidad urbana.
- Estructurar una red eficaz de ejes peatonales y ciclistas principales como medios de transporte y de potenciación de la movilidad sostenible.

- Mejorar la habitabilidad y accesibilidad urbanas planificando e integrando la movilidad en el Nuevo Plan General con orientación a la calidad de vida de los ciudadanos y visitantes.
- Promover y mejorar la calidad y medio ambiente urbano como principio de sostenibilidad.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 282	**00988 y +	25/09/2020	AYUNTAMIENTO DE ISTÁN	Dar una mayor accesibilidad y mejorar las conexiones con el interior mediante el enlace sobre la A-7 con la carretera A-7176 de Istán, de tal modo que se permitan los movimientos directos desde dicha carretera de gran capacidad hacia la carretera autonómica.

Dicha sugerencia se contempla como una de la propuestas localizadas en las redes territorial y urbana, dentro del Sistema General de Comunicaciones.

Como propuesta localizada e identificada en el esquema de elementos estructurantes y que forma parte del conjunto de propuestas para mejorar el Sistema General de Movilidad, principalmente el subsistema viario, de la ciudad de Marbella, las cuales habrán de ser desarrolladas detalladamente en los correspondientes Instrumentos de Ordenación Detallada, el PGOM contiene un nuevo enlace en la A-7 (sentido Cádiz-Málaga) con Carretera de Istán A-7176. La A-7, en su tramo más occidental, tras abandonar el tronco común con la AP-7 y antes del túnel en la zona de Río Verde en sentido Cádiz-Málaga, aproximadamente en el PK 176+500.

Se considera clave completar dicho enlace para los movimientos en sentido Cádiz-Málaga, ya que de esta menara se facilita la articulación territorial entre la zona oeste de Marbella e Istán con dicho viario, además de permitir los movimientos de articulación entre el sistema metropolitano de la A-7 y la zona de Nagüeles.

La ordenación detallada se abordará con la tramitación de un Plan Especial que incluirá un Estudio de Tráfico y Capacidad para confirmar viabilidad de la propuesta y definir su geometría y ocupación concreta de suelo a los efectos de su reserva.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 305	**54955	25/09/2020	SAGITARIA REAL, S.L.	Se propone realizar interconexiones viarias entre las urbanizaciones con el objetivo de reducir tráfico en las vías de alta capacidad y mejorar sus tiempos de transporte, de modo que se tienda a una red más mallada en lugar de la ramificada actual.

La propuesta de interconexiones viarias entre las urbanizaciones nutre y se alinea con el Objetivo General *Marbella Conectada*, donde se encuentran una serie de Directrices para favorecer la conectividad y accesibilidad,

para mejorar la conectividad e integración de la movilidad en el territorio, así como para diseñar una adecuada red de aparcamientos.

4.2.3.- SUGERENCIAS CON INCIDENCIA EN EL MODELO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS PLANTEADO EN EL AVANCE

Dentro de este apartado, se valoran las sugerencias relacionadas con el modelo de infraestructuras de servicios urbanos.



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 42	**52227	17/09/2020	HELSINKY ESPAÑA, S.A.	Se propone la reserva de suelo para dar cabida a las infraestructuras urbanas que den soporte a las nuevas realidades tecnológicas, como el vehículo eléctrico, la red 5G y red Wi-Fi.

La sugerencia relativa a la reserva de suelo para dar cabida a la implantación del vehículo eléctrico se alinea con el Objetivo General *Marbella Eficiente*, que contiene una directriz específica relativa al eficiencia energética. Dentro de ella, se contemplan medidas de autoproducción fotovoltaica, que redundarán en aliviar las actuales sobrecargas de la red de distribución eléctrica, si bien no deben ser excusa para obviar su adecuación a futuros escenarios tipo smart grids y los derivados de la masiva implantación del vehículo eléctrico. La calificación del suelo, como se viene reiterando, corresponderá al instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada.

En cuanto a la tecnología 5G, indicar que en su primera fase (5G NSA) ésta se soporta sobre las mismas antenas 4G LTE, por lo que no será necesaria nueva infraestructura. El despliegue posterior requerirá nuevas antenas 5G que sustituirán las actuales 4G sobre los mismos soportes existentes. En cuanto a cualquier otro tipo de reserva de suelo necesaria para instalaciones de telecomunicaciones, se seguirá la directriz marcada en el Avance de dar soporte a las actuaciones de mejora de red previstas por los prestadores del servicio y la Administración competente para

cumplimentar su aportación en los objetivos expuestos de mejora de las infraestructuras y la garantía y calidad del servicio.

Por otro lado, Wi-Fi es una tecnología de acceso inalámbrico de corto alcance y, por tanto, no empleado en redes públicas, por lo que no tiene sentido efectuar reservas de suelos en el Municipio para la implantación de infraestructura que de soporte a redes Wi-Fi.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 42	**52227	17/09/2020	HELSINKY ESPAÑA, S.A.	Se solicita la previsión de infraestructuras de gestión de residuos y puntos limpios.

La sugerencia encuentra acomodo en el Objetivo General *Marbella Eficiente*, que contiene una Directriz dedicada a la adecuada gestión de residuos.

Se proponen los siguientes objetivos propuestos en el PEC (Paquete de Economía Circular) europeo: la elaboración de planes de gestión de residuos o instrumentos equivalentes; y en cuanto al tratamiento y gestión de residuos, se debe apostar por la recogida selectiva de fracción orgánica. Además, y especialmente en las zonas de ciudad dispersa, con mayor superficie de jardines privados, se fomentará la recogida selectiva de restos de poda.

También se propone reservar desde el planeamiento las zonas más adecuadas para solucionar los problemas de recogida y tratamiento de los residuos y garantizar que existan, en cantidad y calidad suficientes. Aquí se incluye atender la necesidad de la reserva de suelos para dos puntos limpios en las zonas de San Pedro Alcántara y Las Chapas. Igualmente, se requiere la habilitación del complejo de la Carretera de Ojén para su funcionamiento como punto limpio. En especial, deberán preverse reservas de suelo para compostaje y tratamiento de residuos vegetales y bioresiduos.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 166	**54453	24/09/2020	MARÍA INMACULADA ORTIZ NAVAS Y OTROS	Se solicita la reubicación del sistema general previsto en el PGOU-86 SG-I-7.11 (depósito de agua) en virtud de un pretendido peligro para la salud y la integridad de los residentes en la zona.

El SG-I-7.11 (PGOU 86, Depósito Arroyo Segundo) se corresponde con el SG-IS.Ab-121 del presente PGOM.

Considerando el nivel de detalle de las determinaciones del PGOM, se trata de un sistema general propuesto a nivel de esquema. La delimitación y calificación corresponde realizarla al instrumento que contenga la ordenación detallada.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 180	**54489	24/09/2020	C.P. EDF. COMERCIAL PUERTO	Se plantea que se prevean en la revisión del PGOU las obras de mejora o ampliación de la red de pluviales y del embovedado del Arroyo Primero.

En este sentido, la sugerencia aborda una inquietud a la que se ha dado importancia en el establecimiento de los criterios adoptados para la elaboración del PGOM, como es la actuación sobre los cauces urbanos y la mitigación de los efectos negativos que la urbanización ha ejercido sobre ellos, ocasionando problemas como los que se describen en la sugerencia.

El Objetivo General destinado a la *Marbella Verde* enuncia que, para la integración de la ciudad en el medio físico, se propone promover la continuidad de los espacios libres urbanos y sus zonas verdes con el entorno peri-urbano y rural, creando corredores ecológicos que favorezcan su interconexión y accesibilidad, y que contribuyan al mantenimiento de la biodiversidad. Se propone un modelo que vincule la ciudad existente con su entorno natural, creando una red de espacios libres y zonas verdes que además de cumplir la función de esparcimiento público o privado, contribuya a mitigar los efectos del cambio climático. Dentro de esta estrategia, se desarrolla una directriz destinada a fortalecer los corredores fluviales.

Por su parte, dentro del Objetivo *Marbella Eficiente*, se desarrolla una directriz para la gestión racional del agua, que, entre otra, se ocupa del nuevo paradigma que plantea el drenaje mediante SUDS, que pretende minimizar la escorrentía superficial maximizando la infiltración y aumentar los tiempos de retención, todo lo cual repercute en disminuir las puntas de los hidrogramas. En consecuencia la estrategia principal respecto al drenaje urbano será la adopción del paradigma de drenaje basado en SUDS. Aumento de la permeabilización del suelo, empleo de sistemas de retención y filtración de aguas pluviales, cubiertas verdes, estanques de tormenta, etc. deberán convertirse en elementos frecuentes en el diseño de la ciudad.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 203	**54512	25/09/2020	EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U.	Solicitan: 1. Que se incluya en los planos la futura subestación eléctrica del Polígono de San Pedro Alcántara (URP-SP-4); 2. Se elimine el tratamiento genérico de "pasillo" en el que agrupar tendidos aéreos en el Avance, y eventualmente se estudie junto a esta Distribuidora los desvíos y/o soterramientos concretos que puedan interesar al municipio. 3. Se coordine con esta Distribuidora cuales deben ser realmente los soterramientos concretos de líneas de AT en suelo urbano, al disponer el Ayuntamiento de presupuesto para su ejecución. 4. Se suprima la prohibición explícita al "trazado aéreo en todo el término municipal" y la que señala que "no se permitirán subestaciones intemperie".

La subestación eléctrica ubicada en el P.I. de San Pedro se encuentra actualmente en fase de ejecución, según se señala en el apartado de infraestructuras de los sistemas de suministro energético de la memoria de



4.2.- Cuestiones de óptica general o transversal

ordenación; encontrándose contemplada en el Plano de elementos estructurantes, en la materia de infraestructuras.

Respecto a la cuestión de los pasillos eléctricos, señalar que en el PGOM no se plantea la ejecución de pasillos eléctricos, y que la única referencia que en el documento de Avance se hacía a ellos aparecía en el apartado “2.6.1. Criterios y objetivos del PGOU 2010”, donde se hace una exposición de las determinaciones más importantes del anterior Plan General de 2010, donde sí aparecía la propuesta de crear los mencionados “pasillos eléctricos”.

En cuanto al soterramiento de las líneas de alta tensión, se encuentra contemplado tanto en el Título de la Memoria de ordenación relativo al “esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano”.

En concreto, al tratar de las infraestructuras de servicios, en concreto al tratar el suministro de energía eléctrica, se señala: “(...) se propone como objetivo el soterramiento o desvío de las líneas aéreas de 66 kV que actualmente sobrevuelan áreas edificadas”.

Por su parte, en la normativa del PGOM, se contiene una determinación (N) dedicada a las líneas eléctricas, que establece que tanto en los proyectos de reurbanización como en los de nueva urbanización, se establece la obligatoriedad de que todas las líneas eléctricas tanto de alta como de baja tensión discurren soterradas por los suelos afectados que hayan de quedar tras su transformación clasificados como urbanos, siendo condición necesaria para proceder a su recepción.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 239	**54730	25/09/2020	C.P. VEREDA DEL GOLF	Se plantea que el Plan General establezca planes o programas para la reparación y mejora de las infraestructuras de las urbanizaciones, particularizando esta solicitud genérica a una urbanización en concreto.

En cuanto la reparación y mejora de las infraestructuras de las urbanizaciones, se pueden encontrar en el documento las siguientes propuestas:

- Asumir la sostenibilidad como elemento articulador en el diseño de las infraestructuras de servicios urbanos.
- Asumir e incluir las prácticas del libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento.
- Paliar los déficits de infraestructuras existentes, sirviéndose para ello de los nuevos desarrollos.
- Creación de infraestructuras ligadas a la nueva economía y que favorezca el policentrismo.
- Favorecer la renovación de las infraestructuras básicas en la ciudad consolidada.
- Mejora de la red de infraestructuras en las urbanizaciones.

- Apuesta por infraestructuras de bajo mantenimiento.
- Evitar el efecto barrera de las infraestructuras.
- Desarrollo de las infraestructuras requeridas para acceso a las nuevas tecnologías y la conectividad digital.
- Incorporar al Plan un Sistema de Indicadores urbanísticos.
- Revisar los estándares y estrategias de suelo disponible para las diferentes infraestructuras y servicios urbanos para garantizar los requerimientos futuros .
- Impulso y ejecución de políticas públicas en infraestructuras.
- Propiciar y priorizar la formulación de Planes Especiales de Infraestructuras.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 306	**54957	25/09/2020	SAGITARIA REAL, S.L.	Se solicita que en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística se establezca un plan de rediseño y mejora de la EDAR de La Víbora, la cuantificación de los niveles de emisión e inmisión, la modificación del sistema de depuración y la sustitución inmediata de los gestores de la mencionada EDAR.

Los aspectos que se pretende que se tengan en cuenta en el documento del Plan General no forman parte del contenido propio de estos instrumentos de planeamiento, según lo recogido en la normativa vigente; debiendo estarse a este respecto a los cauces e instrumentos específicos para la mejora, rediseño u otras cuestiones propias del ámbito de competencia de la entidad gestora de la EDAR.

4.2.4.- SUGERENCIAS CON INCIDENCIA EN ASPECTOS GENERALES MEDIOAMBIENTALES DEL DOCUMENTO DE AVANCE

Aquellas sugerencias que abordan cuestiones con incidencia en los aspectos medioambientales generales del documento de Avance, han sido valoradas en el Informe de “respuestas a las sugerencias ambientales efectuadas en la exposición pública del Avance de planeamiento del PGOU de Marbella”, elaborado por parte de la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P. en el seno del contrato de servicio de asistencia y consultoría en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y de evaluación del impacto en la salud de la revisión del PGOU del municipio de Marbella (SE-33/20).

4.3.- CUESTIONES DE ÓPTICA PARTICULAR O PUNTUAL

Las sugerencias registradas en el trámite de exposición al público del Avance que no se relacionan en los apartados precedentes contienen, en esencia, propuestas particularizadas que se refieren a cuestiones como el reconocimiento de la condición de suelo urbano consolidado, cambios puntuales de clasificación, calificación u otras determinaciones urbanísticas, propuestas de posibles desarrollos, re-delimitación o cambio de ubicación de sistemas generales, catálogo de patrimonio urbano, viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas, convenios urbanísticos, afecciones hidrológicas, normativa, entre otras.

A continuación, se relacionan y valoran estas sugerencias, agrupadas en subcategorías en función de su objeto:

4.3.1.- PROPUESTAS PUNTUALES CON CONTENIDO URBANÍSTICO



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 2	**44909 y +	17/08/2020	JOSÉ ARANDA GARCÍA	Cambio de clasificación de parcela ubicada al sur del sector URP-SP-3 Bis; de SNU a SUNC, con aplicación de las cargas que correspondan.
SR 3	**44908 y +	17/08/2020	FRANCISCO PUYA GARCÍA	Cambio de clasificación de varias parcelas ubicadas al norte del sector URP-SP-3, al este de la Carretera de Ronda y al sur del a AP-7; de SNU a SUNC o SUNS con uso global residencial y comercial.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 4	**44907 y +	17/08/2020	FRANCISCO PUYA GARCÍA	Cambio de calificación asignada por el planeamiento de desarrollo (ED) a parcela ubicada en el PA-SP-11, aumentando alturas como hizo el PGOU 2010; en concreto, M-1 con altura máxima de 4 plantas.
SR 5	**46942	26/08/2020	KAHUM INVERSIONES, S.L.U.	Consideración del polígono PA-NG-37 Sierra Blanca Sur como SUC.
SR 7	**48341	02/09/2020	SEBASTIAN ROLFES	Que el suelo anexo a parcela ubicada en PA-VB-4.a.2 sea calificado como residencial y no como zona verde, con el objeto de poder adquirirlo al Ayuntamiento.
SR 8	**48657	02/09/2020	CLUB BALONCESTO SAN PEDRO	Cambio de calificación de la parcela correspondiente al Polideportivo El Arquillo, de PJ y SG-I.7.16 a Equipamiento Deportivo; para poder cubrir la pista y realizar mejoras.
SR 9	**47917	31/08/2020	ROSALINA MARTÍN DOMÍNGUEZ	Cambio de calificación de la parcela ubicada en PA-VB-13, de zona verde a residencial.
SR 10	**48416	02/09/2020	ANTONIO BELÓN CANTOS	Homogeneización de las alturas de la Av. Ricardo Soriano.
SR 11	**48420	02/09/2020	ANTONIO BELÓN CANTOS	Consideración de parcela sita en PA-LN-1B como SUC residencial UE-1.
SR 12	**48422	02/09/2020	ANTONIO BELÓN CANTOS	Consideración de parcela sita en URP-MB-6 como SUC residencial UE-2.
SR 13	**48682	03/09/2020	HERMANOS OSORIO DONOSO	Cambio de calificación parcela sita en PA-NG-28, de UE-esp a UE-4.
SR 15	**48882	03/09/2020	EUC GUADALMINA BAJA	Manifiesta preocupación por los posibles usos permitidos (recreativos, discotecas y espectáculos) respecto de solar sito en parcela 26-C Urb. Guadalupe Baja, calificado Equipamiento cultural-social privado; se solicita que se atribuya un régimen de usos que sea acorde con la urbanización en la que se encuentra.
SR 16	**48935	03/09/2020	LOS ALTOS DE LOS MONTEROS, S.A.	Propuesta de ordenación pormenorizada del Sector URP-RR-3 y 4 ajustada a la realidad física actual del SUC, en ejecución de las determinaciones de PPO de 1984.
SR 17	**49274	04/09/2020	IM-JARDINES DE SAN FRANCISCO, S.L.U.	Cambio de clasificación de terrenos ubicados entre la Av. Arias de Velasco y las Calles Carlos III y Fernando VII; de SUNS-RE a SUC, con la ordenación que resulta de las edificaciones existentes.
SR 19	**49279	04/09/2020	IM-TRAPICHE HIGUERAL DE SAN FRANCISCO, S.L.U. Y LA PATERA, S.L.	Cambio de calificación en la parcela que denomina El Trapiche, de equipamiento a residencial con la ordenanza propia de la zona y con la edificabilidad que considera comprometida en Convenio; y cambio de calificación en la parcela que denomina El Higueral, de equipamiento a residencial con la ordenanza propia de la zona y con la edificabilidad que considera comprometida en Convenio.
SR 20	**49390	07/09/2020	PARCELAS DE BANÚS, S.L.	Cambio de calificación, de SUNC a SUC, de terrenos dentro del PA-NG-1 Centro Forestal Sueco, con la ordenación de ED aprobado en fecha 27/07/2012.
SR 22	**49262	04/09/2020	C.P. EDIF PANORAMA	Cambio de calificación de edificio ubicado en el PA-RR-6, de CO-1 a la realidad existente de edificio residencial de 28 apartamentos, locales, garajes y trasteros.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 24	**48467	02/09/2020	COCO IGLESIAS, S.L.	Cambio de calificación del terreno ubicado en PA-SP-25, de EE a residencial PM-1.
SR 25	**50480	10/09/2020	SANTIAGA ÁNGELA SALGADO GONZÁLEZ	Reconocimiento en el nuevo PGOU de la realidad de las edificaciones, actividades e instalaciones existentes en el establecimiento Ocean Club, así como de los parámetros ya recogidos en la Ordenanza. Asimismo, abrir la regulación de usos a posibilidades más amplias y flexibles, que permitan desarrollar actividades económicas, como la convivencia de los usos ya implantados (equipamiento, club social de playa y deportivo con sus locales comerciales) con otros usos como hotelero y residencial. Finalmente, que en los planos se represente la superposición de espacios con aprovechamiento lucrativo (vial y locales comerciales bajo el mismo).
SR 26	**50586 y +	10/09/2020	SAINT MARY GOLF, S.L.	Reconocimiento de edificabilidad a parcela vacante de SUC destinada al desarrollo de la Fase 4 de la Urb. Señorío de Gonzaga, con un uso residencial mixto de primera residencia y residencial turístico, y una intensidad de uso y tipología acorde a la materializada en las otras tres fases.
SR 28	**50337	10/09/2020	SERVICIOS FUEL MARBELLA, S.L.	Cambio de clasificación de terrenos en acceso a Puerto Banús en que se ubica Estación de Servicio; de SNU a SUC con ordenanza industrial y comercial compatible.
SR 30	**50877	13/09/2020	ANA BELÉN MORENO DEL PASO	Cambio de categorización de parcela ubicada en PA-AL-10; de SUNC-O a SUC; y que el vial AA-AL-1 se ejecute por expropiación sin ser una carga del polígono.
SR 31	**51029	14/09/2020	OFATEL, S.L.	Cambio de calificación de parcela ubicada en el PA-SP-27; de SUNC-A (PJ/UE-3) a la ordenación que establecía el PGOU 2010.
SR 33 SR 34	**51223 **51224	15/09/2020	AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES PARQUE DEL SOL	Que los terrenos en que se ubica la C.P. Parque del Sol (PA-SP-3, SUC) sean mantenidos con las misma clasificación y calificación que el PGOU 86, corrigiendo la calificación de IS que aparece sobre el cauce del arroyo. Asimismo, señala que la zona ajardinada debe quedar fuera del dominio público.
SR 35	**49532	07/09/2020	C.P. URB CASABLANCA	Cambio de categorización en C.P. Urb. Casablanca (PA-NG-31), de SUNC-A a SUC.
SR 36 SR 37	**51453 **51455	15/09/2020	C.P. APTOS. LOS BOQUERONES	Cambio de categorización de los terrenos de la Comunidad Aptos. Los Boquerones (PA-SP-27), de SUNC-A a SUC.



4.3.- Cuestiones de óptica particular o puntual

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 42	**52227	17/09/2020	HELSINKY ESPAÑA, S.A.	Varias: conectar transversalmente las bolsas urbanas evitando la dependencia de uso de la 340. Limitar la velocidad urbana a 30km/h. Instalación de pantallas acústicas para encapsulado del ruido. Prescribir procedencia sostenible y local para los materiales de construcción, así como asfaltos drenantes y luminarias de baja contaminación lumínica. Desdoblar carriles bici y recorridos peatonales de las vías de vehículos a motor. Reconversión de la Plaza de Toros de Nueva Andalucía a Centro de convenciones. Acondicionamiento y amueblamiento urbano de Arroyo Benabolá. Rediseñar el acceso a la urbanización Atalaya de Río Verde; incorporación a la ordenación la urbanización. Conexiones peatonales y ciclistas entre urbanizaciones colindantes.
SR 43	**52576	18/09/2020	SERGEI SINICHKIN	Cambio de determinaciones urbanísticas de terrenos ubicados en el PA-NG-40 (SUC), según propuesta de innovación que fue presentada en fecha 04/10/18, o bien según la establecida en el PGOU 2010.
SR 44	**53185 y +	22/09/2020	BERNARD FREDERICK FINCH	Cambio de clasificación de terrenos ubicados entre el PA-SP-28 y el USP-SP-3, actualmente SNU, diferenciando dos partes: una parte con vocación residencial-unifamiliar; y la parte colindante al sur, con vocación industrial (al ser colindante con el Polígono Industrial).
SR 45	**52604 y +	18/09/2020	GONZÁLEZ & JACOBSON ARQUITECTURA, S.L.	Cambio de calificación de parcela sita en PA-VB-10 (SUNC-O, PJ), pasando de PJ a Servicios Terciarios, de forma que la edificación existente sea compatible.
SR 46	**52633	18/09/2020	LOS PICOS DE SIERRA BLANCA, S.L.	Que se mantenga la ordenación y determinaciones contempladas en el Plan Parcial del Sector URP-NG-21 (SUS), que se encuentra en tramitación.
SR 47	**52547	18/09/2020	ANDRÉS CUEVAS CANTOS	Cambio de clasificación de parcela ubicada junto a la rotonda de acceso a Alicate-Las Chapas, de SUNS a SUC.
SR 49	**52350	18/09/2020	C.P. CONDES DE IZA	Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la C.P. Condes de IZA; de SNU y SG-C-2 a SUC.
SR 50	**52639	18/09/2020	ARCOS DEL RODEO, S.L. Y PIPERON 97, S.L.	Delimitación de un ámbito de menor superficie que el previsto en el PGOU 2010 para varias parcelas ubicadas en el URP-AN-6. En concreto, propone la delimitación de un ARI con determinaciones urbanísticas concretas.
SR 53	**52670	18/09/2020	TORREJUNCAL, S.L.	Cambio de calificación de parcela sita en PA-VB-9, de PJ a comercial privado tipo 1.
SR 54	**52689	18/09/2020	C.P. ISLA DE GUADALMINA	C.P. Isla de Guadalmina (ubicada en PA-SP-2) solicita la eliminación del SG-C-6 (Carretera a Estepona).
SR 55	**52711	20/09/2020	MIGUEL Á CÓRDOBA LEIVA	Se propone aumentar ligeramente la densidad en las zonas calificadas de UE-1 en el Centro Urbano; permitir UA-3 desde 1 vivienda cada 400 m² como regla general a 1 vivienda cada 200 m² y edificabilidad de 0,6; o del tipo UA-4 de 1 vivienda cada 300 m² y edificabilidad de 0,5.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 57	**52937	21/09/2020	INVERSIONES JUAN DE MENA, S.L.	Que los terrenos incluidos en el ámbito del sector URP-MB-7 sean incluidos en el documento para aprobación inicial como un sector de SUO o bien como un API, en coordinación con el Plan Parcial que se encuentra en tramitación.
SR 58	**53025	21/09/2020	SALVADOR URBANO DUARTE	Cambio de clasificación de terrenos situados en "El Desastre" (SUNS-RE y parte en URP-MB-2) a SUNC o Suelo Urbanizable, con sistema de actuación por cooperación.
SR 59	**53062	21/09/2020	SOUTH CONTINENTAL SPAIN RUCTOR, S.L. Y OTROS	Propone calificación de parcela sita en URP-RR-7 (SUS) como UE-6.I o bien como zona verde privada una superficie de 3800 m².
SR 61	**53103 y +	21/09/2020	JOSÉ ANTONIO TIRADO JIMÉNEZ	Regularización plena del Edificio sito en la C/ Jacinto Benavente, 32.
SR 62	**53247	22/09/2020	FRANCISCO MONTERO JIMÉNEZ	Modificación de la ordenanza aplicable a parcela en C/ Tomillar, de UE-4 a UA-3.
SR 63	**53248	22/09/2020	CHARLOTTE GROBIEN	Que el nuevo PGOU reconozca a los suelos que corresponden a la parcela 4 de la Urb. Marbella Hill Club II (parte SUNS y parte SUS) la condición de SUC.
SR 64	**53275	22/09/2020	JOSÉ ROMERO ESPINOSA	Propuesta para implantar un "Parque de Actividades Terciarias" en unas parcelas del litoral del San Pedro Alcántara (URP-SP-15 y 16).
SR 69	**53447	22/09/2020	SHELIWIPLA, S.L.	Que el nuevo PGOU reconozca a los suelos que corresponden a la parcela 3 de la Urb. Marbella Hill Club II (actualmente, parte SUNS y parte SUS) la condición de SUC.
SR 71	**53522	22/09/2020	HACIENDAS DE LA MAIRENA, S.L.	Consideración de los terrenos en que se ubica el Residencial El Romeral II Fase como SUC, con la ordenación otorgada por el Ayto. de Ojén en 2007.
SR 73	**53559 y +	22/09/2020	ANDRÉS RUIZ MORALES	Propuesta de creación de Parque Periurbano que incluya el Arroyo Guadalpín, el Arroyo Segundo y la falda de Sierra Blanca; propone la creación de un gran parque singular integrado en el Parque Vigil de Quiñones, Pecho de las Cuevas y Polideportivo Paco Cantos.
SR 76	**53521	22/09/2020	VÍA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	Consideración de terrenos ubicados en el PA-NO-9 como SUC residencial, con los parámetros urbanísticos contenidos en la modificación de elementos presentada en mayo de 2017.
SR 74	**53579	22/09/2020	LION CAPITAL PARTNERS INVEST, S.L.	Cambio de clasificación de parcela ubicada en el URP-AN-6; de SUS a SUC residencial con tipología PM-2.
SR 77	**53580 y +		LATELIER LUXURY MARBELLA HOMES, S.L.	
SR 78	**53585	22/09/2020	LATELIER LUXURY MARBELLA HOMES, S.L.	Cambio de calificación de parcela ubicada en el PA-AN-8; de EC a comercial, al igual que se recogía en el PGOU 2010.
SR 82	**53699 y +		LION CAPITAL PARTNERS INVEST, S.L.	

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 80	**53672	22/09/2020	NESGAR PROMOCIONES, S.A.	Se propone que para el ámbito conocido como El Realejo, el Plan prevea una diversificación de usos, dada su vocación de centralidad, frente al modelo de ciudad basado en desarrollos residenciales de baja intensidad; se propone que el documento que se elabore para aprobación inicial contenga la ordenación establecida en el Plan de Sectorización de los Sectores 1 y 2 Realejo, actualmente en tramitación.
SR 83	**53768	23/09/2020	MANUEL GÓMEZ PALMA	Consideración de terrenos ubicados en La Vizcaina (actualmente, SUNS-RT) como SUS; sin la necesidad de incluir suelo para Campo de Golf.
SR 84	**53805	23/09/2020	EDIFICACIONES DELANDER, S.L.	Que el nuevo PGOU resuelva la finalización del viario local de la urbanización que afecta a parcela sita en zona campo de rugby, que defina con claridad medidas correctoras de protección de cauces respetando derechos adquiridos, que resuelva la relación entre A-7-viarios urbanizaciones-futura red ferroviaria, que se integren los terrenos situados al norte (hoy, SUNS-RT) en la Urb. Bahía de Marbella.
SR 86	**53837	23/09/2020	MACARENA ÁLVAREZ SERRANO	Calificación que permita el mantenimiento de la edificación existente en parcela sita en AA-SP-7 con los usos establecidos, incluyendo el uso comercial y utilización de la terraza.
SR 87	**53839	23/09/2020	MACARENA ÁLVAREZ SERRANO	Cambio en la ordenanza comercial de parcela sita en PA-AN-10; propone: comercial privado, PB+2 plantas y 15 m para uso comercial exclusivo.
SR 88	**53841	23/09/2020	MACARENA ÁLVAREZ SERRANO	Calificación del terreno en que se ubica el Colegio Alborán (SUNS-RT) como Equipamiento Escolar Privado; bien mediante SUO o bien mediante SUNC ordenando por el propio Plan.
SR 90	**53748	23/09/2020	GÓMEZ VAQUER, S.A.	Cambio de clasificación de parcela ubicada en el URP-AN-6; de SUS a SUC, con la ordenación que resulte de la realidad existente.
SR 91	**53762	23/09/2020	MARBELLA LEISURELAND INVESTMENTS, S.L.	Consideración de terrenos (parte en URP-MB-7, SUS; y parte en PA-NO-9) como SUC residencial y, en su defecto, terciario-hotelerero en el nuevo PGOU.
SR 92	**53901	23/09/2020	C.P. ANDALUCÍA SIERRA BLANCA	Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-NG-10; de SUO-E a SUC.
SR 93	**53916	23/09/2020	RUBENIO, S.L.	Cambio de calificación de parcela sita en PA-NG-8 Villa Parra-Palmeras; de UE-4 a servicios terciarios (restauración, sala de fiestas, comercial, etc.).
SR 94	**53920	23/09/2020	ANTONIO CALVENTE VILLALOBOS	Cambio de clasificación de parcela ubicada al norte del P.I. de San Pedro; de SNU a SUNC industrial; delimitando una unidad de ejecución independiente.
SR 95	**53922	23/09/2020	C.P. TERRAZAS DE PUENTE ROMANO	Cambio de calificación de los terrenos en que se ubica la C.P. Terrazas de Puente Romano (URP-NG-17, SUC-PDA), de EE a residencial, tipología B-9.
SR 96	**53927	23/09/2020	LYDIA O'HAYON BENSOUSSAN	Cambio de categorización de parcelas ubicadas en PA-NG-19; de SUNC a SUC con calificación UE.
SR 97	**53932	23/09/2020	LYDIA O'HAYON BENSOUSSAN	Que la totalidad de su parcela sea incluida en el Sector URP-RR-1 (SUS), ya que una parte se encuentra dentro del SUNS (RT) colindante al. norte
SR 98	**53936 y +	23/09/2020	LYDIA O'HAYON BENSOUSSAN	Cambio de consideración de las parcelas sitas en PA-NG-18 de SUNC (PE-R/CO) a SUC.

4.3.- Cuestiones de óptica particular o puntual

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 99 SR 195	**53972 y + **54523	23/09/2020 25/09/2020	HEAVENS GATE INVESTMENTS, S.L.	Respecto de parcela ubicada en el PA-AL-9 (SUNC), solicita que el nuevo PGOU no cometa el error del PGOU 2010 de grafiar un vial que la atravesaba.
SR 100	**53974	23/09/2020	MARCEL O'HAYON	Solicita la consideración unitaria de parcela (mitad en URP-RR-9, SUO, UE-2 y mitad SUNS-RE) como SUC con calificación UA-2 o, subsidiariamente, UE-2.
SR 101	**53959	23/09/2020	DIEGO ROMERO PIÑA	Propone que las parcelas que indica (Plan Especial AR-1, SUNC) tengan una ordenación similar a la propuesta por el PGOU 2010 (CH-1 y M-1), pero sin quedar suspendida la edificación a expensas del futuro Plan Especial, por su inviabilidad.
SR 105	**53912	23/09/2020	ATKIN INTERNATIONAL, S.A.	Consideración del complejo Marbella Beach Resort (ubicado en SUNS-RT) como SUC residencial con ordenanza PM.
SR 108	**53987	23/09/2020	C.P. LOS GRANADOS, FASE I - EDF. E-IV	Que se reconozca en el PGOU que las obras de urbanización del sector URP-AN-II se encuentran recepcionadas (C.P. Los Granados Fase I, Edf. E-IV).
SR 109	**53989	23/09/2020	C.P. LOS GRANADOS, FASE II - EDF. V	Que se reconozca en el PGOU que las obras de urbanización del URP-AN-II se encuentran recepcionadas; que se recojan tanto el PJ público como el vial existente entre el PJ público y el Hotel Meliá, debiendo abrirse al tráfico para la descongestión de la zona (C.P. Los Granados Fase II, Edf. V).
SR 110	**53991	23/09/2020	C.P. BANANA BEACH	Consideración de los terrenos en que se ubica el Complejo Banana Beach (SG-AL-16) como SUC residencial.
SR 116	**54038	11/09/2020	RICARDO DUQUE LUCAS	Mantenimiento de la clasificación y calificación de terreno ubicado en el PA-SP-9; como SUC, UE-4.
SR 119	**54064	24/09/2020	C.P. LOMAS DE PUENTE ROMANO	Consideración de los terrenos en que se ubica la C.P. Lomas de Puente Romano como SUC; y eliminación o cambio de trazado del SG-C-2, que atraviesa la Comunidad.
SR 120	**54070	24/09/2020	C.P. BELLO HORIZONTE 3, F. IV	Consideración de los terrenos en que se ubica la C.P. Bello Horizonte 3, F-IV como SUC; y que no se incluya en ningún ámbito con deberes urbanísticos.
SR 121	**54085	24/09/2020	FRANCISCO GUILLÉN RAMÍREZ Y ASOCIADOS, S.L.	Consideración de parcela ubicada en el URP-NG-3, SUC-PDA; y SG-I-7.4 (Depósito Las Brisas) como SUC, con una calificación que permita el uso de oficinas/despachos profesionales.
SR 122	**54106	24/09/2020	NEW MONTEROS, S.L.	Cambio de categorización de terrenos (PA-RR-13, Los Monteros), de SUNC-A a SUC. Solicita, además, la regulación del uso hotelero de forma que posibilite la modernización de instalaciones, mayor flexibilidad de usos permitidos y compatibles; que se reconozca a los inmuebles aledaños al establecimiento hotelero la misma condición urbanística (principio de unidad de explotación); que se elimine la calificación de PJ de la parcela contigua al Beach Club; y la eliminación del vial de conexión entre sectores.
SR 124	**54139	24/09/2020	SAN EULOGIO, S.L.	Se mantenga una parcela ubicada en el PA-AN-19 (SUC, UE-3/UE-5) en el SUC, calificada en su totalidad como residencial unifamiliar exenta UE-3 con edificabilidad 0,375 m²t/m²s.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 125	**54140	24/09/2020	C.P. LOCALES COM. PINO GOLF DE DON CARLOS	Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-VB-1 (C.P. Locales Comerciales Pino Golf de Don Carlos; SUO, UA-5) a SUC, uso mixto residencial-terciario-hotelero.
SR 126	**54146	24/09/2020	WALTER VENTURES, S.L.	Se considere la parcela sobre la que se encuentra ejecutado el Edificio Centro-Expo Marbella (PA-NG-19, SUNC) como SUC, calificando la parcela como suelo de servicios terciarios.
SR 128	**54154	24/09/2020	CLÍNICA BUCHINGER, S.A.	Que parcela sita en Urb. Rocío de Nagüeles sea calificada de UE-4 ordenanza general (0,3), sin el actual subíndice 0,26; en aras a reconocer la realidad existente.
SR 129	**54159	24/09/2020	MSL BUILDING 2012, S.L.	Consideración de los terrenos en que se ubica el Edificio Milenium como SUC, con la ordenación que resulta de las edificaciones existentes. Supresión del PERI-CS-1, por inviabilidad.
SR 130	**54161	24/09/2020	UNION 3 RENT 2012, S.L.	Cambio de calificación de los terrenos en que se ubica el Edificio Las Camelias (Av. Miguel Cano), pasando de UA-4 a OA, con las determinaciones urbanísticas necesarias para incluir lo edificado como conforme a la ordenación.
SR 131	**54163	24/09/2020	JOSÉ L. SARMIENTO PUERTAS	Cambio de edificabilidad en el Sector URP-MB-1 a 0,30 m²t/m²s; y aplicación de criterios de legalización y reducción de sanciones.
SR 132	**54168	24/09/2020	CLÍNICA BUCHINGER, S.A.	Respecto de tres parcelas: la principal, PA-NG-28, SUC, ES; y otras dos, situadas al norte (ubicadas en el SG-E-16, SUS, EC), se solicita que el nuevo PGOU considere a las 3 parcelas como Equipamiento Sanitario Privado, y propone que las condiciones de edificación sean las del art. 90 NNSS PGOU 86.
SR 134	**54183	24/09/2020	CASA DE CAMOJÁN, S.L.	Mantenimiento de las calificaciones actuales (UA-4 y UE-4) existentes sobre dos parcelas ubicadas en el PA-NG-34.0.
SR 135	**54193	24/09/2020	CASA DE CAMOJÁN, S.L.	Cambio de calificación en parcela ubicada en el PA-NG-34.0; de EC a UE-4.
SR 136	**54206	24/09/2020	MARBELLA GOLF RESIDENCIAL, S.L.	Consideración de los terrenos del Campo de Golf Marbella (PA-AN-8, SUC, EC-PJ) como SUC, con calificación de equipamiento deportivo y educativo de uso privado (SL); y abrir la regulación a usos más flexibles.
SR 137	**54248	24/09/2020	ALEXANDRA LÓPEZ MORIARTY Y OTRO	Consideración de tres parcelas (ubicadas entre URP-NG-14, SUS y PA-NG-38, SUNC-A) como SUC con la calificación de UE-3.
SR 138	**54249	24/09/2020	GALA NOCHE EVENTOS, S.L.	Consideración de parcela de terreno situada al Oeste de la Carretera de Ojén (actualmente, SUNS-RE) como SUNC de uso residencial y terciario, a fin de poder desarrollar el sector dentro de una única unidad de ejecución.
SR 140	**54260	24/09/2020	VASAND, S.L.	Reconocimiento en la zona del PA-AN-19 de un vial, existente y en uso, que permitirá una entrada más al centro comercial previsto, y que asimismo ayudará a la descongestión diaria del tráfico de la zona.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 142	**54308 y +	24/09/2020	ANA MARÍA BRAVO GÓMEZ	En relación con la Urb. Magna Marbella (PA-AN-8), se solicita el reconocimiento de la realidad existente en la Comunidad en el nuevo PGOU, sin exclusión de la franja de viario y la parte de PJ, así como la calificación como plurifamiliar exenta B-5 (según PGOU 2010).
SR 143	**54315	24/09/2020	NEUTROVIP ESPAÑA, S.L.	Que el nuevo PGOU favorezca el uso predominantemente residencial en el Centro Histórico; una reforma de la Ordenanza del Centro Histórico que haga viable la reforma y rehabilitación; asimismo, solicita la posibilidad de ejecutar PB+2ático en la reforma de una casa en la C/ San Juan de Dios.
SR 144	**54330	24/09/2020	VILLAVIDA, S.L.	Flexibilización de la Ordenanza OA-2 en relación con el Edificio Doña Carmela, permitiéndose excepcionalmente que la parcela mínima, la separación entre edificios y la separación a linderos se adapten a los parámetros del edificio.
SR 145	**54333	24/09/2020	VECINOS URB. RICMAR	Consideración de los terrenos de la Urb. Ricmar (PA-AL-9) como SUC, sin perjuicio de alguna pequeña deficiencia puntual de mejora que pueda repercutirse a los propietarios mediante contribuciones especiales (o SUNC con ordenación pormenorizada en el propio PGOU).
SR 146	**54334	24/09/2020	ETASO, S.L.	Respecto de parcela ubicada en PA-AN-14, se solicita el encauzamiento del Arroyo Benabolá para poder materializar su aprovechamiento urbanístico.
SR 147	**54335	24/09/2020	PALANCO BUHLEN ABOGADOS, S.L.P.	Que dos parcelas ubicadas en la zona de Rocío de Nagüeles conserven o en su caso se les otorgue la calificación urbanística de UE-4 que ya les fue asignada en el PGOU 2010.
SR 148 SR 214	**54343 **54643	24/09/2020 25/09/2020	VILLAVIDA, S.L.	Propuesta de ordenación de varios propietarios de inmuebles ubicados, parte en URP-RR-1, y parte en PA-RR-3; solicitan su consideración como SUNC; con ordenanzas UE y UA con parámetros flexibles con el fin de ordenar y normalizar lo ejecutado y los espacios por construir; solicitan revisar la ordenación del tráfico.
SR 149	**54347	24/09/2020	C.P. LAS CHAPAS DE MARBELLA	Que se asigne a las parcelas de la Urb. Las Chapas la edificabilidad general que corresponde a la calificación UE-3 (0,30m²t/m²s) y no la edificabilidad reducida de 0,20m²t/m²s que tienen actualmente, con el fin de adaptar el nuevo PGOU a la realidad existente.
SR 150	**54354	24/09/2020	PALANCO BUHLEN ABOGADOS, S.L.P.	Respecto de parcela ubicada en el PA-VB-13, se anuncia que se presentará propuesta en fase posterior para solicitar la eliminación de la AA-VB-2.
SR 174	**54471		NATALIA GARCÍA MANJÓN	
SR 151	**54362	24/09/2020	C.P. MAGNA MARBELLA	Incorporación de los terrenos (PA-AN-8, SUC) de la Urb. Magna Marbella en toda su extensión como realidad existente.
SR 152	**54368	24/09/2020	TERRAZAS DE TARA, S.L.	Consideración de los terrenos (Terrazas de Puente Romano, URP-NG-17) como SUC residencial, reconociendo la realidad física existente.
SR 153	**54370	24/09/2020	C.P. URB LA CAROLINA DE MARBELLA	Cambio de categorización de la C.P. Urb. La Carolina (PA-NG-21), de SUNC a SUC; y finalización de las barreras acústicas a lo largo de la A-7 para reducir los niveles de ruido.



4.3.- Cuestiones de óptica particular o puntual

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 154	**54403	24/09/2020	C.P. MARBELLA HILL CLUB II	C.P. Marbella Hill Club II solicita que se respeten los límites del antiguo Sector URP-NG-25, incluyendo los actuales URP-NG-20 y SUNS-RT en un mismo sector del SUO.
SR 155	**54412	24/09/2020	C.P. LORCRISUR	Consideración de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorcrisur (PA-SP-26) como SUC residencial.
SR 156	**54420	24/09/2020	MARIA HAYDEE MUÑOZ DELGADO DE ROBLES	Consideración de terrenos ubicados al norte del URP-RR-9 como SUC; y desafectación del Cordel Benahavis-Ojén.
SR 158	**54434	24/09/2020	YAMCORBEN PROMOTOR, S.L.	Consideración de parcela ubicada en el PA-AN-10.1 (SUNC-A, UE-3/viario) como SUC; con una calificación de residencial UE-3.
SR 159	**54437	24/09/2020	C.P. CASCADA DE CAMOJÁN POLIGONO 1	Solicita, respecto del Polígono 2 (PA-NG-34.2), que el nuevo PGOU mantenga la calificación de zona verde.
SR 160	**54438	24/09/2020	C.P. LORCRIMAR III	Consideración de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorcrimar III (URP-AN-6) como SUC.
SR 161	**54443	24/09/2020	EL BISONTE AZUL, S.L.	Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-SP-7.1; de SUNC como SUC.
SR 162	**54445	24/09/2020	C.P. COLONIA CORTIJO BLANCO	Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-SP-27 (C.P. Colonia Cortijo Blanco); de SUNC-A a SUC.
SR 163	**54447	24/09/2020	C.P. MARINA BANÚS BLOQ III Y IV	Cambio de categorización de los terrenos en que se ubica la C.P. Marina Banús Blq. III-IV (UE-3 PB); de SUNC-O a SUC.
SR 166	**54453	24/09/2020	MARÍA INMACULADA ORTIZ NAVAS Y OTROS	Se solicita la consideración como SUC de unos terrenos ubicados en proximidades del Depósito de Arroyo Segundo, reconociendo la realidad existente en la parcela. Respecto de parcela ubicada al sur del SG-I-7-11 (Depósito de Arroyo Segundo), se solicita cambio de clasificación, de SUNS-RT a SUC, reconociendo la realidad existente.
SR 167	**54458	24/09/2020	LLODILU, S.A.	Consideración del Sector URP-SP-16 (SUS) como SUC.
SR 168	**54459	24/09/2020	JOOST JOZEF BLANCKAERT	Cambio de clasificación de parcela situada en la zona norte de San Pedro (al norte del PA-SP-1); de SNU a SUO.
SR 169	**54462	24/09/2020	LLODILU, S.A.	Cambio de clasificación de parcela situada en la zona norte de San Pedro (al norte del PA-SP-1); de SNU a SUO. Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la CP Ribera de Guadalmina (URP-SP-1); de SUS a SUC.
SR 170	**54466 y +	24/09/2020	METROVACESA, S.A.	Modificación de las características edificatorias de terrenos (PA-ZN-1, SUNC, UE-5) y propuesta de aplicación de la Ordenanza vigente UE-5 sin atenerse a la merma de edificabilidad actual.
SR 171	**54468	24/09/2020	MIGUEL ÁNGEL AGUILERA GONZÁLEZ	Cambio de categorización de parcela sita en Av. de las Antillas (PA-VB-8) de SUNC a SUC.
SR 173	**54470	24/09/2020	AZATA PATRIMONIO, S.L.	Cambio de calificación de los terrenos en que se ubica el Centro Comercial Oasis (PA-NG-8): de CO-1 a una ordenanza que permita una reamortización de la edificabilidad comercial permitiendo un mejor aprovechamiento del espacio para atender las nuevas demandas.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 175	**54472	24/09/2020	C.P VILLAS Y GOLF, UNIDAD 18.	Cambio de categorización de los terrenos en que se ubica la C.P. Villas y Golf (PA-SP-2); de SUNC (ED) a SUC; así como que se elimine el SG-C-2.
SR 176	**54473	24/09/2020	MARIO ROMERO GONZÁLEZ (NEKERMANN HOUSE, S.L.)	Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-NG-1 (Centro Forestal Sueco), de SUNC a SUC.
SR 178	**54482	24/09/2020	ALDEA LA QUINTA, S.L.	Cambio de clasificación de parcela ubicada en la zona norte de la AP-7 y próxima a la Carretera de Ronda (al sur de la Urb. Jardines del Sol), de SNU a SUC.
SR 184	**54494	24/09/2020	C.P. CENTRO COMERCIAL PUERTO	Propuesta relativa a que la zona PA-LE-8 (Centro Comercial Puerto) se convierta en zona turística de calidad permitiendo usos mixtos.
SR 185	**54495	24/09/2020	SHSE 03 MARINA, S.L.	Consideración de la parcela (PA-LE-7) en que se ubica el Edificio Single Home (antes, Marina Marbella) como SUC; con determinaciones que permitan el Bloque Plurifamiliar Exento regulado por la Ordenanza para la subzona B3, con altura máxima de PB+9+ático que permitan alternativa, conjunta o indistintamente el uso hotelero y de oficinas en la totalidad de la parcela (posible uso compatible residencial).
SR 186	**54496	24/09/2020	CLEMENT, S.A.	Inclusión de parcela ubicada en el PA-NG-21 en una nueva unidad de ejecución en SUNC configurada como ARI. Dicha ARI incluiría: viario de cesión y el resto Ordenanza PM-1.
SR 187	**54497	24/09/2020	IGNACIO SIERRA SIERRA	Cambio de clasificación de los terrenos URP-NG-13 "Los Verdiales"; de SUNS a SUNC, manteniendo los parámetros de densidad, edificabilidad y regulación de usos del PGOU 86. Solicita, además, la exención del art. 17.2 LOUA en cuanto a estándares y exención de la obligación de reserva para VPO.
SR 188	**54500	24/09/2020	ASESORÍA DE INVERSIONES E O, S.L.	Cambio de categorización de parcela ubicada en el PA-NG-27; de SUNC-A (UE-6) a SUC con calificación de Servicio Terciario Compacto.
SR 189	**54501	24/09/2020	PROMOCIONES NAVAS, S.A.	Calificación de la parcela en que se ubica el Centro Comercial Ibérico (PA-AN-10) con uso pormenorizado comercial; y reconocimiento de vial interior de la parcela como de uso privado.
SR 190	**54502	24/09/2020	C.P. CORAL BEACH	Que la parcela donde se ubica la C.P. Coral Beach sea considerada SUC con uso residencial. Advierte que el trazado gráfico del SG-AL-25 no invada parte del suelo de propiedad de la Comunidad y que el trazado de los Senderos Recreativos derivados de la Planificación Territorial no invada el suelo propiedad de la Comunidad. Propone el uso privativo de una parte de los aparcamientos existentes en el ámbito.
SR 191	**54503	24/09/2020	C.P. LOS JARALES	Cambio de categorización de los terrenos de la C.P. Los Jarales (PA-AN-14) de SUNC-A a SUC residencial.
SR 192	**54504	24/09/2020	C.P. ALTOS DE ALOHA	Cambio de categorización de los terrenos de la C.P. Altos de Aloha (PA-AN-14) de SUNC-A a SUC residencial; solicita además la supresión del tramo de vial (conexión calle águilas - calle norte) pendiente de ejecutar.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 194	**54223	24/09/2020	ANTONIO VERA BLÁZQUEZ	Cambio de calificación de parcela sita en el PA-SP-2, de SUNC (ED privado) a SUC uso residencial; o bien que pueda compensar su aprovechamiento en otro sector.
SR 196	**54524	24/09/2020	FRANCISCO CALDERÓN LUQUE	Consideración de parcela sita en el PA-VB-13 como SUC con calificación comercial (residencial compatible), y con los parámetros urbanísticos que respeten la realidad existente.
SR 198	**54551	24/09/2020	EUC SUPERMANZANA D	Mantenimiento de la calificación UE con uso principal residencial prevista en el PGOU 86 para el PA-AN-13 y que se mantenga la superficie actual de las parcelas (aprox. 1200 m²) a fin de homogeneizar.
SR 199	**54556	24/09/2020	FRANCISCO GÓMEZ REYES	Que se proceda a la calificación de los terrenos ubicados en el PE-AR-1 como suelo urbano con ordenación pormenorizada, para proceder a su desarrollo urbanístico; sin necesidad de elaborar el Plan Especial.
SR 200	**54558	25/09/2020	C.P. LOS LAGOS DE SANTAMARÍA GOLF	Consideración de los terrenos en que se ubica la CP Los Lagos de Sta. María Golf (parte, URP-VB-2.2; parte, SUNS-RT) como SUC, eliminando cualquier carga sobre la misma, en aras a reconocer la realidad existente.
SR 202	**54456	25/09/2020	FRANCISCO ALFREDO PARRA LIRIOS	Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-SP-10; de SUNC-O (NP-1) a SUC, calificados como MC-1 (PB+3) y viario público.
SR 203	**54512	25/09/2020	EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U.	Se solicita que el PGOU transcriba la prohibición de construir bajo los tendidos eléctricos que establece la actual redacción del Reglamento de Líneas de Alta Tensión.
SR 204 SR 205	**54566 **54578	25/09/2020	GREGULD ESPAÑA, S.L. INVERSIONES GUADALPARQUE, S.L.	Que los terrenos en que se ubica la Urb. Mansion Club (SG-E-16) tengan la consideración de SUC; atribuyéndole parámetros urbanísticos que den cabida a la edificación existente.
SR 206 SR 201	**54585 **54449	25/09/2020 24/09/2020	JUNTA DE COMPENSACIÓN URP-SP-17	Consideración de los terrenos URP-SP-17 como SUC.
SR 207	**54596	25/09/2020	C.P. FUENTES DEL RODEO 1	Cambio de categorización de los terrenos en que se ubica la C.P. Fuentes del Rodeo 1 (PA-AN-16); de SUNC a SUC; sustituyendo el uso hotelero por residencial.
SR 210	**54610	25/09/2020	JUNTA DE COMPENSACIÓN URP-VB-7	Consideración del sector URP-VB-7 (SUO-E) como SUC.
SR 211	**54614	25/09/2020	ANTONIO MERINO FIGUEREDO	Respecto de parcela sita al sur de la AP-7 y al Oeste de Río Real se solicita que sea considerada como zona no inundable, no sea clasificada como SG-Parque Fluvial, y sea considerada como zona de Hábitat Rural; manteniendo la parcela mínima a efectos de poder regularizar vivienda de 100 m² en parcela de regadío de 2500 m², coincidiendo con la unidad mínima de cultivo. Solicita que se mantenga la previsión de eliminar la reserva de suelo del SG-C-22.
SR 213	**54635	25/09/2020	JUNTA DE COMPENSACIÓN URP-VB-8	Cambio de categorización de los terrenos (URP-VB-8); de SUO a SUC. Manifiesta que el problema de inejecución del vial nº 5 se puede solucionar con ocasión de la revisión del PGOU.

4.3.- Cuestiones de óptica particular o puntual

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 217	**54648	25/09/2020	SOUTHWEST SPAIN, S.L.	Consideración de terrenos ubicados en el PA-NG-15 como SUC con la ordenación prevista en el ED aprobado el 27/09/2013.
SR 218	**54655	25/09/2020	C.P. CLUB SIERRA	Consideración de la C.P. Club Sierra como SUC con uso residencial (PM) asignándole el subtipo más acorde con la realidad edificatoria, así como no repetir el error del PGOU 2010 en cuanto a la calificación como equipamiento (en lugar de viario) de la zona de aparcamientos de la Urbanización colindante a la desaladora. Reducción de la línea de no edificación de 25 m. a fin de no perjudicar a ningún bloque de la Comunidad.
SR 220	**54657	25/09/2020	PROMOCIONES J. RUIZ, S.A.	Modificación de la calificación y demás características de varias parcelas ubicadas en el PA-SP-26, a fin de, manteniendo su condición de SUC, se pueda construir en las misma conforme a las características de unifamiliar exenta. Subsidiariamente, se proceda a la expropiación de las tres parcelas no construidas y la indemnización de dejar fuera de ordenación la vivienda construida.
SR 221	**54661	25/09/2020	C.P. ALTOS REALES SECT B	Respecto de C.P. Altos Reales sectores A y B (PA-NG-36), solicitan que la ordenación viaria del nuevo PGOU no afecte a sus espacios consolidados. Consideran que la parcela colindante a la zona de acceso a la urbanización (Av. de las Palmeras) no debe conectar con la misma al contar con un vial al norte. Asimismo, consideran que la ordenación debe respetar las urbanizaciones y edificaciones del entorno con bajas densidades y ordenanzas unifamiliares.
SR 320	**55022		C.P. ALTOS REALES SECT A	
SR 222	**54664	25/09/2020	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	Solicita la consideración de parcela sita en el PA-NG-1 como SUC con uso residencial característico. Solicita la consideración de parcela sita en el URP-MB-3 como SUC con uso característico residencial.
SR 223	**54667	25/09/2020	ALISEDA, S.A.U.	Consideración de terrenos ubicados en el sector URP-VB-2, al sur de la AP-7 como SUC residencial con una tipología de unifamiliar adosada o/y pueblo mediterráneo.
SR 224	**54668	25/09/2020	INVERPROSA, S.L.	Propuesta de innovación de la AA-SP-8, para la apertura de vial peatonal entre C/ Copo y C/ Toledo.
SR 226	**54679	25/09/2020	LORTE, S.L. Y OTROS.	Manifiestan haber solicitado la incoación de expte. de expropiación parcial respecto de parcelas sitas al este del Río Guadaiza (SNU próximo al SG-E-13) con fecha 06/08/2020 y solicitan una adecuada coordinación entre la revisión del PGOU y el referido expediente.
SR 230	**54691	25/09/2020	VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-SP-16 Las Adelfas; de SUS a SUC.
SR 231	**54694	25/09/2020	DISA PENINSULA, S.L.U.	Asignación a los terrenos en que se ubica Estación de servicio sita en PA-NO-8 de la clasificación de SUC con los parámetros urbanísticos que den cabida a la edificación y uso existentes.
SR 233	**54700	25/09/2020	DISA PENINSULA, S.L.U.	Asignación a los terrenos en que se ubica Estación de servicio (parte en URP-VB-9 y parte en SG-AL-23) la clasificación de SUC con los parámetros urbanísticos que den cabida a la edificación y uso de la Estación de Servicio.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 234	**54701	25/09/2020	C.P. LORCRIMAR II	Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorrcimar II (URP-AN-6); de SUS a SUC uso residencial, incorporando la realidad existente.
SR 235	**54712	25/09/2020	DISA PENINSULA, S.L.U.	Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la Estación de servicio sita en el acceso a Puerto Banús; de SNU a SUC con los parámetros urbanísticos que den cabida a la edificación y uso de la Estación de servicio.
SR 236	**54723	25/09/2020	C.P. LORCRIMAR V	Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la C.P. Lorrcimar V (URP-AN-6); de SUS a SUC uso residencial.
SR 237	**54725	25/09/2020	C.P. LAS BRISAS DE LOS NARANJOS	Que el Edificio Aparthotel situado al norte del Complejo Residencial Las Brisas de Los Naranjos quede considerado como un "desarrollo no reglado" en el nuevo Plan General.
SR 238	**54726	25/09/2020	IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.	Que las parcelas de la Fase V del Sector URP-VB-2.1 (SUO-E) tengan la consideración de suelo urbano.
SR 244	**54744			
SR 240	**54733	25/09/2020	JULIO GARCÍA GÓMEZ	Clasificación de los terrenos ubicados en PA-VB-8 bis (SUNC-O) como suelo urbano, calificación residencial 100%, manteniendo la edificabilidad de 1 m²t/m²s; delimitando una única unidad coincidente con el perímetro de la propiedad para facilitar la gestión.
SR 241	**54740	25/09/2020	ALPACAS AGRARIAS, S.L.	Cambio de categorización de parcela sita en el PA-VB-17; de SUNC a SUC.
SR 242	**54742	25/09/2020	HEALTH INTERNATIONAL E.S.A. (H.I.)	Se respete la ordenación y parámetros del PGOU 86/ADP LOUA en relación con parcela sita en PA-NG-35; que se estimen compatibles el uso residencial y el turístico-hotelero; y que la Ordenanza PM aplique con flexibilidad.
SR 243	**54743	25/09/2020	GRANADILLA DEL SOL, S.A.	Cambio de calificación de parcela sita en Hacienda Guadalmina (actualmente, SUC UE-esp); propone: uso residencial y ordenanza B-8.
SR 245	**54745	25/09/2020	C.P. OASIS DE BANÚS	Que en la redacción del nuevo PGOU no se afecte a Derechos adquiridos ni actuaciones urbanísticas consolidadas. Manifiestan que el PGOU 2010 calificaba como zona verde pública los espacios comunitarios, jardines y piscina de la C.P. Oasis de Banús, de forma que no estaba justificado ni jurídica ni urbanísticamente.
SR 248	**54760	25/09/2020	TPL GESTION INVERSORA, S.L.	Cambio de clasificación de varias parcelas de terreno ubicadas en el URP-RR-1; de SUS a suelo urbano, tal y como aparecían grafiados en el PGOU 2010.
SR 249	**54761	25/09/2020	C.P. LAS BRISAS DE LOS NARANJOS	Reconocimiento de las edificaciones que componen la C.P. Las Brisas de los Naranjos (viviendas, garajes y piscina comunitaria) como SUC, con la ordenanza correspondiente a la edificación efectivamente materializada. Solicita además que se distinga y separe la situación urbanística de la Comunidad respecto del Aparthotel colindante al norte
SR 251	**54763	25/09/2020	LE BOUCHON, S.L.	Incorporación al proceso urbanístico edificatorio de parcela de terreno situada en Los Manchones Bajos, al sur de la AP-7 y al este de Río Verde; señala que presentará propuesta de ordenación en fase posterior.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 254	**54777	25/09/2020	BARRAL PUYOLES, S.L.	Respecto de parcela ubicada en URP-SP-7, se solicita que en el proceso de revisión del PGOU se formulen las soluciones que -previo convenio de planeamiento- más convengan a ambas partes.
SR 255	**54808	25/09/2020	SANVEK, S.L.	Cambio de categorización de terrenos ubicados en el PA-NG-1; de SUNC a SUC con uso residencial.
SR 256	**54809	25/09/2020	URBANIZADORA PA-NG-28, S.L.	Que se dibuje un vial primario considerado por el PGOU 86 dentro de la AA-NG-17 que comunica la urbanización con Cascada de Camoján desde la autovía).
SR 258	**54813	25/09/2020	HILLPART, S.A.	Cambio de categorización de los terrenos en que se ubica el Edificio Torre Marina (PA-LE-1); de SUNC-O a SUC, reconociendo la realidad existente.
SR 259	**54814	25/09/2020	EASTLAKE SPAIN, S.L.	Que terrenos ubicados en el PA-AN-14 (SUNC-A, PJ) tengan la consideración de suelo urbano, con calificación residencial UE-4 o equivalente.
SR 260	**54816	25/09/2020	GESSLER INVESTMENTS, S.L.	Cambio de categorización de terrenos sitos en el PA-NG-37; de SUNC-O a SUC, recuperando la ordenación prevista en el PGOU 2010.
SR 261	**54825	25/09/2020	CIOTER, S.L.	Manifiesta ser sucesora de varias fincas y derechos de aprovechamiento que derivan de Convenio y Permuta realizados en el año 1997 entre el Ayuntamiento y varias mercantiles; solicita que, a través del nuevo PGOU, el Ayuntamiento cumpla con sus obligaciones pendientes, mediante acuerdo que debe conjugarse con el que se refleje en procedimiento judicial en trámite.
SR 262	**54827 y +	25/09/2020	MONTAJES Y CONSTRUCCS. LUCENA Y MILLÁN, S.L.	Respecto de inmueble sito en C/ Cádiz esq. Huerta Los Cristales: 1) que el nuevo PGOU señale las alineaciones conforme a la definida en el PGOU 2010 y verificada en Tira de Cuerda del año 2006, 2) cambio en la tipología edificatoria de UA-2 a NP-1 en la zona de "Peñuelas Alta", y 3) modificación del parámetro de altura máxima de la Ordenanza NP-1 a PB+2 o 12 m., para permitir la construcción de locales en la entreplanta.
SR 263	**54828	25/09/2020	C.P. RIBERA DEL GUADALMINA	Cambio de clasificación de terrenos en que se ubica la C.P. Ribera del Guadalmina (URP-SP-1); de SUS a SUC.
SR 264	**54833	25/09/2020	LUSADA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.	Cambio de categorización de parcela sita en el PA-VB-8; de SUNC a SUC; o bien como parte de un suelo ordenado por el propio PGOU.
SR 267	**54850	25/09/2020	LYDIA O'HAYON BENSOUSSAN	Consideración del Edificio sito en C/ Acera de la Marina, 6 (PERI-CS-1) como SUC, con la misma calificación y con edificabilidad igual a la de la manzana/entorno.
SR 268	**54853	25/09/2020	IBERIA INTERNATIONAL WORLD TRADING, S.L.	Que parcela sita en PA-NG-19 sea calificada como SUNC, equipamiento privado, siendo indiferente si la ejecución es asistemática o sistemática, siempre que el ámbito delimitado sea exclusivamente en de su propiedad.
SR 272	**54868	25/09/2020	ETASO, S.L.	Cambio de clasificación de varias parcelas ubicadas en el URP-RR-2; de SUS a suelo urbano.
SR 274	**54871	25/09/2020	C.P. LA TRINIDAD DE MARBELLA	Que los terrenos en que se ubica la C.P. La Trinidad sean considerados como SUC.



4.3.- Cuestiones de óptica particular o puntual

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 275	**54872	25/09/2020	FINANCIERA EL TRÉBOL, S.A.	Que la totalidad de una parcela (una pequeña parte dentro del PA-NG-9 y la mayor parte SUNS-RT) sea considerada como SUC.
SR 276	**54877	25/09/2020	C.P. MARBELAH PUEBLO	Que los terrenos en que su ubica la C.P. Marbelah Pueblo (PA-NG-19 y otros) tengan la consideración de SUC.
SR 277	**54879	25/09/2020	PUERTO JOSE BANÚS, S.A.	Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el URP-AN-9; de SUO a SUC; refieren PPO aprobado definitivamente el 18/09/2017.
SR 280	**54888	25/09/2020	C.P. RÍO REAL PLAYA	Cambio de categorización de los terrenos (PA-RR-12) en que se ubica la C.P. Río Real Playa; de SUNC-O a SUC, con la ordenación pormenorizada que resulta de las edificaciones existentes.
SR 283	**54892			
SR 281	**54889	25/09/2020	C.P. LA GAVIA	Cambio de clasificación de los terrenos en que se ubica la C.P. La Gavia (parte, URP-SP-14; y parte, URP-SP-15) a SUC, reconociendo su realidad física.
SR 282	**54890 y +	25/09/2020	AYUNTAMIENTO DE ISTÁN	Ejecutar un nuevo vial sobre el trazado del Camino Viejo de Marbella-Istán para la conexión viaria de Nagüeles y las Urbanizaciones Cerros y Balcones del Lago de Istán.
SR 284	**54894 y +	25/09/2020	CODESA 88, S.L.	Cambio de clasificación de terrenos ubicados en el sector URP-AN-4 La Judía; de SUS-T a SUC.
SR 285	**54897	25/09/2020	ASOC. URB. ROCÍO DE NAGÜELES	Ejecución de la red de saneamiento de la Urb. Rocío de Nagüeles y su conexión con la red integral a través de la urbanización La Carolina.
SR 286	**54902	25/09/2020	UMBRÍA Y LÓPEZ, S.L.	Cambio de categorización de parcelas ubicadas en el PA-AN-14; de SUNCA (P) a SUC residencial UE-4.
SR 288	**54910	25/09/2020	SAHARA PROPCO, S.L	En relación con el Beach Club Guadalmina, los usos del suelo deben responder a la realidad física actual, debiendo ser en su totalidad terciario. Alternativamente, que la zona actualmente calificada de equipamiento privado se incluya en una ordenanza flexible.
SR 289	**54911	25/09/2020	GUADAIZA INVERSIONES, S.L.	Que el nuevo PGOU deje sin efecto la obligación de redactar el PERI y el ámbito PERI-CN-1 sea considerado como SUC, resultando de aplicación la ordenanza MC1.
SR 290	**54913	25/09/2020	MATTHIAS FALCK WOHLFAHRT	Respecto de la zona de Valle del Sol-Nebralejos, solicita la clasificación como urbanizable, instando a regularizar todo lo que no se haya hecho de forma correcta.
SR 291	**54922	25/09/2020	PUERTO JOSE BANÚS, S.A.	Se solicita la incorporación al PGOU de la Ordenanza de edificación y paisaje urbano de Puerto Banús, para coadyuvar a mantener la alta calidad paisajística urbana completando la ordenación del planeamiento.
SR 294	**54933	25/09/2020	ONE EDEN SPAIN LUXURY, S.L.	Cambio de categorización de parcela en que se ubica el Conjunto El Almendral; de SUNS-RT a SUS.
SR 295	**54934 y +	25/09/2020	RUA DO CALDEREIRIA 7, S.L.	Consideración como SUC del suelo donde se ubica el edificio "La Marina".
SR 296	**54941	25/09/2020	LARISA KORENSKAYA	Calificación de la totalidad de parcela sita en PA-SP-4 como UE-2 en su totalidad, al igual que lo hizo el PGOU 2010.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 298	**54944	25/09/2020	NAGÜELES SWANS SCHOOL, S.L.	Mantenimiento de la parcela en que se ubica el Swans School (URP-NG-2) en SUC, calificándolo de Equipamiento Educativo (uso escolar). Asimismo, solicita se proceda a calificar la parcela colindante como suelo de Equipamiento Docente.
SR 300	**54946 **54947	25/09/2020	CANCHEAR, S.L. VIDALITA, S.L.	Que el nuevo PGOU le otorgue a los terrenos en que se ubica el Hotel Coral Beach (PA-NG-7) un uso mixto, es decir, terciario hotelero residencial, predominando el residencial. Propone también la separación de los usos hotelero y residencial.
SR 301				
SR 302	**54948	25/09/2020	NIELSON SÁNCHEZ STEWART	Reconocimiento del número de plantas que realmente tiene el Edificio Marisol (Av. Duque de Ahumada nº 6-8), actualmente en fuera de ordenación.
SR 303	**54952 y +	25/09/2020	INVERSIONES Y COMERCIALIZACIÓN GALO, S.L.	En relación con el ED en tramitación en PA-AN-16, que los terrenos de su propiedad formen parte de la futura UE-2 (facilitando la gestión y que pueda materializar su aprovechamiento); como alternativa, que la parcela se contemple como residencial B-10 en el nuevo PGOU, dejando de estar destinada a viario y aparcamiento público.
SR 304	**54954	25/09/2020	MEGA ANDAMIAJES, S.L., PROMOTORA RAMOS MARÍN, S.A. y RIVERKNOT HOLDING LIMITED.	En relación con el ED en tramitación, que los terrenos de su propiedad sitos en URP-AN-14 formen parte de la futura UE-2 (facilitando la gestión y que pueda materializar su aprovechamiento); como alternativa, que la parcela se contemple como residencial B10 en el nuevo PGOU (al igual que fue contemplada en la AI y AP del PGOU 2010), dejando de estar destinada a viario y aparcamiento público.
SR 305	**54955	25/09/2020	SAGITARIA REAL, S.L.	En relación con la zona norte de Nagüeles, se prevea reserva de suelo para "turismo de alto standing"; incluye 4 propuestas: 1) reserva de suelo para la conexión de zonas verdes en sentido este-oeste, 2) priorizar el desarrollo de zonas que ya disponen de infraestructuras, 3) necesidad de realizar conexiones entre los viales secundarios de forma que se reduzca la IMD de las vías principales (interconexión de urbanizaciones), y 4) tomar la reserva de suelo "Camino Viejo de Istán" como límite norte de los desarrollos.
SR 308	**54967 y +	25/09/2020	BANCO SANTANDER, S.A.	Consideración de terrenos ubicados en el PA-RR-11 como SUC, así como que se reconozcan los parámetros urbanísticos del Conjunto Residencial existente (tipología PM).
SR 307	**54966 **54966 y +	25/09/2020	BANCO SANTANDER, S.A.	Cambio de clasificación de parcela ubicada en el URP-VB-12; de SUS a SUC. Subsidiariamente, como ARI (SUNC) en la misma línea que hizo el PGOU 2010.
SR 310				
SR 311	**54969	25/09/2020	MAKRO AUTOSERVICIO MAYORISTA, S.A.	Consideración de terrenos ubicados en URP-RR-1 (SUS) como SUC.
SR 312	**54970	25/09/2020	TOURMALET PROPCO INVESTMENTS 2015, S.L.U. y CASUPO INVESTMENTS 2015, S.L.U.	Consideración de unos terrenos ubicados en el PA-RR-11 como SUC, así como que se reconozca la ordenación y tipología edificatorias (PM) existentes en la realidad.
SR 314	**54975	25/09/2020	MARÍA FRANCISCA PUERTAS COLLADO	Que parcela sita en C/ Santa Ana pase a estar considerada en su totalidad como SUC (UE-3).

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 317	**55018	25/09/2020	BAY HOTELS & LEISURE, S.A.	Consideración de los terrenos en que se ubica el Hotel sito en el PA-SP-3.1 como SUC, que le sea reconocido el uso hotelero exclusivo, así como que la nueva ordenación reconozca la realidad física de las construcciones y volúmenes existentes.
SR 319	**55021	25/09/2020	PUERTO JOSÉ BANÚS, S.A.	Manifiestan contradicción entre lo grafiado en los planos del PGOU 86 (SG-C16) y los planos de la concesión otorgada por Orden Ministerial de 12/09/1967 (Puerto Banús); en especial, a la Zona de Servicios Portuarios. Refieren que está en curso un procedimiento de corrección de errores.
SR 321	**55023	25/09/2020	LANDCOMPANY 2020, S.L.	Que el nuevo PGOU disponga para parcela sita en URP-VB-2.1 (SUO-E) una ordenanza más adecuada a su configuración topográfica (propone B-Plurifamiliar Exenta, PB+3), manteniendo la edificabilidad otorgada por el planeamiento de desarrollo aprobado (Plan Parcial del Sector URP-VB-2).
SR 322	**55025	25/09/2020	DJIN SAIDIN INVERSIONES, S.L.	Cambio de categorización de parcela ubicada en PA-AL-4; de SUNC a SUC.
SR 323	**55043 **55041	25/09/2020	GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.	Solicita: Que los terrenos donde se ubica el Centro Comercial La Cañada sean considerados SUC. Que los terrenos ubicados al este del Centro Comercial La Cañada, conocidos como "La Trinidad", sean considerados como SUC. Que los terrenos que refiere como "Playa del Pinillo" sean considerados SUC de uso residencial.
SR 327	**55047	25/09/2020	DOLORES RODRÍGUEZ PARRA	Que se mantenga el vial previsto en el PGOU 86 (y también incluido en el ED del PA-NO-8) que uniría la Av. de la Florida con el Carril de la Mina.
SR 328	**55054	25/09/2020	PULICAN, S.L.	Reconocimiento de la categoría de SUC en parcela sita en PA-SP-3, con una ordenanza correspondiente a la edificación media del entorno, que permita condiciones edificatorias más flexibles que la ordenanza actual UE-5.
SR 329	**55055	25/09/2020	BAYSWOOD, S.L.	Cambio de calificación de parcela sita en PA-AN-7, de UE-6 a UE-5.
SR 330	**55057	25/09/2020	MANUEL NUÑEZ ALVAREZ	Recuperación del viario propuesto en el PGOU 2010 al este de parcela sita en PA-RR-12.2 para facilitar el acceso, así como para realizar las conexiones al servicio de agua.
SR 331	**55342	28/09/2020	SAMSUN ENTERPRISES, S.L.	Conjunto de ideas que ayuden a la reapertura del Centro Comercial Marbell Center; se sintetizan en tres puntos: 1) Reconocimiento de la edificación que compone el Centro Comercial en el nuevo PGOU, haciendo desaparecer su consideración de fuera de ordenación. 2) Abrir la regulación de usos a posibilidades más genéricas, amplias y flexibles. 3) Desafectar el subsuelo de forma genérica en el nuevo PGOU, posibilitando la creación de grandes zonas de aparcamiento y otros usos.
SR 333	**55615	25/09/2020	CFS MARBELLA HOTEL PROPERTY, S.L.	Cambio de categorización de terrenos sitos en PA-NG-1, de SUNC a SUC. Parcela A: que se mantengan como mínimo los parámetros de edificabilidad del PGOU 2010. Parcelas B y C: que se recoja expresamente el uso hotelero (sugieren coeficiente de edificabilidad de al menos 0,70 m²/m²s). Vial que separa parcelas A y B: que pueda mutarse y permutarse al oeste de la Parcela A.
SR 197	**54531			

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 335	**55685	25/09/2020	JOSEFA NIETO PARRA	Que el establecimiento (Pepe El Piloto) que ostenta en virtud de concesión administrativa sea contemplado en el nuevo PGOU como sistema local o bien municipal en el que se pueda prestar, mediante concesión o autorización, el servicio de restaurante o chiringuito.
SR 337	**53557	22/09/2020	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	Que los terrenos (URP-NG-8 "Las Monjas") sean ordenados en el nuevo PGOU de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial que se encuentra actualmente en tramitación, estableciéndose la categorización de SUS en régimen transitorio en el documento de Aprobación Inicial
SR 342	**58752	05/10/2020	C.P. MANSION CLUB	Que los terrenos en que se ubica la C.P. Mansion Club sean considerados como SUC destinado a uso residencial.

Ha de recordarse que las propuestas relacionadas en la tabla anterior, dada la fecha de realización del trámite de exposición pública del Avance, fueron planteadas en el marco de la regulación que entonces establecía la LOUA. El PGOM, tramitado de conformidad con la LISTA, establece únicamente dos clases de suelo: urbano y rústico. Dentro del suelo rústico, se establecen distintas categorías.

En consecuencia, pueden darse dos situaciones: aquellas propuestas puntuales que se encuentren en terrenos clasificados como suelo urbano, habrá de estarse al futuro instrumento que establezca la ordenación detallada en cuanto a su resultado. Y aquellas propuestas que se encuentren ubicadas en suelo rústico, habrá de estarse al régimen jurídico establecido en la normativa para su categoría o zona, sin perjuicio de la posibilidad de realizar futuras actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, por los procedimientos y requisitos legalmente establecidos.

4.3.2.- PROPUESTAS DE POSIBLES DESARROLLOS



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 1	**44534	14/08/2020	GOLF RESERVA DE MARBELLA, S.A.	Propuesta de desarrollo y delimitación de un sector de suelo urbanizable de terrenos denominados "Lago Marbella", ubicados entre la A-7 y la AP-7, delimitados al este por el Arroyo Real Zaragoza y al oeste por el PA-AL-5.
SR 18	**49276	04/09/2020	IM-JARDINES DE SAN FRANCISCO, S.L.U.	Propuesta de desarrollo y clasificación como SUNC de terrenos ubicados al norte de la variante A-7, entre las rotondas de la Estación de Autobuses y de la Carretera de Ojén.
SR 27	**49968	08/09/2020	GRUPO MEGAPOLIS LÓPEZ PASTOR, S.L.	Propuesta de ordenación de terrenos para la implantación de Gran Superficie Comercial y Equipamiento de Ocio en parcela "El Chopo", Urb. Linda Vista norte, mediante la delimitación de un SUNC con uso global de actividades económicas compatible con equipamiento privado.
SR 29	**50361	10/09/2020	SERVICIOS FUEL MARBELLA, S.L.	Propuesta de reclasificación de SNU a SUS o SUO y desarrollo de terrenos en la finca denominada Holanducia.
SR 32	**51046	14/09/2020	KAMPINAS, S.L. Y LA QUINTA CLUB DEL GOLF, S.A.	Propuesta de desarrollo y clasificación como SUC ordenado de terrenos situados junto al Campo de Golf "La Quinta", del que forman parte en más de la mitad de su superficie; manifestando que se encuentran integrados en la malla urbana del T.M. de Benahavís. Se propone un desarrollo residencial de baja densidad y que la mayor parte del ámbito sea calificada como Campo de Golf.
SR 48	**52592	18/09/2020	HARRI EGOALDE 2, S.A.U.	Propuesta de inclusión como área de posible desarrollo en continuidad con la Ciudad Jardín de la totalidad de los terrenos incluidos en el URP-RR-5; manifestando que el sector se encuentra clasificado como suelo urbanizable en el PGOU vigente y que cuenta con Plan Parcial en tramitación.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 65 SR 68	**53338 **53415	22/09/2020 22/09/2020	ANA MARÍN PACHECHO ARTURO LORENTE ANADÓN	Propuesta de clasificación como suelo urbano de terrenos que se ubican al norte de la AP-7 y al este de la Carretera de Ronda, justificado su situación fronteriza y la pertenencia funcional a los sectores denominados "El Herrojo" y "Horno de la Miera", hoy "La Quinta Golf", ambos pertenecientes al T.M. de Benahavís.
SR 81 SR 85	**53688 **53818	23/09/2020	HADI SENUSSI RAHUMA	Propuesta de desarrollo y clasificación como SUS de terrenos ubicados al norte de la AP-7 y junto al T.M. de Mijas para la ejecución de un equipamiento socio-sanitario.
SR 102	**53425	22/09/2020	MARIO ROMERO GONZÁLEZ	Propuesta de desarrollo de terrenos situados en la zona conocida como Los Molineros (parcelas contiguas hacia el oeste); se propone su consideración como área de posible desarrollo en continuidad con la trama urbana.
SR 104	**53886	23/09/2020	LA VIÑA DE MARBELLA II, S.L.	Propuesta de desarrollo y clasificación como suelo urbanizable de terrenos situados al norte de la finca La Concepción, con el fin de implantar la urbanización "Sierra Blanca II", de características similares a la actual urbanización Sierra Blanca. Alternativamente, en caso de que los terrenos se clasificasen como SNU, se propone que en la normativa urbanística se establezca la posibilidad de implantar actuaciones de interés público (turísticas y hoteleras).
SR 107	**53976 **54340	23/09/2020 24/09/2020	EPHRIAN MCCABE	Propuesta de desarrollo y clasificación como SUS de terrenos situados en la finca denominada "Cortijo San Cristóbal" (al este del sector URP-RR-5 y al norte de la AP-7).
SR 115	**53955	23/09/2020	FINCA SANTA ISABEL, S.L.	Propuesta de desarrollo y de cambio de clasificación de terrenos ubicados en la zona norte de San Pedro (Finca Santa Isabel), al noroeste del Término Municipal, próximos a la AP-7 y al T.M. de Benahavís, de SNU a como SUS con uso industrial.
SR 118	**53998	23/09/2020	MANUEL ORTIZ RODRÍGUEZ	Propuesta de reclasificación de terrenos en la zona de Arroyo Segundo, al sur y al oeste de la A-7; de SUNS-IND a un sector de SUNC o SUS similar al SUS-MB-4 que estableció el PGOU 2010.
SR 133	**54175	24/09/2020	RAFAEL VILAR LINARES	Propuesta de inclusión como un área de desarrollo y clasificación como SUS de terrenos ubicados al este del cauce de Río Verde y al norte del sector URP-NG-1 y el SG-I-3 (Estación de tratamiento de agua potable de Río Verde).
SR 139	**54254	24/09/2020	METROVACESA, S.A.	Propuesta de reclasificación de terrenos situados en el extremo este del Término Municipal, junto al Municipio de Mijas, ubicados entre la A-7 y la AP-7; de SUNS-RT a SUNC o suelo urbanizable, pero en ambas opciones, en la categoría de ordenado.
SR 157	**54421	24/09/2020	MARIA HAYDEE MUÑOZ DELGADO DE ROBLES	Propuesta de incorporación al nuevo Plan General, como SUS o SUNC, de terrenos situados al norte de la Urbanización Río Real, al este de la Urbanización Lomas del Pozuelo y al oeste del cauce público del Río Real.



4.3.- Cuestiones de óptica particular o puntual

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 172	**54469	24/09/2020	CITINAGRO, S.L.	Propuesta de desarrollo de terrenos ubicados al oeste del T.M. de Marbella, colindantes con la ribera del Arroyo Guadalmina; propuesta de clasificación como SUC en su parte Sur, y de SUS en su parte norte, y se proponen unos parámetros globales de uso y densidad en consonancia con la tipología de Ciudad Jardín.
SR 181	**54490	24/09/2020	JUAN GUERRERO TAILLEFER Y BELLEVUE COSTA DEL SOL, S.L.	Propuesta de inclusión de terrenos que limitan al norte con el T.M. de Ojén, al sur con Santa María Golf, al este con la carretera de acceso al Deutsche Schule y Colegio Ecos, y al oeste con el Arroyo Millán, para desarrollos relacionados con usos tales como campus universitarios, equipamientos sanitarios, equipamientos deportivos y pequeños desarrollos turísticos de baja densidad orientados al turismo de naturaleza.
SR 183	**54493	24/09/2020	JUAN GUERRERO TAILLEFER	Propuesta de desarrollo de terrenos que linda al sur con edificaciones pertenecientes a la Urb. Santa María Golf, al norte con la AP-7 y a oeste con campo de Golf; mediante su consideración como Suelo Sectorizado Ordenado, con uso residencial.
SR 215	**54644	25/09/2020	ENRIQUE BELÓN MÁRQUEZ	Propuesta de desarrollo de terrenos para el crecimiento de la ciudad hacia el norte, hasta el límite con el T.M. de Ojén, como expansión de la ciudad en los alrededores al del Centro Comercial La Cañada, clasificando el suelo como SUS; solicitando, además, abrir la regulación de los usos a posibilidades más genéricas, amplias y flexibles que permita desarrollar tanto el uso residencial como otros usos terciarios, tecnológicos y cualquier otro que demande el mercado.
SR 222	**54664	25/09/2020	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	Propuesta para el desarrollo de parcelas ubicadas en SUNS al norte del PA-VB-11, mediante su consideración como SUNC. Se propone el uso residencial del sector, con la tipología de poblado mediterráneo.
SR 223	**54667	25/09/2020	ALISED, S.A.U.	Propuesta de desarrollo de dos suelos próximos a la confluencia entre la A-7 y la Carretera de Istán, solicitando que se delimite un sector en suelo urbano y se considere dentro de las áreas de centralidad de desarrollo prioritario grafiados en el caso de los primeros, y se delimite un sector de SUS para los segundos. Propuesta de desarrollo de terrenos en la zona norte de Lomas de Río Verde, entre la A-7 y la Carretera de Istán; se sugiere la clasificación de este suelo como SUNC con uso global residencial.
SR 227	**54681	25/09/2020	ÁLVARO KRAUEL WANDOSELL Y OTROS.	Propuesta de desarrollo de terrenos ubicados entre los ámbitos URP-RR-5 del PGOU vigente y la zona conocida como Los Molinos, sobre los que propone que sean clasificados como SUS con uso residencial y/o turístico.
SR 293	**54931		ZUMOS MARBELLA, S.L.	
SR 246	**54753	25/09/2020	NAVES INDUSTRIALES LAS MEDRANAS, S.L.	Propuesta de incorporación como áreas de posible desarrollo en continuidad con la trama urbana de terrenos ubicados al norte del URP-MB-7 hasta el límite Sur de la zona protegida de Sierra Blanca.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 257	**54811 y +	25/09/2020	ARAGONESA DE FINANZAS JACETANAS, S.L.	Propuesta de desarrollo de extensión de terrenos al oeste del cauce de Río Verde y al este de la vía pecuaria "Vereda Puente de Ronda", desde el norte de la Colonia El Ángel hacia cerca del límite del T.M. de Istán. Se plantea de forma diferenciada para cada una de las dos zonas en las que queda dividido el terreno al ser atravesado por la autopista AP-7; SUS con usos turísticos/residenciales la zona Sur, y permitir usos urbanísticos más amplios (hotelero, hostelero, deportivo, asistencial, religioso, sanitario, educativo, áreas libres y ajardinadas, etc.) en la zona norte, en caso de ser clasificada como SNU.
SR 266	**54848 y +	25/09/2020	VIVEROS GUZMÁN, S.L.	Propuesta de incorporación de los terrenos (actualmente, SUNS-IND zona Arroyo Segundo) como SUS, delimitando un sector que incluya las parcelas del vivero y la colindante al sur; incorporando espacios libres que potencien los valores paisajísticos del Arroyo. Se propone uso global residencial (compatibilidad usos terciarios).
SR 273	**54870	25/09/2020	PROMOCIONES TURISTICAS SOCIALES, S.L.	Propuesta de incorporación de terrenos ubicados al este del PA-VB-17 y al sur de la A-7, como SUS; con uso global residencial-turístico.
SR 247	**54757 y +		ALPACAS AGRARIAS, S.L.	
SR 278	**54880	25/09/2020	CRISTÓBAL PARRA JIMÉNEZ	Propuesta de ampliación del suelo destinado a "áreas de posible desarrollo en continuidad con la trama urbana" hacia unos terrenos ubicados en la zona norte del Centro Comercial La Cañada; manifestando su adecuación a la alternativa 2.2 y a los Objetivos 2 y 6 del documento de Avance.
SR 279	**54885	25/09/2020	EASTLAKE SPAIN, S.L.	Propuesta de desarrollo de terrenos ubicados en la zona conocida como Los Manchones Altos, ubicados al norte de la urbanización Marbella Hill II y próximos a la Urb. Jardines Colgantes; en parte sobre el SG-C-22, y en parte sobre SNU del vigente PGOU 86.
SR 297	**54942	25/09/2020	PIMIENTO DE NAGUELES, S.L. Y OTRA.	Propuesta de ordenación de terrenos ubicados en el URP-NG-21 (SUS).
SR 299	**54945	25/09/2020	EXPOEXPERT, S.L.	Propuesta de desarrollo de terrenos, ubicados en la zona de Lomas de Río Verde, para que sean considerados como un "área de centralidad de desarrollo prioritario" según el modelo territorial del plano P-03 del documento de Avance.
SR 309	**54881	25/09/2020	EDUARDO MARTÍNEZ DE LAS RIVAS BAYO	Propuesta de desarrollo de terrenos situados al norte de la AP-7, delimitados al oeste por el Arroyo Siete Revueltas y la Urb. Los Molinos y al este por terrenos del Marbella Golf Club. Se propone su clasificación como SUS, con el uso global turístico, con el objetivo principal de posibilitar la implantación de un complejo destinado al uso "Hotel Residencia Salud", así como áreas destinadas a sistemas de espacios libres y equipamientos que permitan integrar los valores paisajísticos del Arroyo Siete Revueltas y contribuir a una mejora dotacional del ámbito de "Los Molinos". Asimismo, se proponen, como usos compatibles, el residencial protegido y el de equipamiento (sanitario, asistencial, deportivo y servicios de interés público y social).

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 313	**54972	25/09/2020	FUERTEGROUP, S.L.	Propuesta de incorporación como posibles suelos a desarrollar en el ámbito situado al norte de la AP-7, al este de Los Molinos y al oeste del Complejo Serrano Lomas de Puerto Llano y Las Cabrillas; manifestando que podría constituirse una alternativa mixta entre la 2.2 y la 2.3.
SR 316	**54979	25/09/2020	SIMÓN PADILLA GARCÍA	Propuesta de cambio de clasificación para varias parcelas sitas en la zona Lomas de Río Verde; de SNU a calificación residencial plurifamiliar; considerando proponer un acceso desde la A-7 sentido Málaga.
SR 318	**55020	25/09/2020	COFTI PROMOCIONES, S.L.	Propuesta de desarrollo y delimitación de un sector de SUO en los terrenos que se ubican entre las Urbanizaciones El Rosario y Ricmar.
SR 323	**55041 **55043	25/09/2020	GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.	Propuesta de desarrollo de terrenos, en zona denominada "Rosalia de Castro" (zona este del término municipal, al norte de la AP-7), solicitando su consideración en un sector de planeamiento con media densidad residencial de manera que permita su desarrollo urbanístico. Propuesta de desarrollo de terrenos delimitados al sur por el Centro Comercial La Cañada, La Trinidad y AP-7, al este por Río Real, al norte por el T.M. de Ojén y el E-01 (planta de transferencia de residuos) propuesto, y al oeste por el URP-MB-4.
SR 324	**55042	25/09/2020	GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.	Propuesta de desarrollo de una extensión de terrenos correspondientes a varias parcelas ubicadas en ambos márgenes del Río Guadaiza. Se solicita que dichos terrenos sean incluidos en un ámbito de planeamiento discontinuo con usos residenciales, centro comercial y alternativos.
SR 325	**55053 y +	25/09/2020	LAS PIRÁMIDES ALTAS, S.L.	Propuesta de incorporación de una bolsa de SUS al norte de la AP-7 y del URP-AN-2 y al sur del desarrollo urbano del T.M. de Benahavis "Real de la Quinta", ocupando los suelos calificados en el planeamiento vigente como SG-AL-7; estableciendo las condiciones para la futura puesta en carga de la triple conexión prevista sobre la AP-7.
SR 332	**55413	28/09/2020	ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y TURÍSTICOS, S.L.	Propuesta de desarrollo de varias parcelas ubicadas en la zona de Los Manchones Bajos, mediante su consideración como SUO o, en su caso, SUS.
SR 338 SR 339	**56306 **56368	25/09/2020	JUAN JOSE SAMPER PELAY	Propuesta de desarrollo de terrenos, mediante su clasificación como SUS o SUNS, ubicados en Los Manchones Altos, actualmente clasificados como SNU en el PGOU 86.
SR 341	**56721	29/09/2020	ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y TURÍSTICOS, S.L.	Propuesta de consideración como área de desarrollo prioritario para la continuación del modelo de ocupación del territorio Ciudad Jardín de terrenos situados en Los Manchones Bajos, clasificados como SUNS en el PGOU 86.

Corresponde realizar las siguientes consideraciones en relación con los posibles desarrollos:

Con carácter previo, reiterar que las aportaciones registradas se relacionan resumidas de forma sintética a los exclusivos efectos de este memoria, tratando de ofrecer una visión global del trámite, sin que los referidos

resúmenes supongan merma alguna del contenido de los escritos registrados.

Ha de recordarse que las propuestas relacionadas en la tabla anterior, dada la fecha de realización de la exposición pública del Avance, fueron planteadas en el marco de la regulación que entonces establecía la LOUA. El PGOM, tramitado de conformidad con la LISTA, establece únicamente dos clases de suelo: urbano y rústico. Dentro del suelo rústico, se establecen distintas categorías.

Dentro del actual marco regulatorio, que redefine la consideración de suelo urbano y elimina la clasificación de suelo urbanizable, se encuentran terrenos que ahora ostentan la consideración de suelo urbano (parcela El Chopo en Linda Vista Norte, Holanducía, etc.), para los cuales la ordenación detallada tendrá que venir de los instrumentos de ordenación legalmente previstos para ello.

Y, dentro del suelo rústico, se hallan distintas categorías: suelo rústico común (donde se encuentran propuestas como las sitas en los terrenos denominados Lago Marbella, al oeste de Los Molineros, los ubicados al norte del C.C. La Cañada, entre otros), y suelo rústico preservado (p.ej.: terrenos ubicados al norte del URP-MB-7, zonas de Los Manchones Altos al Norte de la Urb. Marbella Hill Club II, zonas próximas a los Colegios Alemán y Ecos, etc.).

De conformidad con la regulación del art. 24 LISTA, únicamente en suelo rústico común podrán realizarse actuaciones de nueva urbanización; todo ello, previa tramitación de los correspondientes actos (procedimiento de propuesta de delimitación) e instrumentos (de ordenación y ejecución urbanística); y de conformidad con las determinaciones del PGOM y resto de normativa de aplicación.

4.3.3.- RELACIONADAS CON SISTEMAS GENERALES/LOCALES



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 33	**51223	15/09/2020	AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES PARQUE DEL SOL	Que no se incorporen como Parque Fluvial Arroyo del Chopo (SG-AL-11) unos terrenos puntuales ubicados en Parque del Sol.
SR 41	**52091	17/09/2020	VÍA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	Se manifiesta que el Avance ha calificado unos terrenos ubicados en el PA-SP-3 (SUC, PJ) de SL de áreas libres sin que haya sido obtenido ni haya mediado una compensación; solicita que el nuevo PGOU prevea la compensación otorgándole el aprovechamiento en otro ámbito de similares características.
SR 51	**52637	18/09/2020	BLIZARD 2024, S.L.	Que unos terrenos (ubicados al sur de la A-7 y al este de la Carretera de Istán) identificados en el documento de Avance como Espacios libres de conexión vinculados a Senderos, en el documento para aprobación inicial se adscriban a algún ámbito concreto, lo más próximo posible a su emplazamiento, a efectos de su obtención y materialización del aprovechamiento.
SR 66	**53343	22/09/2020	VILLA LA MADRUGADA, S.L.	Se solicita se acuerde desafectar y deslindar a 15 metros el Cordel "Benahavis-Ojen" (SG-C-11-V), así como modificar su trazado para no afectar a la vivienda y demás edificaciones.
SR 89	**53732	23/09/2020	KRIPTONITA, S.A.	Se solicita que el SG-AL-18 "Parque del Pinar" se identifique con la calificación de "Parques y Jardines" y no como "Suburbano", argumentando que en el Plan vigente estos suelos cuentan con esa calificación frente a la señalada, erróneamente, en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA que los califica como parque suburbano.
SR 103	**53707	23/09/2020	MAGNA MARBELLA GOLF PROPERTIES, S.L.	Se solicita que el nuevo PGOU ajuste el SG-C-11 a la realidad existente en relación con la parcela que se indica (PA-AN-8); y, en caso de ser mayor la anchura, ajustarlo a la propuesta de Medio Ambiente en la que el trazado no va por el vial sino por el Campo de Golf Los Naranjos, evitando con ello el perjuicio a la parcela que se indica y a las viviendas que lindan con dicho vial.
SR 106	**53913	23/09/2020	HORMIGONES Y MINAS, S.A.	Se solicita una modificación del SG-E-40 en cuanto a usos permitidos, quedando regulada toda la parcela con un régimen compatible con el uso industrial (fabricación de hormigón y mortero) con almacenamiento de áridos y materias primas, así como la implantación de instalaciones y construcciones necesarias.
SR 110	**53991	23/09/2020	C.P. BANANA BEACH	Cambio de ubicación del SG-I-9.3 (Estación de impulso de saneamiento).
SR 112 SR 225 SR 252	**54026 y + **54678 **54765	23/09/2020 25/09/2020 25/09/2020	EQUIPO SPORT, S.L.	Inclusión de "El Fuerte de Nagüeles" como equipamiento vinculado al AL-01 en su modalidad de Aula de la Naturaleza (Apartado 3 del Anexo I del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo).
SR 117	**53996	23/09/2020	MANUEL ORTIZ RODRÍGUEZ	Que se ajuste el trazado de la vía pecuaria SG-C-11 con una anchura de 15 m., haciéndola coincidir con el vial pavimentado al norte de inmueble sito en PA-RR-3, como proponía el PGOU 86.
SR 118	**53998	23/09/2020	MANUEL ORTIZ RODRÍGUEZ	Se propone el cambio de ubicación del E-23 "Ciudad del Deporte" propuesto.

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 157	**54421	24/09/2020	MARIA HAYDEE MUÑOZ DELGADO DE ROBLES	En relación con una propuesta de desarrollo de terrenos, considera inapropiado e injusto (por la excesiva superficie) la reserva de suelo como Sistema de Áreas Libres que afecta a esta finca como Parque Fluvial Río Real AL-13.
SR 164	**54451	24/09/2020	FRANCISCO JOSÉ FUENTES CANDAU	Incorporación del solar sito en la C/ Nuestra Sra. de Gracia, 14 (PA-CS-2) como Equipamiento o Espacio Libre en aras a dotar de un nuevo acceso al Parque de la Constitución (SG-AL-9), emplazando también en esa zona la recogida de residuos.
SR 165	**54452	24/09/2020	MANUEL GARCÍA FERREIRA	Se solicita se ajuste el límite Sur del Parque de Puerto Rico (AL-07) haciéndolo coincidir con el lindero norte del inmueble de su propiedad. Además, se solicita que se ajuste el trazado del parque de recalificación paisajística de bordes y fachadas urbanas, identificado como AL-40 y denominado "Borde norte Camoján-Marbella", de forma que discorra por el vial más al norte de la Urbanización La Montúa y continúe al este hacia el Parque de Puerto Rico, a través del camino existente entre el inmueble de su propiedad y el situado algo más al norte conocido como La Casita Blanca.
SR 179	**54485	24/09/2020	AC98, S.L.	Que el nuevo Plan General recoja la realidad de las parcelas ubicadas en el SG-C-15 e instalaciones industriales/comerciales construidas, cambiando el uso a industrial según recogía el PGOU 2010.
SR 182	**54492	24/09/2020	LARDEA, S.L.	Que el nuevo Plan General determine el medio por el que la Administración va a obtener la titularidad de dos parcelas incluidas en el SG-AL-14.
SR 209	**54601	25/09/2020	JUAN J. GARRIDO BEATO	Que en las fases posteriores se matice la propuesta del Avance del SG-AL-41 (recorrido urbano Guadiza-Río Verde), situando un Equipamiento Público al final del recorrido, junto a las instalaciones deportivas de La Dama de Noche.
SR 228	**54683	25/09/2020	NOLKE GESTIÓN, S.L.	Reconsiderar la previsión del SG-AL-09 propuesto, acordando en su lugar preservar la calificación dotacional privada y adscribir dichos terrenos (PA-VB-4) a SUC.
SR 233	**54700	25/09/2020	DISA PENINSULA, S.L.U.	Redelimitación del SG-AL-10 (Parque Artola) propuesto en el Avance.
SR 246	**54753	25/09/2020	NAVES INDUSTRIALES LAS MEDRANAS, S.L.	Redelimitación del SG-AL-40 propuesto (Borde norte Camoján-Marbella).
SR 282	**00988 y +	25/09/2020	AYUNTAMIENTO DE ISTÁN	Creación de un SG-AL (parque de carácter metropolitano) en el margen izquierdo según el sentido de las aguas de Río Verde (Parque Fluvial del Río Verde).
SR 287	**54908	25/09/2020	LA BARCA N.V., S.A.	Que se excluyan de la delimitación del nuevo SG-AL-25 los terrenos de su propiedad por quedar fuera de la servidumbre de protección de Costas y ser contiguos a SUC; también solicita que sea corregida la delimitación del entorno de protección del BIC-06 "Torre Ladrónes" del plano de información I-01.
SR 288	**54910	25/09/2020	SAHARA PROPCO, S.L.	Que el SG-AL-11 Parque Fluvial Arroyo del Chopo - Las Medranas propuesto no invada la parcela en que se ubica el Beach Club Guadalmina.



4.3.- Cuestiones de óptica particular o puntual

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 295	**54934 y +	25/09/2020	RUA DO CALDEREIRA 7, S.L.	Se propone el cambio de ubicación del SG-E-12 "Museo de la Costa del Sol" propuesto.
SR 325	**55053 y +	25/09/2020	LAS PIRÁMIDES ALTAS, S.L.	Se solicita la re-delimitación del parque de carácter metropolitano AL-04 "Parque del Embalse Viejo" propuesto en el documento de Avance, debido a que la delimitación actual no responde a la realidad física y medioambiental del entorno.
SR 326	**55046	25/09/2020	EDUARDO MACKINTOSH BIRKINSHAW	Solicita se ajuste el SG-C-2 en la Urb. Linda Vista Playa a los terrenos efectivamente ocupados por el trazado de la variante de San Pedro Alcántara, como hizo el PGOU 2010 con la RVB-SP-3.1.
SR 327	**55047	25/09/2020	DOLORES RODRÍGUEZ PARRA	Traslado de la Estación de Autobuses de Marbella (PA-NO-8), identificada como sistema de equipamientos de incidencia o interés regional E-19 en el Avance del nuevo PGOU, a donde no cause molestias a los vecinos.

El Avance ofreció en su día a nivel de esquema inicial el sistema general de áreas libres, equipamientos, etc. frente al cual las propuestas relacionadas reaccionaron pidiendo ajustes de delimitación, no inclusión de determinados terrenos, etc.

El sistema general de elementos estructurantes, de equipamientos, etc. ha continuado evolucionando desde el referido Avance hasta la fecha, razón por la cual deben comprobarse las sugerencias en su día efectuadas con el presente documento de PGOM.

Según la LISTA, el Modelo de Ordenación General se integra entre otros por el Esquema de elementos estructurantes compuesto por la definición esquemática de los sistemas generales entendiendo como tales aquellas dotaciones públicas de carácter general (las que dan servicio a la generalidad de la población). Se distinguen:

- Sistema General de Áreas Libres.
- Sistema General de Equipamiento Comunitario
- Sistema General de Movilidad.
- Redes generales de Infraestructuras y Servicios Técnicos.

El PGOM identifica y delimita los sistemas generales existentes. 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.

La localización, delimitación y ordenación detallada en suelo urbano de los terrenos precisos para los nuevos sistemas generales o para la ampliación de los existentes identificados en el presente Plan General, se deberá efectuar, justificadamente y en función de las necesidades concretas y temporales municipales en los correspondientes instrumentos de ordenación detallada (POU, PRI y EO).

Corresponde al Plan Parcial (PP) que establezca la ordenación detallada de las ATU-NU, la previsión conforme a las directrices que, al efecto, se establecen en el presente Plan General, de los sistemas generales que se precisen en dichas actuaciones.

En ambos casos, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, la identificación, delimitación y ordenación de los elementos estructurantes se podrá efectuar mediante el correspondiente Plan Especial.

Aprobado el instrumento de ordenación que contenga la localización, delimitación y ordenación detallada del sistema general, la reserva de suelo efectuada en dicho instrumento tendrá la vigencia que en el mismo se indique, vigencia que, en todo caso, no será superior a 5 años. Transcurrido dicho plazo, la reserva dejará de tener efectos.

4.3.4.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 184	**54494	24/09/2020	C.P. CENTRO COMERCIAL PUERTO	Solicitan que en las actuaciones de regeneración urbana conste detallado estudio de viabilidad económica.

El principio de desarrollo territorial y urbano sostenible enunciado en el artículo 3 TRLS contempla la vertiente de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. En este sentido, el artículo 22 TRLS prescribe que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica; así como que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

A nivel autonómico, el artículo 62 LISTA señala que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, una serie de documentos. Y dentro de la memoria, deberá contemplar la memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

En este sentido, forma parte del PGOM la Memoria Económica, elaborada por Promors Asesors Consultors, S.A., en virtud del contrato SE 18/22; sin perjuicio que las actuaciones de regeneración urbana correspondan a los instrumentos de ordenación detallada, que deberán contener sus propios documentos económicos.

4.3.5.- CATÁLOGO DE PATRIMONIO URBANO Y ARQUEOLÓGICO



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 250	**54762	25/09/2020	ASOC CILNIANA	Solicita la incorporación del catálogo de patrimonio urbano y arqueológico al nuevo Plan General.
SR 334	**55679	25/09/2020	MARCO COLOMA DE STEFANI	Solicita la protección efectiva del Complejo "Terrazas de las Lomas del Marbella Club" en su condición de catalogado; no autorizándose que futuros desarrollos afecten a su visibilidad y valor arquitectónico.

Como elemento integrante del presente PGOM, se contiene el Catálogo de bienes y espacios que deban contar con protección; de conformidad con lo previsto, entre otros, en los arts. 72, 81, en relación con el 63.1.d) LISTA.

De conformidad con el artículo 75.1 RLISTA, en este PGOM se han identificado todos aquellos bienes del término municipal inscritos individualmente como BIC en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, procediendo a su delimitación (en caso de que exista una constancia documental que lo permita) así como a la de su entorno de protección, en aplicación de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

Además, con base en lo dispuesto en el artículo 77.6 RLISTA, el PGOM delimita, en suelo rústico, otra serie de bienes y espacios que, no estando inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural deben contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

El Catálogo se compone de una memoria y de una propuesta formal de catalogación con una serie de fichas individualizadas con la descripción de los bienes catalogados. Estas fichas individualizadas se dividen en dos Títulos:

- Bienes del Término Municipal inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz y en las que este catálogo se limita a reflejar las determinaciones

establecidas para el elemento en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

- Bienes y espacios en suelo rústico que, no estando inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, deben contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

En el contenido del Catálogo, puede observarse la consideración de la "Carta Arqueológica del Término Municipal de Marbella", Cilniana nº 6, Delegación de Cultura del Ayuntamiento de Marbella, Marbella, 1983 (SOLANES GARCÍA, M. C. y GARCÍA LEÓN, M.), como una de las fuentes de información.

4.3.6.- CONVENIOS URBANÍSTICOS



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 19	**49279	04/09/2020	IM-TRAPICHE HIGUERAL DE SAN FRANCISCO, S.L.U. Y LA PATERA, S.L.	Un grupo de sugerencias contiene referencias directas o indirectas, bien como explicación de los antecedentes, o bien para solicitar su cumplimiento a Convenios Urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento.
SR 59	**53062	21/09/2020	SOUTH CONTINENTAL SPAIN RUCTOR, S.L. Y OTROS	
SR 61	**53103 y +	21/09/2020	JOSÉ ANTONIO TIRADO JIMÉNEZ	
SR 63	**53248	22/09/2020	CHARLOTTE GROBIEN	
SR 69	**53447	22/09/2020	SHELIWIPLA, S.L.	
SR 95	**53922	23/09/2020	C.P. TERRAZAS DE PUENTE ROMANO	
SR 127	**54150	24/09/2020	PUERTACERRADA, S.L.	
SR 131	**54163	24/09/2020	JOSÉ LUIS SARMIENTO PUERTAS	
SR 133	**54175	24/09/2020	RAFAEL VILAR LINARES	
SR 139	**54254	24/09/2020	METROVACESA, S.A.	
SR 261	**54825	25/09/2020	CIOTER, S.L.	

N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 276	**54877	25/09/2020	C.P. MARBELAH PUEBLO	
SR 285	**54897	25/09/2020	ASOC. URB. ROCÍO DE NAGÜELES	
SR 323	**55043 y **55041	25/09/2020	GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.	
SR 327	**55047	25/09/2020	DOLORES RODRÍGUEZ PARRA	
SR 332	**55414 y **55413	28/09/2020	ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y TURÍSTICOS, S.L.	
SR 336	**56037	30/09/2020	GREVEN, S.L.	
SR 341	**56721	29/09/2020	ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y TURÍSTICOS, S.L.	

En este grupo de sugerencias se engloban aquellas que solicitan el cumplimiento de convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento, indicando que sus estipulaciones no habrían tenido aún reflejo en el instrumento de planeamiento general, así como aquellas otras que solicitan la formalización de un convenio urbanístico de planeamiento que contemple unas determinaciones urbanísticas para un ámbito concreto, o las que solicitan el reconocimiento o atribución de Derechos derivados de los mismos.

Sobre los convenios existentes, en su mayoría suscritos en los años 90, debe tenerse presente que el marco jurídico-urbanístico ha evolucionado considerablemente desde su formulación. En efecto, la mayoría de estos convenios se suscribieron con anterioridad a la entrada en vigor, no sólo de la LISTA sino también de la LOUA, por lo que, además de verificar el ajuste a la legislación aplicable en la actualidad, deberá valorarse si las determinaciones urbanísticas contenidas en los convenios se ajustan al modelo urbano-territorial previsto en el Plan General de Marbella, en caso de presentar incidencia en el PGOM; o, en cambio, valorarse en el instrumento de ordenación que establezca las determinaciones de ordenación detallada.

El actual art. 9 LISTA, relativo a la colaboración público-privada, prevé la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos de planeamiento, pero dejando patente que en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

En el seno de los trabajos de redacción del Plan General se analizan los convenios suscritos y, de conformidad con los criterios indicados, se establece el contenido de las determinaciones urbanísticas del Plan General; correspondiendo establecer las ordenación detallada a los instrumentos legalmente establecidos para ello.

En todo caso, la valoración y el proceso de toma de decisiones en el ejercicio de la potestad de planeamiento ha de estar inspirado por su finalidad legítima, esto es, sin perder de vista los fines y el objeto que establecen, respectivamente, los artículos 3 y 4 LISTA.

Por lo que respecta a la petición de suscribir nuevos convenios urbanísticos, será la Corporación Municipal la que deberá valorar la oportunidad y conveniencia de la suscripción de los mismos.

4.3.7.- AFECCIONES HIDROLÓGICAS



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 84	**53805	23/09/2020	EDIFICACIONES DELANDER, S.L.	Varias sugerencias se refieren a las afecciones hidrológicas: dominio público hidráulico, zonas inundables, etc. en relación con terrenos ubicados en zonas cercanas a arroyos o ríos del término municipal.
SR 256	**54809 y +	25/09/2020	URBANIZADORA PA-NG-28, S.L.	
SR 324	**55042	25/09/2020	GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.	

La potestad de planeamiento municipal, según se refiere en el marco territorial, urbanístico y sectorial descrito en la Memoria de Información, se encuentra condicionada, tanto por la legislación sectorial que desarrolla competencias propias de otras Administraciones (p. ej.: en materia de Aguas), como por el planeamiento de ámbito supramunicipal.

En este sentido, el establecimiento del Dominio Público Hidráulico, las zonas inundables, etc. es el resultado de una adecuada cooperación-coordinación entre las distintas Administraciones con competencias confluyentes.

En los Planos de Afecciones I y II se han grafiado las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, entre las cuales se encuentra el Dominio Público Hidráulico y la delimitación de zonas inundables. Todo ello, de conformidad con la información facilitada por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (Delegación Territorial en Málaga), según detalle que se contiene en la Memoria de Información del PGOM.

4.3.8.- TRABAJO EN EL SECTOR HOTELERO



N.º Orden	N.º RGE	Fecha	Interesado	Resumen
SR 6	**48329	01/09/2020	JAVIER DE LUIS FERRERAS	En cuanto a la diversificación, cualificación y mejora de la calidad de trabajo de la actividad hotelera, varias sugerencias proponen que dentro de los objetivos del Plan General se establezcan medidas para afianzar y mejorar la calidad del trabajo en las instalaciones hoteleras actuales y futuras (protección del capital social de la hostelería, mantenimiento de calificación del suelo hotelero, garantía del mantenimiento de los puestos de trabajo, recualificación de plantillas, etc.).
SR 21	**49626	07/09/2020	ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-AEDENAT MALAKA	
SR 39	**51799	16/09/2020	ECOLOGISTAS EN ACCIÓN - MÁLAGA	
SR 52	**52656 y +	18/09/2020	TRABAJADORES HOTELES MARBELLA PLAYA Y DIVERHOTEL	
SR 56	**52913	21/09/2020	SINDICATO CCOO MÁLAGA	
SR 60	**53072	21/09/2020	DAVID CASADO LOMENÑA	
SR 177	**54478	24/09/2020	SEPMA SINDICATO DE EMPLEADOS PÚBLICOS	
SR 216	**54647	25/09/2020	MARÍA CARMEN MACHUCA RAMOS	
SR 271	**54864	25/09/2020	SINDICATO CCOO MÁLAGA	

En la Memoria de Ordenación del PGOM, dentro de los principios básicos del nuevo Plan General, refiere que Marbella es una ciudad litoral con una importante vinculación a la actividad turística, tanto hotelera como de segunda residencia, lo que la condiciona y determina como ciudad cosmopolita y acogedora.

Son constantes las referencias en el documento a la importancia del sector hotelero en el Municipio y su economía. El PGOM, si bien dentro de su ámbito de actuación y competencias, trata de coadyuvar en la generación de valor añadido a través del afianzamiento y mejora de las instalaciones hoteleras y, en consecuencia, de la calidad del trabajo en sus instalaciones.

TÍTULO 5. ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOM

I. ALEGACIONES TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOM

Tras la publicación del anuncio de aprobación inicial del PGOM 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, de conformidad con la ordenación que de los mismos se realiza en el expediente administrativo, han dado lugar a **174 alegaciones** dentro del plazo.

Con posterioridad a la finalización del plazo anterior, se han recibido las alegaciones que se enumeran al final de este apartado de la memoria con los números 175 a 180.

Estas 6 alegaciones se han identificado y valorado al final de esta memoria, realizándose las consideraciones oportunas, sin perjuicio que puedan volver a ser presentadas por los interesados, en su caso, para obtener una contestación razonada en el trámite de información pública.

También con posterioridad a la finalización del plazo, se han recibido escritos complementarios de las alegaciones que se identifican con los números 131, 149, 150 y 173.

El escrito complementario de la alegación n.º 149 contiene la solicitud del desistimiento de la alegación; constando la valoración del mismo a los efectos previstos en la LPAC en relación con la declaración del mismo.

Respecto a las alegaciones con números 131, 150 y 173, se ha procedido a su contestación en la presente memoria, si bien los escritos complementarios, identificados en las respectivas fichas, no han podido considerarse dada su presentación extemporánea; sin perjuicio que, en su caso, puedan volver a ser presentadas en el trámite de información pública.

En relación con el ámbito subjetivo, corresponde el siguiente desglose de las alegaciones presentadas: Sociedades mercantiles: 102 (58,62%); Personas físicas: 45 (25,86%); Comunidades de propietarios: 14 (8,04%); Asociaciones: 5 (2,87%); Administraciones Públicas: 3 (1,72%); Compañías suministradoras, juntas de compensación, partidos políticos, fundaciones y comunidades de bienes: 1 alegación por cada tipología de sujeto (0,57% cada una).

En cuanto al objeto o tipología de las alegaciones, se ofrece a continuación un desglose aproximado, con la única finalidad de introducir una visión global del trámite. Se hace constar que la gran mayoría de alegaciones contienen varias temáticas en apoyo de la pretensión deducida, en ocasiones mezclando las tipologías que se relacionan a continuación.

En definitiva, como una mera información preliminar en cuanto al objeto y tipología de las alegaciones presentadas, se encuentran las siguientes, sin perjuicio de su análisis individualizado en las fichas que se contienen en la presente memoria:

- 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

Cabe, finalmente, puntualizar que se han analizado todos los escritos presentados por los distintos interesados en su integridad, aunque en esta memoria se expone un resumen sintético de los mismos que, en ningún caso, supone merma de su contenido.

Para cada alegación, se contiene a continuación una ficha en la que se identifican los siguientes elementos:

- n.º de orden,
- código de registro de entrada (N.º R.G.E.),
- fecha de presentación,
- resumen,
- informe técnico/jurídico, y
- resultado: estimación, estimación parcial, desestimación, inadmisión u otros.



N.º ALEGACIÓN: 001			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00028975589		Fecha: 05/05/2023	
Interesado: OSIMED LAS VILLAS DE NAGÜELES, S.L.			
Resumen			
Se solicita la incorporación del Sector URP-NG-8 en todos los documentos del PGOM con la categorización de SUS en régimen transitorio o denominación equivalente; debiendo conservarse y mantenerse las previsiones de ordenación del plan parcial que se encuentra en tramitación. Se refieren antecedentes urbanísticos; y se alega tener Derecho a continuar la tramitación, por aplicación de la DT 3ª LISTA y DT 5ª RLISTA, así como por la Instrucción 1/2022, de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, sobre identificación del SU y régimen del Suelo Urbanizable tras la entrada en vigor de la LISTA. En aplicación de los principios de legalidad, proporcionalidad, buena administración, etc. se entiende que sólo existe un cauce, que es incluir en el PGOM la ordenación del PPO en su última versión del texto refundido presentado en diciembre de 2022.			
Informe			
Siendo criterio del PGOM el respeto de los desarrollos del PGOU 86 que se encuentren en tramitación, la exclusión de este sector en el documento de aprobación inicial obedece a un error. Se procede, por tanto, a la corrección del mismo y, en consecuencia, se incluye en la memoria y en los planos correspondientes el URP-NG-8 Las Monjas como sector del PGOU 86 que cuenta con plan parcial en tramitación, resultando de aplicación al mismo lo dispuesto en la normativa respecto a los instrumentos de desarrollo del PGOU 86 en tramitación (Artículo 11.1.4: Instrumentos de planeamiento en tramitación a la entrada en vigor del presente Plan General).			
Resultado			
Se estima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 002			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00030253627		Fecha: 11/05/2023	
Interesado: AYUNTAMIENTO DE OJÉN			
Resumen			
1) En relación con los cambios en el SG-E-40 (denominación Nuevo Cementerio), se solicita el cumplimiento de la normativa sobre localización de cementerios, que estipula que no podrán ubicarse a menos de 500 metros de zona residencial. Manifiesta que, en el caso de Ojén, dicho nuevo cementerio estaría al lado del Polígono Industrial, en el que se proyecta una zona hotelera, por lo que se estaría incumpliendo la legislación aludida. 2) En relación con los elementos SG-IS-Ab-99, SG-IS-Ab-100 y SG-IS-Ab-102 (Depósito Lomas de Marbella 1, 2 y 3), se manifiesta que el trazado de la tubería que transporta el agua desde Marbella hasta Ojén, pasando por la urbanización Palo Alto, no aparece grafiado, teniendo interés este Ayuntamiento en que se contemple el mismo en la planimetría. 3) En relación con el SG-IS-GR.1 (Centro de Tratamiento Carretera de Ojén), se refiere que puesto que el Plan Parcial que se está desarrollando en el límite de Ojén es un Parque Empresarial de lujo, deben adoptarse las medidas medioambientales y visuales pertinentes para que dicho Centro no tenga un impacto negativo con respecto al Polígono Industrial.			
Informe			
1) El SG-E-40 (Nuevo Cementerio) contemplado en el PGOU 86 no se mantiene en el PGOM, según puede observarse en los Planos de esquemas de elementos estructurantes o en el resumen ejecutivo; en localización similar, se hallan los sistemas generales existentes SG-IS.GR-1 (Complejo Medioambiental de Marbella) y SG-IS.GR 2 (Centro Ambiental Marbella). 2) Analizado el contenido de la alegación y comprobada la información, se procede a la incorporación en el Plano O.2.3 (Esquema de Elementos Estructurantes III) del grafiado de la citada tubería como integrante de la red de distribución en alta, discurriendo, en concreto, entre los elementos “Depósito Las Albarizas” (91) y “EBAP Ojén” (119). 3) El PGOM incorpora el SG-IR.GRI (Complejo Medioambiental de Marbella) como sistema general existente, no tratándose de una propuesta nueva del PGOM; resultando de aplicación al mismo la normativa sobre el uso de Infraestructuras y servicios técnicos (gestión de residuos), así como la regulación sectorial de aplicación en cuanto a las medidas medioambientales y visuales que se alegan.			
Resultado			
Se estima parcialmente la alegación			

N.º ALEGACIÓN: 003		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00030292923	Fecha: 11/05/2023
Interesado:	PERLA GAS, S.L.	
Resumen		
Se solicita la consideración de SU para la parcela con ref. cat.: 4432401UF3443S0001MD. Se alega que cumple con los requisitos de los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA, ya que cuenta con energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, recogida de residuos por los servicios municipales, estar ya ocupados por edificaciones, y se solicitó el abastecimiento de agua potable a través de la red municipal. Se adjunta plano de medición topográfica.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación se encuentran en colindancia con el suelo urbano, pero no han sido transformados urbanísticamente. Tal y como establece el art. 19.2 RLISTA: <i>"la simple colindancia con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano"</i>. La edificación existente en la parcela es un almacén de butano construido con anterioridad al PGOU 86 (según información catastral, en 1980); tratándose de un uso compatible con el suelo rústico. Sin embargo, no puede concluirse que se haya producido una transformación del suelo que implique su consideración como suelo urbano.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 004			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00030437510	Fecha: 12/05/2023
Interesado:		CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA, DELEG. TERRITORIAL MÁLAGA (SERVICIO DE TRANSPORTES)	
Resumen			
1) Análisis del Acceso al Hospital Costa del Sol. Tras analizar el Plano de Información 08. Sistema de Movilidad y Conectividad, en el entorno del Hospital Costa del Sol, considerado como Gran Nodo de Generación de Movilidad Urbana y Metropolitana, se observa que únicamente se plantea en el entorno hospitalario un ámbito preferente de aparcamientos disuasorios-intermodales. En el área del Hospital Costa del Sol se presenta un Déficit de Conectividad Interzonal y entre Urbanizaciones, principalmente entre las paradas de autobús interurbano del servicio público de transporte regular de viajeros de uso general VJA-092 “ALGECIRAS Y MÁLAGA CON PROLONGACIÓN A RINCÓN DE LA VICTORIA E HIJUELAS” existente en la margen norte de la autovía A-7 situada en la salida del p.k. 1.308 «Los Monteros» y el acceso peatonal al Hospital. Esta falta de conectividad incumple el Decreto 293/2009, de 7 de julio; en concreto, el artículo 15 (Condiciones generales de la Sección 2ª. Itinerarios peatonales accesibles). Además, el Hospital Costa del Sol, al ser un Gran Nodo de Generación de Movilidad Urbana y Metropolitana, debe contemplar la reserva de espacio en la red básica urbana para cobertura de transporte público, y de esta forma prever la futura normativa de la Ley de Movilidad Sostenible, que actualmente se encuentra en tramitación y cuyo anteproyecto fue aprobado por Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2022 (se refieren sus artículos 25 y 26).			
2) Propuestas desde el Servicio de Transportes de la D.T. de Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para el Acceso al Hospital Costa del Sol. El PGOM debe contemplar la falta de permeabilidad peatonal en el acceso al entorno del Hospital Costa del Sol desde las actuales paradas del servicio público de transporte regular de viajeros de uso general VJA-092 “ALGECIRAS Y MÁLAGA CON PROLONGACIÓN A RINCÓN DE LA VICTORIA E HIJUELAS”. De igual manera, en la zona del entorno hospitalario debe reservarse vial urbano para permitir que los vehículos del servicio público de transporte regular de viajeros de uso general VJA-092 “ALGECIRAS Y MÁLAGA CON PROLONGACIÓN A RINCÓN DE LA VICTORIA E HIJUELAS” puedan acceder desde la autovía A-7 hasta el viario municipal próximo a la entrada del edificio general del recinto hospitalario prestando el servicio en ambos sentidos.			
3) Análisis de la Estación de Transferencia de Mercancías (ETM). Respecto al PGOM no se realiza reserva de espacio urbano para realizar una Estación de Transferencia de Mercancías. Tal como se señala en el Anexo. Tomo VII: Movilidad, Marbella es, según define el POTA, un Nodo Urbano de Nivel 1, y por ello debe reservar espacio para la implantación de una Estación de Transporte de Mercancías.			
4) Propuestas desde el Servicio de Transportes de la Delegación Territorial de Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para la implantación de una Estación de Transferencia de Mercancías. El PGOM debe contemplar una reserva de espacio para albergar, como define el POTA, una Estación de			



Transporte de Mercancías, de forma que de cumplimiento al POTA y garantice una correcta distribución de las mercancías para actividades comerciales, turísticas, hoteleras y de restauración.
Informe
Respecto del análisis y propuestas efectuadas en relación con el Acceso Peatonal desde una parada de Bus al Hospital Costa del Sol: Se realiza un análisis tomando como punto de partida un recorte del Plano de Información 08. Sistema de Movilidad y Conectividad del entorno del Hospital Costa del Sol, donde se simboliza dicho equipamiento sanitario supramunicipal como Gran Nodo de Generación de Movilidad Urbana y Metropolitana, sobre el que se indica en la alegación que solamente se plantea en dicho entorno hospitalario un Aparcamiento Disuasorio e Intermodal, y sin embargo, dado que existe un déficit de conectividad interzonal y entre urbanizaciones, principalmente entre, según se indica por parte del alegante, entre las paradas de autobús interurbano del servicio público de transporte regular de viajeros de uso general VJA-092 “ALGECIRAS Y MÁLAGA CON PROLONGACIÓN A RINCÓN DE LA VICTORIA E HIJUELAS” existente en la margen norte de la autovía A-7 situada en la salida del p.k. 1.308 «Los Monteros» y el acceso peatonal al Hospital. En relación con la anterior falta de conectividad que se concreta en la de movilidad peatonal, según se dice, por falta de cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, en concreto del artículo 15 (sobre condiciones generales de itinerarios peatonales accesibles), cabe decir que la escala, objeto y alcance del PGOM no aborda el detalle de la movilidad peatonal definiendo el itinerario peatonal que conecta la parada de autobús interurbano junta a la A-7 directamente con el Hospital costa del Sol. Dicha cuestión deberá ser aborda en el POU o en cualquier otro instrumento de ordenación detallada o de planificación funcional de la movilidad peatonal del entorno. En este sentido, se indica que el PGOM debe contemplar la falta de permeabilidad peatonal en el acceso al entorno del Hospital Costa del Sol desde las actuales paradas de bus, que en el PGOM se indicará dicho déficit de conectividad y permeabilidad peatonal esquemáticamente, debiéndose de abordar en el POU la definición del itinerario peatonal accesible desde dichas paradas al Hospital. Por otra parte, se cita en relación con las reservas de espacio público en la red básica urbana para dar soporte y cobertura al transporte público varios artículos de una futura Ley de Movilidad Sostenible, que actualmente se encuentra en fase de tramitación, y que, por tanto, no puede atenderse la valoración y observaciones a la referencia a varios de sus artículos citados y reproducidos literalmente al no encontrarse aún vigente actualmente. Sobre la necesidad apuntada de reservarse un vial urbano para permitir que los autobuses interurbanos del servicio regular de viajeros anterior puedan acceder desde la A-7 hasta el viario municipal próximo a la entrada del edificio general prestando el servicio en ambos sentidos, cabe informar sobre su inviabilidad, ya que dicho acceso debe realizarse desde los enlaces más próximos sin posibilidad alguna de que entre ellos pueda tener lugar enlace o acceso directo alguno según la normativa actual de trazado y accesos desde Autovías, por lo que dicho acceso al edificio principal debe realizarse a través de los enlaces de carreteras ya existentes. Respecto del Análisis y Propuestas en relación con la Estación de Transferencia de Mercancías: Cabe indicar que, dado que la ubicación esquemática de suelo para las ETM de San Pedro y de Marbella se sitúa en Suelo Rústico, no se ha efectuado delimitación alguna de dicho suelo dotacional debiéndose de realizar por un Plan Especial o en el Marco de una ATU-NU del entorno adyacente en que deba quedar insertado dicho suelo dotacional. Efectivamente, conforme al POTA, Marbella al ser un nodo urbano de nivel 1 debe contar con dicha ETM que en este caso no se ha delimitado con detalle al no estar sujeto a dicha ordenación detallada, por lo que se

entiende que se da respuesta, no obstante, a la propuesta emanada del Servicio de Transportes de la Delegación Territorial de Málaga en cuanto a la necesidad de ubicar, para su posterior desarrollo, las ETM.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación

N.º ALEGACIÓN: 005		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00030943683	Fecha: 15/05/2023
Interesado:	AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES PARQUE DEL SOL	
Resumen		
Se solicita: 1) Que se proceda a modificar la línea de deslinde en el sentido de excluir del DPMT la zona ajardinada sita entre los vértices M-30 a M-32-1. Manifiesta que le han dictado Sentencia a su favor en el Recurso Contencioso-Adm. nº 1277/2019, interpuesto contra la Resolución de 9 de abril de 2019, de la Secretaría General Técnica, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Orden Ministerial de 25 de mayo de 2018. Adjunta: a) Sentencia; b) Decreto de firmeza de la sentencia; y c) Plano de la zona ajardinada a excluir. 2) Que se proceda a excluir los jardines privados de los edificios Ibis Escarlata, Pingüino Emperador y Frailecillo, elementos comunes de la Agrupación de Comunidades Parque del Sol, del espacio a destinar a sendero peatonal, y señalizar el mismo por el ya existente y que discurre por la linde del Conjunto Guadalvillas. Manifiesta que que los terrenos traseros (jardines y piscina) son propiedad de los edificios Ibis Escarlata, Pingüino Emperador y Frailecillo, dichos edificios integran, junto con los edificios Cormorán, Martín Pescador y Kea, la Agrupación de Comunidades a la que represento. Los jardines y espacios exteriores de los edificios mencionados son los elementos comunes de la Agrupación de Comunidades Parque del Sol. Adjunta: las Certificaciones Literales de los 6 edificios y la antigua cartografía catastral confirmando la titularidad de los mismos y el plano del Estudio de Detalle (1979) que desarrolló esas parcelas.		
Informe		
Respecto al primer punto, relativo a la modificación de la línea de deslinde entre los vértices M-30 a M-32-1, 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 (según se refiere en el apartado “Condicionantes de la Ordenación Urbanística Municipal” de la Memoria de Información), a quien corresponde la competencia en la materia. La Administración Municipal, por tanto, no ostenta competencias para realizar modificaciones del deslinde del DPMT. Respecto al segundo punto, los senderos peatonales obrantes en el plano O.2.1 “Esquema de Elementos Estructurantes I” del PGOM tienen la consideración de propuesta a nivel de esquema y no de trazados concretos y delimitados; por tanto, será en el instrumento que contenga la ordenación detallada del SU en el que habrá de valorarse el contenido de lo alegado, dado su mayor escala de detalle.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 006			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00030944861	Fecha: 15/05/2023
Interesado:		AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES PARQUE DEL SOL	
Resumen			
Se solicita: 1) Que se proceda a modificar la línea de deslinde en el sentido de excluir del DPMT la zona ajardinada sita entre los vértices M-30 a M-32-1. Manifiesta que le han dictado Sentencia a su favor en el Recurso Contencioso-Adm. nº 1277/2019, interpuesto contra la Resolución de 9 de abril de 2019, de la Secretaría General Técnica, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Orden Ministerial de 25 de mayo de 2018. Adjunta: a) Sentencia; b) Decreto de firmeza de la sentencia; y c) Plano de la zona ajardinada a excluir. 2) Que se proceda a excluir los jardines privados de los edificios Ibis Escarlata, Pingüino Emperador y Frailecillo, elementos comunes de la Agrupación de Comunidades Parque del Sol, del espacio a destinar a sendero peatonal, y señalizar el mismo por el ya existente y que discurre por la linde del Conjunto Guadalvillas. Manifiesta que que los terrenos traseros (jardines y piscina) son propiedad de los edificios Ibis Escarlata, Pingüino Emperador y Frailecillo, dichos edificios integran, junto con los edificios Cormorán, Martín Pescador y Kea, la Agrupación de Comunidades a la que represento. Los jardines y espacios exteriores de los edificios mencionados son los elementos comunes de la Agrupación de Comunidades Parque del Sol. Adjunta: las Certificaciones Literales de los 6 edificios y la antigua cartografía catastral confirmando la titularidad de los mismos y el plano del Estudio de Detalle (1979) que desarrolló esas parcelas.			
Informe			
Respecto al primer punto, relativo a la modificación de la línea de deslinde entre los vértices M-30 a M-32-1, 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 (según se refiere en el apartado “Condicionantes de la Ordenación Urbanística Municipal” de la Memoria de Información), a quien corresponde la competencia en la materia. La Administración Municipal, por tanto, no ostenta competencias para realizar modificaciones del deslinde del DPMT. Respecto al segundo punto, los senderos peatonales obrantes en el plano O.2.1 “Esquema de Elementos Estructurantes I” del PGOM tienen la consideración de propuesta a nivel de esquema y no de trazados concretos y delimitados; por tanto, será en el instrumento que contenga la ordenación detallada del SU en el que habrá de valorarse el contenido de lo alegado, dado su mayor escala de detalle.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			



N.º ALEGACIÓN: 007		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00030945678	Fecha: 15/05/2023
Interesado:	AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES PARQUE DEL SOL	
Resumen		
Se solicita: 1) Que se proceda a modificar la línea de deslinde en el sentido de excluir del DPMT la zona ajardinada sita entre los vértices M-30 a M-32-1. Manifiesta que le han dictado Sentencia a su favor en el Recurso Contencioso-Adm. nº 1277/2019, interpuesto contra la Resolución de 9 de abril de 2019, de la Secretaría General Técnica, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Orden Ministerial de 25 de mayo de 2018. Adjunta: a) Sentencia; b) Decreto de firmeza de la sentencia; y c) Plano de la zona ajardinada a excluir. 2) Que se proceda a excluir los jardines privados de los edificios Ibis Escarlata, Pingüino Emperador y Frailecillo, elementos comunes de la Agrupación de Comunidades Parque del Sol, del espacio a destinar a sendero peatonal, y señalar el mismo por el ya existente y que discurre por la linde del Conjunto Guadalvillas. Manifiesta que que los terrenos traseros (jardines y piscina) son propiedad de los edificios Ibis Escarlata, Pingüino Emperador y Frailecillo, dichos edificios integran, junto con los edificios Cormorán, Martín Pescador y Kea, la Agrupación de Comunidades a la que represento. Los jardines y espacios exteriores de los edificios mencionados son los elementos comunes de la Agrupación de Comunidades Parque del Sol. Adjunta: las Certificaciones Literales de los 6 edificios y la antigua cartografía catastral confirmando la titularidad de los mismos y el plano del Estudio de Detalle (1979) que desarrolló esas parcelas.		
Informe		
Respecto al primer punto, relativo a la modificación de la línea de deslinde entre los vértices M-30 a M-32-1, 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 (según se refiere en el apartado “Condicionantes de la Ordenación Urbanística Municipal” de la Memoria de Información), a quien corresponde la competencia en la materia. La Administración Municipal, por tanto, no ostenta competencias para realizar modificaciones del deslinde del DPMT. Respecto al segundo punto, los senderos peatonales obrantes en el plano O.2.1 “Esquema de Elementos Estructurantes I” del PGOM tienen la consideración de propuesta a nivel de esquema y no de trazados concretos y delimitados; por tanto, será en el instrumento que contenga la ordenación detallada del SU en el que habrá de valorarse el contenido de lo alegado, dado su mayor escala de detalle.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 008		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00030964781	Fecha: 15/05/2023
Interesado:	C.P. PUEBLO GUADALMINA	
Resumen		
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 que discurre por el Hotel Guadalmina. Solicita también que se dicten normas que regulen dichas servidumbres de acceso al mar y su protección. Manifiesta que estos accesos deben tener la consideración de Sistema General, siendo igual o más importante que el Sistema General de Senda Peatonal, el cual sí se prevé y se señala en los planos de ordenación y se regula en la normativa aprobada inicialmente. Refiere que la cesión de los viales de la Urb. Guadalmina Baja se llevó a cabo en el año 1994 por los promotores de la urbanización, siendo aceptados por el Ayuntamiento (Expte. nº 221/1994 de aceptación de viales al Ayuntamiento de la Urb. Guadalmina).		
Informe		
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 (en coexistencia), 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 tampoco 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.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 009		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00030965462	Fecha: 15/05/2023
Interesado:	C.P. PUEBLO GUADALMINA	
Resumen		
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 que discurre por el Hotel Guadalmina. Solicita también que se dicten normas que regulen dichas servidumbres de acceso al mar y su protección. Manifiesta que estos accesos deben tener la consideración de Sistema General, siendo igual o más importante que el Sistema General de Senda Peatonal, el cual sí se prevé y se señala en los planos de ordenación y se regula en la normativa aprobada inicialmente. Refiere que la cesión de los viales de la Urb. Guadalmina Baja se llevó a cabo en el año 1994 por los promotores de la urbanización, siendo aceptados por el Ayuntamiento (Expte. nº 221/1994 de aceptación de viales al Ayuntamiento de la Urb. Guadalmina).		
Informe		
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 (en coexistencia), 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 tampoco 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.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 010		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00030966173	Fecha: 15/05/2023
Interesado:	C.P. PUEBLO GUADALMINA	
Resumen		
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 que discurre por el Hotel Guadalmina. Solicita también que se dicten normas que regulen dichas servidumbres de acceso al mar y su protección. Manifiesta que estos accesos deben tener la consideración de Sistema General, siendo igual o más importante que el Sistema General de Senda Peatonal, el cual sí se prevé y se señala en los planos de ordenación y se regula en la normativa aprobada inicialmente. Refiere que la cesión de los viales de la Urb. Guadalmina Baja se llevó a cabo en el año 1994 por los promotores de la urbanización, siendo aceptados por el Ayuntamiento (Expte. nº 221/1994 de aceptación de viales al Ayuntamiento de la Urb. Guadalmina).		
Informe		
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 (en coexistencia), 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 tampoco 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.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 011		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00031091047	Fecha: 16/05/2023
Interesado:	WIDABLICK, S.L.	
Resumen		
Se solicita la consideración de SU para la parcela que se identifica, próxima al límite del t.m. colindante con Benahavís en la zona de la Urb. Vega del Jaque. Manifiesta que en el PGOM-AI han sido clasificados como SRPU, en la “Zona 3: Alta Incidencia Paisajística (ZR-AIP), y entiende que la clasificación asignada entra en contradicción con la clasificación de otros suelos inmediatamente colindantes y en la misma situación de transformación urbanística. Se alega que, al igual que el resto de los terrenos de la Urb. Vega del Jaque que pertenecen al t.m. de Marbella, se trata de “suelos integrados en la malla urbana de municipios colindantes”; y que la Revisión del PGOU de Benahavís de 2018 incluyó esta parcela dentro del ámbito por considerarla integrada en la malla urbana y estar ya dotada de todos los servicios urbanísticos.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque, como se expone en el Título 4 de la memoria de ordenación del PGOM, los terrenos que se han identificado como “incluidos en la malla urbana de términos municipales colindantes” obedecen a la delimitación facilitada formalmente por dichos municipios. Al ser unos terrenos no integrados en la malla urbana del término municipal de Marbella y en los que, por ende, los servicios urbanísticos provienen del municipio colindante, no pueden considerarse suelo urbano sin que el municipio colindante lo certifique.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 012		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00031165782	Fecha: 16/05/2023
Interesado:	COREN AGROINDUSTRIAL, S.A.U.	
Resumen		
Solicita el intercambio de usos, y posterior intercambio de titularidades, entre la parcela PJ-8 (zona verde, propiedad del Ayto. de Marbella) y la parcela UA-4.8 (zona residencial) del Plan Parcial del Sector URP-VB-2; de tal forma que la parcela UA-4.8 pase a ser calificada de ZV para su posterior transmisión al Ayuntamiento, mediante el procedimiento legalmente establecido, y la parcela PJ-8 sea calificada de residencial, con los aprovechamientos y demás parámetros urbanísticos que les sean de aplicación, procedentes de la parcela UA-4.8, para su posterior transmisión a Coren Agroindustrial, S.A.U., mediante el procedimiento legalmente establecido.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (clasificación del suelo con delimitación del SU y del SR, delimitación y normativa de las categorías del SR, esquema de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada del suelo urbano, aspecto que resulta ajeno al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 013		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00033886125	Fecha: 29/05/2023
Interesado:	JUAN MANUEL ANTÚNEZ VÍLCHEZ	
Resumen		
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat.: 29069A008000750000FI como SU. Manifiesta que la parcela debe entenderse incluida en la malla urbana que constituye la Urb. Ricmar y la Urb. Loma de Las Palmas, y que este ámbito se encuentra consolidado en más de 2/3 de su superficie; según los criterios de la LISTA debe tener la consideración de SU.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 014		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00034328290	Fecha: 29/05/2023
Interesado:	LA RESERVA DE MARBELLA, S.L.	
Resumen		
Se solicita la inclusión del ámbito completo del Sector URP-VB-6 como Suelo Urbano, para viabilizar la cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos en el planeamiento a efectos de culminar su ejecución. Se adjunta plano del Sector en el que constan las zonas previstas para ser cedidas al Ayuntamiento. Manifiesta que parte del Sector no se ha incluido como SU en el PGOM. Si se recoge su mayor parte, no sólo los terrenos edificados y urbanizados, sino también la zona denominada en el plano adjunto como B, zona verde de cesión, pero habiéndose excluido el resto de zonas a ceder; entendiendo que ello ha sido un mero error fácilmente subsanable, al no existir motivación alguna para el distinto trato asignado a los terrenos incluidos en el ámbito de referencia. Refiere que para la culminación de la ejecución del planeamiento en cuestión se precisa la inclusión de las zonas excluidas en la AI PGOM como suelo urbano, concretamente las denominadas en el plano adjunto A, C, D, E, F, G, H e I.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se comprueba que la totalidad del ámbito cumple con los requisitos establecidos en el art. 13.1.c) para su consideración como suelo urbano, esto es, <i>"estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca"</i>. La no inclusión de la totalidad del sector URP-VB-6 en el SU en el documento de aprobación inicial obedece a un error; procediéndose a su corrección en la nueva versión del documento. Como se sostiene por parte de la alegante, esas parcelas que, por error, no se habían incluido en la delimitación del ámbito y que ahora se incorporan, deben ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, en la medida en que se trata de las reservas de suelos dotacionales que en el plan parcial que originó el desarrollo urbanístico se establecían.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 015		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00034373208	Fecha: 30/05/2023
Interesado:	FERNANDO ANTÚNEZ CORRALES	
Resumen		
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat. 29069A008000720000FR como SU. Manifiesta que la parcela debe entenderse incluida en la malla urbana que constituye la Urb. Ricmar y la Urb. Loma de Las Palmas donde se sitúa, y que este ámbito se encuentra consolidado en más de 2/3 de su superficie, según puede apreciarse en el plano catastral que se acompaña, resulta que según los criterios de la LISTA este terreno debe tener la consideración de SU. Adjunta consulta descriptiva de la parcela catastral.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 016		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00034375050	Fecha: 30/05/2023
Interesado:	LAURA JIMÉNEZ CORRALES	
Resumen		
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat.: 29069A008000660000FM como SU. Manifiesta que la parcela debe entenderse incluida en la malla urbana que constituye la Urb. Ricmar y la Urb. Loma de Las Palmas donde se sitúa, y que este ámbito se encuentra consolidado en más de 2/3 de su superficie, según puede apreciarse en el plano catastral que se acompaña, resulta que según los criterios de la LISTA este terreno debe tener la consideración de SU. Adjunta consulta descriptiva de la parcela catastral.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 017			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00034376649	Fecha: 30/05/2023
Interesado:		CARLOS ANTÚNEZ CORRALES	
Resumen			
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat. 29069A008000830000FU como SU. Manifiesta que la parcela debe entenderse incluida en la malla urbana que constituye la Urb, Ricmar y la Urb. Loma de Las Palmas donde se sitúa, y que este ámbito se encuentra consolidado en más de 2/3 de su superficie, según puede apreciarse en el plano catastral que se acompaña, resulta que según los criterios de la LISTA este terreno debe tener la consideración de SU. Adjunta consulta descriptiva de la parcela catastral.			
Informe			
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 018			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00034546744	Fecha: 31/05/2023
Interesado:		ISKRA VALENTINA TRIFONOVA	
Resumen			
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat.: 29069A008000740000FX como SU. Manifiesta que la parcela debe entenderse incluida en la malla urbana que constituye la Urb, Ricmar y la Urb. Loma de Las Palmas donde se sitúa, y que este ámbito se encuentra consolidado en más de 2/3 de su superficie, según puede apreciarse en el plano catastral que se acompaña, resulta que según los criterios de la LISTA este terreno debe tener la consideración de SU. Adjunta consulta descriptiva de la parcela catastral.			
Informe			
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 019		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00034569277	Fecha: 31/05/2023
Interesado:	JUAN C. SÁNCHEZ TIRADO	
Resumen		
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat. 29069A008000730000FD como SU. Manifiesta que en el Avance del nuevo Plan General (Plano P-03 Modelo de ocupación del territorio) aprobado el 29/07/2020, esta parcela se cataloga como “Áreas de centralidad insertas en la trama urbana. Desarrollo prioritario”; y que la parcela debe entenderse incluida en la malla urbana que constituye la Urb. Ricmar y la Urb. Loma de Las Palmas donde se sitúa, y que este ámbito se encuentra consolidado en más de 2/3 de su superficie, según puede apreciarse en el plano catastral que se acompaña, resulta que según los criterios de la LISTA este terreno debe tener la consideración de SU. Adjunta consulta descriptiva de la parcela catastral.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo; b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente, o c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello. Por otra parte, la consideración como “Áreas de centralidad insertas en la trama urbana. Desarrollo prioritario” en el Avance 2020 no correspondía a una predeterminación de clasificación de suelo, sino a una explicación del modelo de ocupación del territorio. Para la determinación de la clasificación, habiendo sobrevenido además la entrada en vigor de un nuevo cuerpo normativo, cabe remitirse a la explicación que antecede.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 020		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00034937211	Fecha: 31/05/2023
Interesado:	AYUNTAMIENTO DE MIJAS	
Resumen		
Se remiten dos informes: de la Unidad Técnica de Topografía y del Jefe de la Sección de Planeamiento. En síntesis, en ambos informes se señala que se ha constatado que el deslinde del t.m. del PGOM se ajusta correctamente a la línea del t.m. establecida mediante Orden del Consejero competente. No obstante, se hace constar que el Ayto. de Mijas presentó alegaciones a dicho deslinde, por las divergencias existentes entre el deslinde aprobado y la realidad fáctica de los terrenos en el ámbito del sector de planeamiento de SUC C-1 del PGOU de Mijas, correspondiente con la Urb. Sitio de Calahonda. Se viene a expresar que se trata de un suelo desarrollado y urbanizado en ejecución de los instrumentos de ordenación de Mijas, encontrándose consolidado por la edificación con la tramitación de las preceptivas licencias concedidas (...) y la prestación de los servicios urbanísticos. Suelos y edificaciones que, por otro lado, han debido acceder al Registro de la Propiedad de Mijas. Advierten de que podría producirse un solape entre suelo clasificado en ambos términos municipales, que podría generar anomalías no deseadas.		
Informe		
En los informes remitidos, se constata que la línea de deslinde del t.m. en lo que respecta al Municipio de Mijas ha sido grafiada correctamente en el PGOM. No obstante, se traslada a título informativo que, por parte del Ayuntamiento de Mijas, se presentaron alegaciones al deslinde, por las divergencias existentes entre el deslinde aprobado y la realidad fáctica de los terrenos en el ámbito del sector de planeamiento de SUC C-1 del PGOU de Mijas, correspondiente con la Urb. Sitio de Calahonda. En cualquier caso, el deslinde de términos municipales resulta ajeno a la potestad de planeamiento urbanístico; regulándose de conformidad con las previsiones de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía y del Decreto 157/2016, de 4 de octubre, por el que se regula el deslinde de los términos municipales de Andalucía y se establecen determinadas disposiciones relativas a la demarcación municipal y al Registro Andaluz de Entidades Locales, entre otras. La línea de deslinde de los términos de Marbella y Mijas grafiada en el PGOM es la recogida en la Orden de 23 de noviembre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Marbella y Mijas, ambos en la provincia de Málaga (BOJA núm. 230 de 28 de noviembre de 2018). La modificación del deslinde es una competencia ajena al planeamiento urbanístico.		
Resultado		
Se desestima la alegación		

N.º ALEGACIÓN: 021			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00034977820		Fecha: 01/06/2023	
Interesado: MANUEL ANTÚNEZ CORRALES			
Resumen			
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat.: 29069A008000700000FO como SU. Manifiesta que la parcela debe entenderse incluida en la malla urbana que constituye la Urb. Ricmar y la Urb. Loma de Las Palmas donde se sitúa, y que este ámbito se encuentra consolidado en más de 2/3 de su superficie, según puede apreciarse en el plano catastral que se acompaña, resulta que según los criterios de la LISTA este terreno debe tener la consideración de SU. Adjunta consulta descriptiva de la parcela catastral.			
Informe			
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 022			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00035047395		Fecha: 01/06/2023	
Interesado: MARÍA ÁLVAREZ BRIALES			
Resumen			
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat.: 29069A008000690000FR como SU. Manifiesta que la parcela debe entenderse incluida en la malla urbana que constituye la Urb. Ricmar y la Urb. Loma de Las Palmas donde se sitúa, y que este ámbito se encuentra consolidado en más de 2/3 de su superficie, según puede apreciarse en el plano catastral que se acompaña, resulta que según los criterios de la LISTA este terreno debe tener la consideración de SU. Adjunta consulta descriptiva de la parcela catastral.			
Informe			
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 023		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00035548374	Fecha: 03/06/2023
Interesado:	EDUARDO ANTÚNEZ CORRALES	
Resumen		
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat.: 29069A008000710001GL como SU. Manifiesta que la parcela debe entenderse incluida en la malla urbana que constituye la Urb. Ricmar y la Urb. Loma de Las Palmas donde se sitúa, y que este ámbito se encuentra consolidado en más de 2/3 de su superficie, según puede apreciarse en el plano catastral que se acompaña, resulta que según los criterios de la LISTA este terreno debe tener la consideración de SU. Adjunta consulta descriptiva de la parcela catastral.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 024		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00036395075	Fecha: 07/06/2023
Interesado:	PEDRO RAMÍREZ RUBIO	
Resumen		
Solicita la inclusión de la parcela con ref. cat.: 29069A007002160000FM en el SU; y que se le asignen las indicaciones y ordenanzas iguales a las parcelas colindantes en el futuro POU y a las que se accede desde el mismo viario que las que han sido consideradas SU en el PGOM. Manifiesta: a) tener el mismo acceso y las mismas condiciones que las parcelas colindantes que sí se han considerado SU, b) el hecho de no haber edificado donde no se podía y haber respetado la legalidad urbanística no puede ser un castigo ahora, c) la vivienda cuenta con las mismas infraestructuras y el mismo acceso que las demás, y d) la parcela procede de la misma parcela catastral (29069A007000190000FL) que otras que sí han sido consideradas SU.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones establecidas en tales preceptos. La urbanización Los Molineros obedece a una agrupación espontánea de edificaciones en suelo rústico que el PGOM aprobado inicialmente consideró compatible con el modelo territorial y urbanístico. En este sentido, se incluía la urbanización en SU en aplicación del art. 417.3 RLISTA, que establece lo siguiente: <i>"La incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico desvinculadas de los núcleos urbanos será excepcional y el ámbito que se delimite no podrá incrementar la superficie ocupada"</i>. Al respecto de Los Molineros, es preciso referirse al informe previsto en el art. 78.4 LISTA y 107 RLISTA, emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana respecto al PGOM aprobado inicialmente (cuyo análisis se contiene en el Libro IV. Estudios Complementarios. Anexo 9), en el que se indica que <i>"en relación al ámbito de Los Molineros no se considera suficientemente acreditada su condición de suelo urbano conforme al artículo 13 de la LISTA, en el sentido de tratarse terrenos integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forma parte"</i>. Además de lo anterior, los terrenos objeto de la presente alegación no están transformados urbanísticamente ni se encuentran edificados, no cumpliéndose, por tanto, con los requisitos establecidos en los arts. 13 LISTA y 19 RLISTA. En consecuencia, no podría incluirse la parcela objeto de la alegación en SU.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 025			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00037186626		Fecha: 09/06/2023	
Interesado: COFIMAR, S.L.			
Resumen			
Solicita la clasificación de SU, con calificación de uso turístico, de las parcelas con ref. cat.: 001400100UF34B0001LW y 8715805UF3481N0001WP. Considera que los terrenos revisten materialmente la condición de SU, por, entre otras, las siguientes razones: a) se sitúan al borde de la A-7 y en línea de continuidad con sendas urbanizaciones residenciales (Bosquemar y El Rosario), ambas consolidadas por la edificación, b) se encuentra insertado en la malla urbana, c) revisten los servicios urbanísticos requeridos para ser adscritas a la categoría del suelo urbano consolidado, d) la ejecución de la calle urbanizada a la que da frente el Camping fue condición en su día para la autorización de la actividad; la calle lleva abierta al público y en uso desde hace más treinta años.			
Informe			
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones establecidas en tales preceptos. En este caso, se trata de una parcela incluida en el SUNS del PGOU 86 en la que se ha autorizado una actividad de acampada, lo que es perfectamente compatible con esa clase de suelo. No obstante, la existencia de dicha actividad en la parcela no implica que la misma esté transformada urbanísticamente a los efectos de su consideración como suelo urbano. De hecho, no se cumplen los requisitos legales para su consideración como tal, toda vez que la simple colindancia con el suelo urbano y con la A-7 no implica su consideración como suelo urbano. En este sentido, establece el art. 19.2 RLISTA que <i>"la simple colindancia con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano"</i>. La edificación existente en la parcela es un camping, uso compatible en el suelo rústico. Por tanto, en la parcela de referencia lo único que existe es una edificación implantada en el suelo rústico pero no se ha producido una transformación del suelo que implique la consideración de la misma como suelo urbano. Las infraestructuras y servicios a los que se refiere la alegación son para dar soporte al uso implantado en la parcela, pero no resultan suficientes para su consideración como suelo urbano. En todo caso, la actividad implantada puede seguir desarrollándose en el suelo rústico.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 026		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00037247823, REGAGE23e00037249982	Fecha: 09/06/2023
Interesado:	AGUSTÍN CID VEGA	
Resumen		
Se solicita la clasificación de los terrenos conocidos como SG-PF-10.2 “Parque del Arroyo Guadalpín” como SU; y que se propongan como Área Libre, indicando la obtención de los mismos de forma similar a como se hizo en el Acta de ocupación firmada con el Ayuntamiento el 23/12/2014. Se alega, en resumen, que los suelos están rodeados por SU, contando con acceso rodado y además les atraviesa una red de abastecimiento. En el PGOU 86 se calificaba gran parte de los terrenos como PJ. Sobre estos terrenos, el POTCSO grafía uno de los denominados Caminos del Agua (CdA 6); y considera que, de los arts. 26 y 27 de su normativa, se infiere un mandato a los instrumentos de ordenación urbanística para su inclusión en el sistema de espacios libres y proponer de forma prioritaria su obtención (posiblemente mediante compensación de aprovechamientos).		
Informe		
En relación con la solicitud de clasificación de los terrenos como SU, la clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones establecidas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello. Por lo que respecta a su consideración de SG-AL, en el PGOM se contiene la propuesta de ampliación del SG-AL-39 (Parque Arroyo Guadalpín). En este sentido, en el PGOM se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta pero si en cuanto a su finalidad, 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. Y, en cuanto a su mayor concreción y futuro desarrollo, habrá de estarse a lo previsto en las determinaciones de la normativa relativas a los Elementos Estructurantes (arts. 6.1.1 y ss.), en línea con las previsiones de la memoria de ordenación en cuanto al Esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 027		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00037297114	Fecha: 09/06/2023
Interesado:	ARRENDAMIENTOS MONTES, S.L.	
Resumen		
Se solicita la clasificación de la parcela con ref. cat.: 2827404UF3422N000ITE como SU; y que en el POU no se le incluya en ningún ámbito con deberes urbanísticos. Se alega cumplimiento del art. 13 LISTA y el criterio de reconocimiento de la realidad existente. En este sentido, la parcela tanto al norte, oeste y al sur tiene acceso a todos los servicios urbanísticos al estar en pleno polígono industrial, por lo que tiene claramente el carácter de suelo urbano e incluso de solar; y en dicha parcela se desarrolla desde hace casi veinte años una actividad industrial con licencia de obras municipal. Se aporta informe técnico justificativo de que la parcela cuenta con los siguientes servicios e infraestructuras urbanísticas: 1) acometidas de agua potable, energía eléctrica y saneamiento, tanto de aguas pluviales como fecales; 2) accesos y viales por vías pavimentadas; 3) encintado de aceras; 4) instalaciones y servicios de alumbrado público y recogida de residuos sólidos en los contenedores existentes.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones establecidas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no están integrados en la malla urbana ni han tenido un proceso de transformación urbanística. Respecto a la mera colindancia con el SU, establece el art. 19.2 RLISTA que <i>"la simple colindancia con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano"</i>. La licencia a la que se hace referencia en la alegación es una licencia de obra menor para el cerramiento y acondicionamiento de parcela; la cubrición existente es posterior a 2016 por las ortofotos disponibles pero no cuenta con licencia de obras.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 028		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00038784508	Fecha: 14/06/2023
Interesado:	C.P. LOS GRANADOS FASE I, EDF. IV	
Resumen		
Se formula oposición al proyecto de ampliación de Puerto Banús, solicitando su eliminación del Plan General; y solicita que se adopten las necesarias medidas de calmado de tráfico para Puerto Banús y, en especial, para la zona donde se ha proyectado el Centro de Convenciones “Holanducía”, a fin de solucionar los graves problemas existentes, y que se agravan en época estival. Manifiesta que la propuesta de ampliación es contraria a la normativa medioambiental y urbanística y pone en peligro la supervivencia de especies marinas, en situación de peligro de extinción. Se citan el art. 67 Ley de Puertos Andalucía y art. 6 Ley Patrimonio Histórico Andalucía. Dentro del Catálogo General se encuentra inscrito desde el día 20 de abril de 2009 el “Espacio Subacuático Puerto Banús”, con el régimen de protección de una “Zona de Servidumbre Arqueológica”.		
Informe		
En cuanto a la oposición a la ampliación de Puerto Banús, se debe indicar que, aunque los cuatro puertos del t.m. de Marbella son de competencia autonómica, el PGOM puede proponer ampliaciones y mejoras en los sistemas portuarios, principalmente dirigidas a su adecuación y conexión con el sistema ciudad. El PGOM plantea inicialmente la ampliación de Puerto Banús y de La Bajadilla, con objeto de impulsar y mejorar la conexión puerto-ciudad y su integración urbanística con su contorno y medio urbano más próximo, toda vez que dichas ampliaciones vienen ya determinadas en el PITMA y en el POTCSO, éste último en tramitación. No obstante, la ampliación de los puertos quedará sujeta a la aprobación definitiva del POTCSO y de su correspondiente ley sectorial. Ciertamente es que la zona urbana de Puerto Banús es un polo atractor y generador de viajes, sobre todo de carácter comercial y de ocio, también náutico-deportivo por la presencia del Puerto, y que además sufre una congestión de tráfico importante en algunas épocas del año. Pero no necesariamente quiere decir que haya un importante déficit de infraestructuras viarias. La congestión puede ser debida más bien a la disfuncionalidad actual de los elementos viarios y sobre todo al elevado tráfico de paso en la A-7 que la mantiene saturada y cuyos accesos, por tanto, cuenta con un bajo nivel de capacidad y servicio. No cabe duda, en todo caso, que las ampliaciones de puertos, deben evaluarse y justificarse, desde las dimensiones y aspectos contemplados en la alegación, pero también desde el criterio de la suficiente disponibilidad de accesos (conectividad) y de aparcamientos públicos (intermodalidad). No obstante, el problema de la movilidad inducida por la ampliación de Puerto Banús se abordarán en el correspondiente Estudio de Movilidad Generada que deberá acompañar al proyecto de ampliación, en su caso, y que deberá mejorar la movilidad, incentivando en la zona el transporte público y de otros medios sostenibles, además del calmado del tráfico. Lo anterior sin perjuicio de las medidas y determinaciones adicionales y de más detalle que se aborden en el POU de Marbella, actualmente en redacción. Por otra parte, respecto de la propuesta de mejorar la conectividad y aparcamientos en la zona en previsión de la puesta en carga del vacío al norte de la A-7, sin perjuicio del correspondiente Estudio de Movilidad Generada que acompañe a los equipamientos que se implanten, el PGOM ya ha contemplado dos aparcamientos disuasorios e intermodales y la mejora de la conectividad entre los enlaces de Cristamar y Puerto Banús de la A-7 mediante un		

vial sensiblemente paralelo a la misma.
Por lo que respecta a las referencias que se realizan a la normativa autonómica reguladora en materia de puertos y de patrimonio histórico, cabe señalar que, a lo largo de las diferentes fases de tramitación del PGOM, se recaban la información y los informes oportunos de las distintas Administraciones con competencias confluyentes, siendo el resultado de la ordenación consecuencia de la actuación coordinada por parte de diferentes Adminstraciones.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 029		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00038785189	Fecha: 14/06/2023
Interesado:	C.P. LOS GRANADOS FASE II, EDF. V	
Resumen		
Se formula oposición al proyecto de ampliación de Puerto Banús, solicitando su eliminación del Plan General; y solicita que se adopten las necesarias medidas de calmado de tráfico para Puerto Banús y, en especial, para la zona donde se ha proyectado el Centro de Convenciones “Holanducía”, a fin de solucionar los graves problemas existentes, y que se agravan en época estival. Manifiesta que la propuesta de ampliación es contraria a la normativa medioambiental y urbanística y pone en peligro la supervivencia de especies marinas, en situación de peligro de extinción. Se citan el art. 67 Ley de Puertos Andalucía y art. 6 Ley Patrimonio Histórico Andalucía. Dentro del Catálogo General se encuentra inscrito desde el día 20 de abril de 2009 el “Espacio Subacuático Puerto Banús”, con el régimen de protección de una “Zona de Servidumbre Arqueológica”.		
Informe		
En cuanto a la oposición a la ampliación de Puerto Banús, se debe indicar que, aunque los cuatro puertos del t.m. de Marbella son de competencia autonómica, el PGOM puede proponer ampliaciones y mejoras en los sistemas portuarios, principalmente dirigidas a su adecuación y conexión con el sistema ciudad. El PGOM plantea inicialmente la ampliación de Puerto Banús y de La Bajadilla, con objeto de impulsar y mejorar la conexión puerto-ciudad y su integración urbanística con su contorno y medio urbano más próximo, toda vez que dichas ampliaciones vienen ya determinadas en el PITMA y en el POTCSO, éste último en tramitación. No obstante, la ampliación de los puertos quedará sujeta a la aprobación definitiva del POTCSO y de su correspondiente ley sectorial. Ciertamente es que la zona urbana de Puerto Banús es un polo atractor y generador de viajes, sobre todo de carácter comercial y de ocio, también náutico-deportivo por la presencia del Puerto, y que además sufre una congestión de tráfico importante en algunas épocas del año. Pero no necesariamente quiere decir que haya un importante déficit de infraestructuras viarias. La congestión puede ser debida más bien a la disfuncionalidad actual de los elementos viarios y sobre todo al elevado al tráfico de paso en la A-7 que la mantiene saturada y cuyos accesos, por tanto, cuenta con un bajo nivel de capacidad y servicio. No cabe duda, en todo caso, que las ampliaciones de puertos, deben evaluarse y justificarse, desde las dimensiones y aspectos contemplados en la alegación, pero también desde el criterio de la suficiente disponibilidad de accesos (conectividad) y de aparcamientos públicos (intermodalidad). No obstante, el problema de la movilidad inducida por la ampliación de Puerto Banús se abordarán en el correspondiente Estudio de Movilidad Generada que deberá acompañar al proyecto de ampliación, en su caso y que deberá mejorar la movilidad, incentivando en la zona el transporte público y de otros medios sostenibles, además del calmado del tráfico. Lo anterior sin perjuicio de las medidas y determinaciones adicionales y de más detalle que se aborden en el POU de Marbella, actualmente en redacción. Por otra parte, respecto de la propuesta de mejorar la conectividad y aparcamientos en la zona en previsión de la puesta en carga del vacío al norte de la A-7, sin perjuicio del correspondiente Estudio de Movilidad Generada que acompañe a los equipamientos que se implanten, el PGOM ya ha contemplado dos aparcamientos disuasorios e intermodales y la mejora de la conectividad entre los enlaces de Cristamar y Puerto Banús de la A-7 mediante un		

vial sensiblemente paralelo a la misma.
Por lo que respecta a las referencias que se realizan a la normativa autonómica reguladora en materia de puertos y de patrimonio histórico, cabe señalar que, a lo largo de las diferentes fases de tramitación del PGOM, se recaban la información y los informes oportunos de las distintas Administraciones con competencias confluyentes, siendo el resultado de la ordenación consecuencia de la actuación coordinada por parte de diferentes Adminstraciones.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 030		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00038786122	Fecha: 14/06/2023
Interesado:	C.P. MARINA BANÚS, BLQ. III y IV	
Resumen		
Se formula oposición al proyecto de ampliación de Puerto Banús, solicitando su eliminación del Plan General; y solicita que se adopten las necesarias medidas de calmado de tráfico para Puerto Banús y, en especial, para la zona donde se ha proyectado el Centro de Convenciones “Holanducía”, a fin de solucionar los graves problemas existentes, y que se agravan en época estival. Manifiesta que la propuesta de ampliación es contraria a la normativa medioambiental y urbanística y pone en peligro la supervivencia de especies marinas, en situación de peligro de extinción. Se citan el art. 67 Ley de Puertos Andalucía y art. 6 Ley Patrimonio Histórico Andalucía. Dentro del Catálogo General se encuentra inscrito desde el día 20 de abril de 2009 el “Espacio Subacuático Puerto Banús”, con el régimen de protección de una “Zona de Servidumbre Arqueológica”.		
Informe		
En cuanto a la oposición a la ampliación de Puerto Banús, se debe indicar que, aunque los cuatro puertos del t.m. de Marbella son de competencia autonómica, el PGOM puede proponer ampliaciones y mejoras en los sistemas portuarios, principalmente dirigidas a su adecuación y conexión con el sistema ciudad. El PGOM plantea inicialmente la ampliación de Puerto Banús y de La Bajadilla, con objeto de impulsar y mejorar la conexión puerto-ciudad y su integración urbanística con su contorno y medio urbano más próximo, toda vez que dichas ampliaciones vienen ya determinadas en el PITMA y en el POTCSO, éste último en tramitación. No obstante, la ampliación de los puertos quedará sujeta a la aprobación definitiva del POTCSO y de su correspondiente ley sectorial. Ciertamente es que la zona urbana de Puerto Banús es un polo atractor y generador de viajes, sobre todo de carácter comercial y de ocio, también náutico-deportivo por la presencia del Puerto, y que además sufre una congestión de tráfico importante en algunas épocas del año. Pero no necesariamente quiere decir que haya un importante déficit de infraestructuras viarias. La congestión puede ser debida más bien a la disfuncionalidad actual de los elementos viarios y sobre todo al elevado al tráfico de paso en la A-7 que la mantiene saturada y cuyos accesos, por tanto, cuenta con un bajo nivel de capacidad y servicio. No cabe duda, en todo caso, que las ampliaciones de puertos, deben evaluarse y justificarse, desde las dimensiones y aspectos contemplados en la alegación, pero también desde el criterio de la suficiente disponibilidad de accesos (conectividad) y de aparcamientos públicos (intermodalidad). No obstante, el problema de la movilidad inducida por la ampliación de Puerto Banús se abordarán en el correspondiente Estudio de Movilidad Generada que deberá acompañar al proyecto de ampliación, en su caso y que deberá mejorar la movilidad, incentivando en la zona el transporte público y de otros medios sostenibles, además del calmado del tráfico. Lo anterior sin perjuicio de las medidas y determinaciones adicionales y de más detalle que se aborden en el POU de Marbella, actualmente en redacción. Por otra parte, respecto de la propuesta de mejorar la conectividad y aparcamientos en la zona en previsión de la puesta en carga del vacío al norte de la A-7, sin perjuicio del correspondiente Estudio de Movilidad Generada que acompañe a los equipamientos que se implanten, el PGOM ya ha contemplado dos aparcamientos		

disuasorios e intermodales y la mejora de la conectividad entre los enlaces de Cristamar y Puerto Banús de la A-7 mediante un vial sensiblemente paralelo a la misma.
Por lo que respecta a las referencias que se realizan a la normativa autonómica reguladora en materia de puertos y de patrimonio histórico, cabe señalar que, a lo largo de las diferentes fases de tramitación del PGOM, se recaban la información y los informes oportunos de las distintas Administraciones con competencias confluyentes, siendo el resultado de la ordenación consecuencia de la actuación coordinada por parte de diferentes Adminstraciones.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 031			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00040419248		Fecha: 20/06/2023	
Interesado: ANDRÉS GÓMEZ GÓMEZ			
Resumen			
Se solicita la delimitación en los terrenos denominados Los Molineros de una ATU con uso residencial, densidad de 2 viviendas/ha. y una intensidad de 0,15 m²t/m²s atendiendo al histórico del que procede. Se adjuntan 12 escritos de adhesión a la propuesta por distintos propietarios de la zona. Se refieren antecedentes históricos de Los Molineros y se alega que la delimitación de SU que se realiza en el PGOM sólo contempla las parcelas que han sido construida de forma “alegal o espontánea”, perjudicando a los vecinos que siempre respetaron la Ley vigente en cada momento. Citando el art. 176 LISTA, considera que la delimitación de SU del PGOM plantea un problema en el reparto de las cargas, ya que las infraestructuras actuales (basadas en la legalidad vigente anterior a 1986) pertenecen a todos los vecinos. Se citan los artículos 7.3.3, 7.3.4 y 7.6.1 de la normativa del PGOM-AI, relativos a los criterios para la delimitación de ATU en SR y para la equidistribución de beneficios y cargas, y considera que la Urb. Los Molineros constituye una unidad urbanística homogénea; y que si no se incluye la totalidad de la Urb. en la delimitación los vecinos excluidos podrían exigir la compensación de las cargas de infraestructuras y servicios existentes, por ello no se garantizaría la viabilidad económica. Lo coherente sería utilizar toda la superficie homogénea (la totalidad de Los Molineros) y realizar el reparto de forma equitativa. En este sentido, existía un reparto en el Plan original, pero debe adecuarse a la legislación vigente.			
Informe			
Los Molineros obedece a una agrupación espontánea de edificaciones en suelo rústico compatibles con el modelo territorial y urbanístico del nuevo Plan. El documento del PGOM aprobado inicialmente incluía la urbanización los Molineros en el suelo urbano en aplicación del art. 417.3 RLISTA: <i>"La incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico desvinculadas de los núcleos urbanos será excepcional y el ámbito que se delimite no podrá incrementar la superficie ocupada"</i>. Es preciso referirse al informe previsto en los arts. 78.4 LISTA y 107 RLISTA, emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana relativo al PGOM aprobado inicialmente (cuyo análisis se contiene en el Libro IV. Estudios Complementarios. Anexo 9), en el que se indica que <i>"en relación al ámbito de Los Molineros no se considera suficientemente acreditada su condición de suelo urbano conforme al artículo 13 de la LISTA, en el sentido de tratarse terrenos integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forma parte"</i>. En consecuencia, en esta nueva versión del PGOM Los Molineros tiene la consideración de asentamiento irregular que, de conformidad con lo previsto en los artículos 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa, podrá ser objeto de una actuación de transformación urbanística desvinculada de la malla urbana en aplicación del art. 417 RLISTA. En cuanto a la delimitación de una ATU-NU, en línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de			



rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

Resultado
Se desestima la alegación

N.º ALEGACIÓN: 032		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00040419934, REGAGE23e00040420034		Fecha: 20/06/2023
Interesado: HEREDEROS DE DON GONZALO MUÑOZ CORDEU		
Resumen		
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. Manifiesta que la vía pecuaria aparece en el Plano de Afecciones I; pero que en el Plano de SG-AL y SG-EC se informa sobre la desafectación de parte del citado Cordel, específicamente en su paso por las inmediaciones de la parcela, sin entender por qué se ha mantenido el trazado que afecta a su propiedad. Considera injusto que se desafecte las zonas aledañas y se excluya la que afecta directamente a la propiedad del Sr. Muñoz Cordeu.		
Informe		
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, entendiendo 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.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 033			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00040420533	Fecha: 20/06/2023
Interesado:		HEREDEROS DE DON GONZALO MUÑOZ CORDEU	
Resumen			
Solicita la clasificación como suelo urbano de la parcela que identifica, ubicada en la zona de Río Real; y que el vial de conexión del viario principal SGV-75 propuesto se ejecute fuera de su propiedad. Manifiesta que tiene intención de desarrollar urbanísticamente la zona, entendiendo que está integrada en la malla urbana. El desarrollo urbanístico que se planea efectuar en los terrenos serviría para dar una respuesta al grave problema de escasez de vivienda que presenta el Municipio. Respecto al viario principal SGV-75 propuesto, solicita que se ejecute fuera de la misma, por ser el trazado técnicamente más eficiente, así como para no ocupar irregularmente su propiedad.			
Informe			
En el caso del SU, la potestad de clasificación es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones establecidas en los citados preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como SU, ya que no se encuentran integrados en la malla urbana (ámbito continuo delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio dotado de los servicios públicos de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano, como exige el art. 19.2 RLISTA). Tan sólo se trata de unos terrenos en colindancia con el SU. En este sentido, según el art. 19.2 RLISTA <i>"la simple colindancia con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano"</i>. En relación con el trazado de una conexión o tramo de viario principal (SGV-75) propuesto en el PGOM a fin de mejorar la conectividad del área, y a la solicitud de que se desplace o sea previsto fuera de la superficie de la parcela, debe tenerse en cuenta que el trazado concreto, dada la escala de trabajo del PGOM, es susceptible de tener los correspondientes ajustes en el instrumento de ordenación detallada correspondiente, que no obstante responderán a criterios de topografía, geometría de trazado en planta y alzado y por último a criterios de sostenibilidad económica y medioambiental, no siendo un criterio válido de trazado el de la estructura de propiedad por donde debe resolverse la conectividad de manera sostenible y viable.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 034			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00040467713		Fecha: 21/06/2023	
Interesado: VIVEROS GUZMÁN, S.L.			
Resumen			
Solicita se modifique la clasificación de la parcela con ref. cat. 3028701UF3432N0001EU, de SR a SU, con uso de servicios comercial. Manifiesta que la parcela cumple con los requisitos del art. 13 LISTA. En resumen, está integrada en la malla urbana y, además, está transformada urbanísticamente, al contar con acceso rodado desde vía urbana y esta dotada de todos los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica. Debe tener la condición de solar ya que, además de cumplir las condiciones para ser calificada como SU, esta dotada de las infraestructuras y servicios que indica el art. 13.3. Existe una actividad de uso terciario comercial, que se desarrolla desde hace más de 15 años. Manifiesta que ya el PGOU 86 preveía para esta zona un uso predominante industrial, y que el PGOU 2010 clasificaba este ámbito como SUS-MB-5 "Arroyo Segundo", contando en su ficha técnica <i>"operación terciario comercial que aprovecha la elevada renta de emplazamiento que, para el desarrollo de estos usos, le confiere la óptima accesibilidad de la que goza el ámbito desde infraestructuras de comunicación de nivel territorial (A-7)"</i>.			
Informe			
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones establecidas en los citados preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no han sido transformados urbanísticamente. Se trata de una parcela clasificada como SUNS en el PGOU 86 en la que se desarrolla una actividad de vivero y venta al público. Ahora bien, la existencia de dicha actividad no implica que la parcela esté transformada urbanísticamente a efectos de su consideración como SU. De hecho, no cumple los requisitos legales para su consideración como tal. En este sentido, el art. 19.2 RLISTA señala que <i>"la simple colindancia con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano"</i>. Las infraestructuras y servicios a los que se refiere la alegación son para dar soporte al uso implantado en la parcela, pero no son suficientes para su consideración como suelo urbano.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 035		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00040546136	Fecha: 21/06/2023
Interesado:	C.P. LOCALES COMERCIALES PINO GOLF DE DON CARLOS	
Resumen		
Solicita que, tras haberse reconocido como SU, el nuevo Plan recoja en su integridad la totalidad de la edificación del Centro Comercial “Pinogolf”. Muestra su conformidad con el reconocimiento del sector donde se ubica el Centro Comercial como SU; sin embargo, se reitera que se proceda a normalizar el Centro Comercial. También solicita que se concrete más el alcance las obras de saneamiento y de reordenación del tráfico previstas para la zona, que obran en los Planos de Esquema de Elementos Estructurantes de Movilidad y de Infraestructuras, que en ningún caso deberán ser a costa de los propietarios del Centro Comercial.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (clasificación del suelo con delimitación del SU y del SR, delimitación y normativa de las categorías del SR, esquema de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada del suelo urbano, aspecto que resulta ajeno al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 036		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00040774157	Fecha: 22/06/2023
Interesado:	JUAN FRANCISCO ORTIZ MORENO	
Resumen		
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat. 29069A008000840000FH como SU Manifiesta que la parcela debe entenderse incluida en la malla urbana que constituye la Urb. Ricmar y la Urb. Loma de Las Palmas donde se sitúa, y que este ámbito se encuentra consolidado en más de 2/3 de su superficie, según puede apreciarse en el plano catastral que se acompaña, resulta que según los criterios de la LISTA este terreno debe tener la consideración de SU. Adjunta consulta descriptiva de la parcela catastral.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la presente parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 037		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00040826390	Fecha: 22/06/2023
Interesado:	INTCOSERVICE, S.A.	
Resumen		
Solicita cambiar la clasificación de las parcelas con ref. cat. 29069A002001070000FT, 29069A002001140000FK, 29069A002001870000FE, de SR a SU. Considera que los terrenos, situados en el llamado “Corredor del Guadaiza”, no deberían ser de carácter rústico, por la casuística y evolución que han tenido a lo largo del tiempo. Antes del boom turístico, los terrenos en la “Vega del Guadaiza” eran de uso agrícola, pero, con el paso del tiempo, los propietarios de dichos terrenos han ido abandonándolos por falta de rentabilidad, aunque aún existen algunas explotaciones frutales de mangos y aguacates. También se han ido produciendo segregaciones y construcciones sin control. Aparte de dichas edificaciones, también se han construido naves industriales, almacenes de empresas del polígono industrial, casetas para celebraciones familiares, aparcamientos para autocaravanas, complejos deportivos como el Marbella Football Center, plantas industriales de hormigón como la de Bomberos Marbella e incluso el propio Ayuntamiento ha dedicado un gran terreno para uso público recreativo. Esta falta de ordenamiento y de control ha dado lugar a un caos en casi el 60-70% de la superficie hoy calificada de SRC.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad de clasificación es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones establecidas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como SU porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello. La zona del Potril es una zona con viviendas irregulares con posibilidad de su integración urbanística e incorporación en el modelo urbano-territorial propuesto por el presente PGOM, de conformidad con lo establecido en la memoria de ordenación y en los arts. 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa. Es una zona que se puede considerar con vocación de la extensión natural del núcleo de San Pedro Alcántara. Se propone su mantenimiento en el suelo rústico si bien con potencialidad para su incorporación a la ciudad mediante la delimitación, en su caso, de la correspondiente ATU-NU.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 038		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00041287481	Fecha: 23/06/2023
Interesado:	BRUNA S.L.	
Resumen		
Solicita cambiar la clasificación de la parcela con ref. cat. 7735901UF2473N0001RT, de SR a SU. Manifiesta que sobre la finca existe una serie de edificaciones consolidadas desde hace más de 10 años; que se cumplen todas las condiciones del art. 13 LISTA. La finca dispone de accesos asfaltados y encintados y con su correspondiente iluminación pública, así como se encuentra totalmente urbanizada, dispone de todos los servicios urbanísticos. La urbanización en la que se incluye “Cortijo de Nagüeles” se encuentra consolidada en más de un 85%. Señala que, actualmente, se están terminando de edificar una serie de edificaciones mediante un PAU en SNU.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación y revisado el Proyecto de Actuación Urbanística aprobado, se ha constatado que se ha urbanizado la finca denominada El Batatal para dotar de servicios y conexión con las redes generales a las edificaciones existentes en la misma. Se constata que, efectivamente, se trata de un suelo integrado en la malla urbana y transformado urbanísticamente. Además, dada la localización de la finca, se encuentra integrada en la malla urbana de Marbella. En consecuencia, la parcela cumple con lo previsto en el art. 13.1.b) LISTA para su consideración como SU por encontrarse urbanizados. Por estas razones, por se procede a la modificación de la clasificación, de SR a SU, en el presente documento del PGOM.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 039		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00042084936	Fecha: 27/06/2023
Interesado:	ANDRÉS GÓMEZ GÓMEZ	
Resumen		
En relación con zona de Arroyo Segundo que se identifica, se solicita: 1) Que se modifiquen las líneas de afección (Carreteras, Plano de Afecciones II) considerando que las propuestas se han dibujado a partir de una vía de servicio y, por consiguiente, deben retrotraerse a la línea de AP-7, dejando las parcelas afectas libres; y 2) Sugiere que se posibilite la consideración de dicho tramo como malla urbana y, en consecuencia, se solicite su cesión al municipio por los condicionantes de uso expuestos. Se realizan varias reflexiones sobre los conceptos de vía de servicio, acceso, travesía y tramo urbano de carreteras; todo ello, en relación con el tramo de la variante que discurre paralelo a Arroyo Segundo. Considera que el tramo en cuestión es una vía de servicio y no un acceso. Considera un “exceso de afección” (en el plano de afecciones II) la delimitación de la línea límite de edificación, que se ha tomado desde el deslinde que compone una vía de servicio, afectando a terrenos colindantes con la misma que no deberían tener esa consideración, que, además, imposibilita el desarrollo propuesto y conviene modificar tan circunstancia para la funcionalidad de la misma.		
Informe		
Tras las referencias y definición conceptual de vía de servicio, acceso, travesía y tramo urbano de carreteras, se indica que la delimitación de la Línea Límite de Edificación no se ha tomado correctamente; argumentando que las vías de servicio no deben generar afección por este concepto, ya que, según se desprende del Plano de Afecciones II del PGOM aprobado inicialmente, a lo largo de dicha vía de servicio se identifica y grafía una Línea Límite de Edificación que llega a alcanzar a varias edificaciones situadas en el oeste de dicha vía; afectando por tanto a terrenos colindantes y que no deberían tener esa consideración según se indica en la alegación, imposibilitando un desarrollo propuesto en fase previas de tramitación del PGOM y que, por consiguiente, conviene modificarla e incluso delimitarla como, según se dice, travesía urbana y cederla al municipio. Sin embargo cabe precisar y señalar lo siguiente: 1) El tramo señalado se compone de un ramal de enlace de cambio de sentido en la A-7 (zona de Bello Horizonte) a partir del cual continúa efectivamente como vía de servicio hasta el enlace entre la A-7 y la antigua travesía urbana N-340 en la zona del Arco de Marbella, hoy convertida en vial urbano (Avda. Severo Ochoa). Pues bien, respecto del tramo de ramal, éste genera afección, conforme a la Ley de Carreteras, de Línea Límite de Edificación de 50 m incluidas las rotondas del cambio de sentido. A partir de la rotonda oeste, el ramal continúa ya, efectivamente, como vía de servicio, y ésta, tal y como se indica en la alegación, no genera dicha afección de limitar la edificación a distancia alguna, pero sí la genera el tronco de la A-7, cuyo margen discurre sensiblemente paralelo a la vía de servicio; de tal modo que la misma y una distancia adicional en su lado exterior quedan dentro de la banda de los 50 m de distancia desde el límite exterior de la calzada del tronco más cercana de la A-7. Por tanto, la Línea Límite de Edificabilidad está bien generada discurriendo a 50 m desde el límite exterior de calzada		

de tronco o ramal de enlace y no generando en la vía de servicio por sí sola afección alguna más allá que los 3 m de dominio público viario desde su propia arista de explanación.

2) Respecto de la alegación relativa a su consideración como Travesía como paso previo además a su cesión como tramo de vial urbano al municipio de Marbella, cabe indicar que la Delimitación de Tramo Urbano y Travesías conforme a los Art. 47, 48 y 49 de la Ley 37/2015 de Carreteras, dicha propuesta debe tramitarse en su caso mediante solicitud y expediente independiente al propio PGOM.

Téngase en cuenta que la consideración de travesía en el tramo urbano así delimitado es que existan edificaciones consolidadas al menos en dos terceras partes de la longitud en ambas márgenes (se entiende del elemento viario respecto del cual se pretende su consideración de travesía urbana) y un entramado de calles conectadas con aquélla en al menos una de sus márgenes, incumpliendo la vía de servicio en primer aspecto ya que uno de los márgenes está delimitado, no por edificaciones, sino por el tronco de la A-7 y sus líneas de defensa (dominio público, servidumbre y afección), las cuales total o parcialmente alcanzan la vía de servicio objeto de la alegación y quedando ésta sujeta y condicionada por el régimen del propio tronco de la A-7, de modo que la Delimitación de Tramo Urbano debe solicitarse para el Tronco de la A-7 y no sólo para la vía de servicio, sin que pueda ser posible su cesión al Ayuntamiento más que de aquellos tramos de la vía de servicio no afectados por el Dominio Público del Tronco de la A-7; y, en este sentido, son sólo algunos, no pudiendo abordarse tan siquiera esta cuestión en el tramo que funcionalmente es un ramal de enlace de cambio de sentido al norte del mismo.

Resultado
Se desestima la alegación

N.º ALEGACIÓN: 040			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00042098721, REGAGE23e00042109702, REGAGE23e00042116763, REGAGE23e00042122063 y REGAGE23e00042125220	
Fecha:		27/06/2023	
Interesado:		FINCABELLA INVESTMENTS, S.L.	
Resumen			
En relación con propuesta para gran extensión terrenos zona Río Verde (al norte y al sur de AP-7), se solicita: que los terrenos al sur de la AP-7 deben seguir como SRC, susceptibles de una ATU-NU en que después se desarrolle un PPO que ordene una actuación turístico-residencial que ampare implantar una emblemática urbanización y demás actividades; y que los terrenos al norte de la AP-7 merecerán un tratamiento sujeto a alguna categoría de SRP en que resulte admisible la implantación de actividades extraordinarias que potencien sosteniblemente este medio y amparen usos hoteleros, restauración, deportivos, sanitarios, educativos, culturales, etc.; debiendo precisarse un régimen más dinámico-amplio para esta clase de suelo. Respecto a los terrenos al sur de la AP-7, debe procederse a retirar/suprimir cualquier referencia a la incidencia o interés agrícola para estos terrenos; y respecto a los terrenos al norte de la AP-7, deben quedar en una zona de media incidencia paisajística. En cuanto al grafiado de un depósito de suministro de agua, tendría que implantarse en la zona norte de la AP-7, debiendo ser objeto de un acuerdo-convenio donde se establezcan las condiciones para su obtención, una vez se analice la geomorfología de este espacio por las partes implicadas. En la zona norte de la AP-7, se aprecia que en la topografía del PGOM se parte de un desnivel que no se ajusta a la realidad física, teniendo una pendiente inferior la orografía real de los terrenos.			
Informe			
En relación con los terrenos localizados al sur de la AP-7, continúan clasificados como SRC, como solicita el alegante, en la presente versión del PGOM; y, por ende, susceptibles de la delimitación de una ATU-NU, en su caso, previo cumplimiento de los requisitos de la legislación aplicable y del presente PGOM. En cuanto al interés agrícola de los terrenos, ello traía causa de su inclusión, en el documento de PGOM-AI, en la zona 8 (de promoción agrícola), que ha sido eliminada en la presente versión de PGOM. Estos terrenos se localizan ahora en las zonas 3 y 4, respectivamente, de valor ambiental limitado y de relación del medio urbano y natural. Respecto a los terrenos localizados al norte de la AP-7, han quedado integrados en la zona 2, de cautela ambiental territorial, en la que el régimen de usos y actuaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, se ha modificado respecto al documento aprobado inicialmente, en la medida en que se ha flexibilizado su régimen de compatibilidad. En cuanto al grafiado de un depósito de suministro de agua, se señala que el plano "O.02.3 Esquema de Elementos Estructurantes III" ilustra, como su propio nombre indica, una representación esquemática sobre cartografía de los elementos estructurantes que componen las redes de infraestructuras. Por ello, no se debe interpretar la ubicación grafiada como una determinación precisa y estricta, sino que se plasma la necesidad de la ubicación de una			

infraestructura en el entorno para cumplir una función específica. La satisfacción de esta necesidad sí debe ser considerada como una determinación estricta e insoslayable. Dado que la pretensión expuesta en la alegación sería la de presentar, en su caso, una propuesta de delimitación de ATU que inicie el trámite para la transformación urbanística del ámbito, las superficies necesarias para la implantación de las infraestructuras de servicios urbanos deberían, en tal supuesto, ser cedidas al Ayuntamiento, no siendo necesario hacer en relación con tales terrenos "un acuerdo marco-convenio de colaboración". Finalmente, señalar que se entiende que, si bien un análisis geomorfológico resulta imprescindible para detectar posibles procesos geológicos susceptibles de generar riesgos a la implantación de infraestructuras, resulta también necesario un análisis de la estructura y los materiales geológicos, y más determinante aún, un estudio geotécnico que determine la capacidad portante del suelo sobre el que se pretenda cimentar las estructuras a proyectar. Por su parte, en cuanto a la observación que se realiza sobre la topografía y la orografía de los terrenos situados al norte de la AP-7, cabe informar que, dentro de la modificación de la zonificación del SR respecto del PGOM aprobado inicialmente, en la presente versión del PGOM se ha procedido, entre otros, a la eliminación de la zona de pendientes elevadas.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 041		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00042512995		Fecha: 28/06/2023
Interesado: EPHRIAN W. MCCABE		
Resumen		
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat.: 001100100UF34D0001RB como SU, con la misma ordenanza edificatoria que el ámbito colindante constituido por la Urb. Altos de los Monteros. Manifiesta, en resumen: a) que la línea que separa el SR del SU, en el caso de la vivienda y parcela que nos ocupa, no está justificada, ya que las edificaciones residenciales existentes comparten exactamente las mismas condiciones físicas y de infraestructuras; b) la clasificación del SU responde a una regulación reglada, fáctica y objetiva contenida en el artículo 13 LISTA y 19 del Reglamento. Adjunta anexo acreditativo del estado de los servicios urbanísticos y facturas de suministros.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo. b) Estar transformados urbanísticamente, por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas reglamentariamente. c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano, ya que no se encuentra integrado en la malla urbana, en la medida que no se trata de un ámbito continuo delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio dotado de los servicios públicos de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano, tal y como exige el art. 19.2 RLISTA.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 042		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00042696940	Fecha: 28/06/2023
Interesado:	LOMAS DEL SUR, S.A.	
Resumen		
Solicita que se elimine el carácter transitorio de la clasificación de SU del ámbito PA-NG-44. Manifiesta que con fecha 24/11/2022 se presentó el Proyecto Ordinario de Urbanización del Sector; con fecha 21/11/2022 se presentó el borrador de las escrituras de cesión unilateral y gratuita al Ayuntamiento de las dotaciones y viales contemplados en el acuerdo transaccional; y con fecha 9/06/2023 fue presentada la petición de licencia de parcelación. Se considera, en resumen: a) que no puede volver a ser cuestionada la clasificación como SU del citado ámbito toda vez que ya fue declarado como tal por sentencia judicial; b) que el ámbito constituye un vacío situado dentro de la malla urbana ya que está rodeado de suelos transformados urbanísticamente y ocupados por la edificación y donde están presentes todas las infraestructuras y servicios urbanos para servir a los terrenos; y c) que, si bien se está tramitando ya el proyecto de obras de urbanización, cabe el riesgo de que estas no estén totalmente ejecutadas en el momento de redacción del documento de PGOM para su aprobación definitiva; ello sin perjuicio de que “<i>el momento de redacción</i>” (en referencia a la expresión obrante en el apdo. 4.2 de la memoria de ordenación PGOM-AI) es un concepto jurídico indeterminado que genera una notable inseguridad y, de producirse dicha situación, se puede generar un gran perjuicio, no debiendo olvidarse que los terrenos no han podido transformarse urbanísticamente antes por la enorme tardanza en llevarse a cabo la ejecución de la sentencia lo cual no es imputable a la entidad promotora.		
Informe		
Resultando cierto que la condición de SU de los terrenos ha sido reconocida por sentencia judicial (de conformidad con cuanto se dispone mediante Orden de 11 de enero de 2023; BOJA N.º 12, de 19/01/2023) que resuelve recurso interpuesto contra la aprobación del PGOU 86, debe tenerse presente que corresponde al PGOM, en aplicación del art. 63 LISTA, la clasificación de suelo del término municipal. En este sentido, para que unos terrenos puedan clasificarse como SU deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones establecidas en los arts. 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la alegación no reúnen, en el momento presente, los requisitos legales para su consideración como SU, no pudiendo considerarse que se encuentren integrados en la malla urbana según se define en el art. 19 RLISTA. La referida situación se alcanzará cuando se produzca la transformación urbanística (obras de urbanización). Es por ello que en este documento de PGOM se ha optado por incluir el ámbito en el SU con la expectativa de que se produzca su transformación urbanística con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo. En este sentido, se precisa la redacción del apdo. 4.2 de la memoria de ordenación. Y, en todo caso, para el supuesto que esto no ocurra, no se impedirá que se continúe con la gestión urbanística del ámbito, por tanto, ningún perjuicio se causa a los propietarios del mismo.		
Resultado		

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 043		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00042831576	Fecha: 29/06/2023
Interesado:	MARIA INÉS SCHWERDTFEGER DOMÍNGUEZ	
Resumen		
Solicita que se incorporen en los documentos del PGOM las determinaciones generales y marco para el desarrollo y gestión del suelo en que se ubican las parcelas con ref. cat.: 29069A009000140000FR, 29069A0090001180000FZ, así como las condiciones del asentamiento que se reconoce. Se solicita también mayor especificación del régimen sobre las actuaciones extraordinarias en SR, permitiendo una actuación turística de poco impacto. Manifiesta que deben definirse las bases generales y específicas del desarrollo urbanístico de la zona en que se ubican las parcelas. En este sentido, sería conveniente la inclusión de una propuesta de delimitación de ATU en los suelos donde se localizan las parcelas, ya que se hace necesario determinar las concretas directrices que deba atender el instrumento de ordenación detallada posterior. De forma paralela, solicita que se prevea un régimen más claro sobre la implantación de actuaciones extraordinarias en SR. Manifiesta que el PGOM carece de una normativa clara con relación a la posibilidad de realizar actuaciones en SR cuando está afectado por el régimen de varias categorías y zonas, y, a su vez, incluida en un asentamiento concreto. En este sentido, se solicita que, en todo caso, pueda llevarse a cabo una actuación turística-hotelera menor en estas parcelas.		
Informe		
Respecto a la solicitud de delimitación de ATU para el desarrollo urbanístico de las parcelas, en línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM. En cuanto a la petición de que se prevea un régimen más claro sobre la implantación de actuaciones extraordinarias en SR, debe señalarse que la regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86.		



Al respecto, la parcela que nos ocupa se encuentra en la Zona 2 Conservación Medio Natural ZR-CNM, en la nueva versión del PGOM, en la cual está contemplada la posibilidad de implantar una Actuación Extraordinaria Turística con restricciones, las cuales se refieren a que dicho uso se admite vinculado al ocio de la población en el medio rural.

En cuanto al tipo de edificación a implantar, se trata de una Actuación que habría de ajustarse a lo indicado en el Título 4 relativo a las Normas del Suelo Rústico junto con lo indicado en el Título 8 relativo a los Condicionantes Ambientales de la actividad urbanística.

Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 044		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00044137542		Fecha: 03/07/2023
Interesado: NEW MONTEROS, S.L.		
Resumen		
En relación con el Plano de Esquema de Elementos Estructurantes II, se solicita la modificación del vial propuesto (corredor urbano principal SGV-82) sobre la zona de aparcamientos del Hotel, ya que supondría la eliminación de las plazas de aparcamiento del Hotel, siendo preceptivo mantenerlas dada la categoría de 5 estrellas G.L. que tiene reconocida. Se plantea trazado alternativo. Y, en relación con el grafiado de la Senda Litoral sobre la terraza y piscina del Club de Playa La Cabane, se muestra oposición por considerar el trazado inejecutable, puesto que se encuentran la terraza y la piscina del Club, cuya construcción se efectuó en los años 60. Se plantea trazado alternativo.		
Informe		
Respecto al trazado del SGV-82, considerando que el referido esquema de elementos estructurantes se grafía a escala 1:15000, no se concreta con detalle el trazado exacto y su alineación, aspecto que debe abordarse desde el POU a una escala mayor. De hecho, la alternativa planteada lo hace a una escala similar a la del POU y sensiblemente coincidente con el trazado provisional que se contempla para el POU actualmente en redacción, de modo que la alternativa planteada con ese nivel de detalle es compatible inicialmente con las previsiones existentes en el POU (documento que definirá las alineaciones y trazados de los viales propuestos en SU); si bien se estima que dicho vial propuesto, no obstante, podría afectar parcialmente al fondo norte de las pistas de tenis existentes, dada su cercanía a la alineación sur prevista del vial con una sección estimada de 10 m. La solicitud de modificar los sistemas generales de movilidad en el PGOM, de tal modo que se incluya el trazado propuesto, queda absorbida por las diferencias de escala y la modificación propuesta en realidad es “un ajuste” del esquema de trazado definido en el PGOM que deberá abordarse en el instrumento de ordenación detallada. Respecto del Trazado de la Senda Litoral en el ámbito del Club de Playa “La Cabane”, la alegación no interpreta correctamente el plano de Información y Diagnóstico, donde se identifica, efectivamente, una flecha de color verde que solo identifica un déficit de conectividad de la senda litoral en toda la zona de Las Chapas; dicha flecha no quiere decir que el trazado sea el representado gráficamente, sino un esquema de déficit de conectividad. Incluso en el Plano de Elementos Estructurantes se propone la continuidad de la Senda Litoral en dicha zona mediante un esquema de trazado que el POU deberá detallar a mayor escala y cuya propuesta de trazado representada en la alegación, sin perjuicio de que siga preservándose una zona de servidumbre de tránsito actualmente ocupada por las instalaciones del referido Club de Playa “La Cabane”, se considera razonable para la materialización física de la continuidad alternativa en la fachada norte a través del vial existente (Calle del Reno y Calle del Ciervo) mientras tanto se restituye, en su caso, la funcionalidad de la servidumbre de tránsito actualmente ocupada por las instalaciones de “La Cabane” como soporte físico de dicha Senda Litoral.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 045		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00044311327	Fecha: 04/07/2023
Interesado:	NESGAR PROMOCIONES, S.A., SOLISGAR 2000, S.A.	
Resumen		
En relación con el Plan de Sectorización de El Realejo, se solicita que quede precisado en el régimen transitorio del PGOM que cuando se hubiera iniciado la tramitación del instrumento de planeamiento con anterioridad a la LISTA y, en consecuencia, resultara de aplicación el régimen transitorio de esta Ley, habrá de estarse, <i>tanto en lo referente a tramitación como a contenido y documentación</i> , a la legislación anterior y, en su marco, a lo que se dispone en el planeamiento general anterior al PGOM ahora en tramitación.		
Informe		
La cuestión planteada por la alegación no corresponde al objeto del PGOM, pues se plantea la aplicación del régimen transitorio de la LISTA a los instrumentos de planeamiento en tramitación. No corresponde al PGOM matizar o reinterpretar el régimen transitorio establecido por la LISTA y su Reglamento General.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 046		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00044980511	Fecha: 05/07/2023
Interesado:	EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, S.L.U.	
Resumen		
Solicita: 1) Que no se condicione la clasificación del SU al soterramiento de líneas eléctricas y se prevea la posibilidad de suministros aéreos en determinadas circunstancias; modificando la redacción del apdo. 7.5.3 de la memoria de ordenación y del art. 9.4.10 de la normativa. 2) Flexibilizar la matriz de usos compatibles en SR para “las infraestructuras del ciclo de la energía” o “las infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos”, permitiendo el despliegue en aquellos de menor valor ambiental; o incorporar un artículo en la redacción de las normas urbanísticas especificando en qué casos el suministro básico de energía eléctrica en baja tensión no se verá prohibido por la matriz de usos en SR. 3) Que el PGOM modifique las previsiones de demanda futura y elimine las referencias a la subestación desde la que se dará suministro a los ámbitos de Marbella. 4) Que el PGOM condicione los desarrollos urbanísticos en el entorno de las Subestaciones de San Pedro 66/20 KV y Benahavís 220/66K KV a la puesta en funcionamiento de estas infraestructuras.		
Informe		
1) Cabe indicar que para la clasificación del SU se han observado estrictamente los condicionantes establecidos por el art. 13 LISTA y el art. 19 RLISTA, no habiéndose empleado como condición el soterramiento de las líneas eléctricas; hecho que se demuestra con la constatación de que hay suelo clasificado como SU por el que discurren líneas eléctricas aéreas. En este sentido, procede aclarar que tanto el artículo 9.4.10 de las Normas Urbanísticas como el apartado 7.5.3 de la Memoria de Ordenación hacen referencia a: 1º. Suelos sometidos a transformaciones urbanísticas que los convertirán en urbanos, es decir, a las ATU-NU del art. 31 LISTA, cuya clasificación original será de SR, y 2º. Suelos clasificados como SU en los que se lleve a cabo una actuación de reurbanización, que podrán ser: A) Actuaciones de reforma interior (art. 29 LISTA) cuando lleven aparejadas sendas actuaciones de transformación urbanística; o B) Actuaciones para mejorar o completar la urbanización (art. 110 LISTA) Por tanto, la exigencia planteada no lo es a los efectos de clasificación de suelo, sino de considerar completado el proceso de urbanización o reurbanización y de poder proseguir los subsecuentes procedimientos (recepción de obras, etc.) que culminarán, en el primer caso de los referidos, en el cambio de clasificación de SR a SU. Respecto a la referencia que se realiza sobre la existencia de antecedentes de sectores de suelo urbanizable donde una línea atraviesa una esquina del sector que en nada afecta a su ejecución y urbanización, y cuyo soterramiento resulta innecesario además de sumamente costoso al no existir viales para soterrar la línea, se entiende que permitir esta excepción en tales casos conlleva la ruptura del principio de equidistribución de beneficios y cargas, ya que el promotor de la actuación que se acoja a tal excepción podría materializar los		



aprovechamientos correspondientes a la superficie afectada por el tendido eléctrico sin tener que soportar los costes de su soterramiento. Un posterior promotor que desarrollase los suelos adyacentes con mayor afección del tendido eléctrico aéreo deberá soportar el coste total del soterramiento, y no podrá obtener los aprovechamientos correspondientes a la “esquina” del primer ámbito.

Por tanto, en tales casos resulta más adecuado excluir del ámbito de desarrollo los suelos afectos por la línea eléctrica, reservando los eventuales futuros aprovechamientos urbanísticos asociados a tales suelos al promotor que proceda al soterramiento de la línea.

Finalmente, se alega que en determinados entornos de viviendas aisladas la imposibilidad de realizar conexiones aéreas supondría la inviabilidad de garantizar un suministro de energía eléctrica, por lo que es importante el establecimiento de excepciones para estos casos.

Al respecto, señalar que, dado que las viviendas aisladas se ubican el suelo rústico, y este no ha de ser urbanizado, no pesa sobre las líneas aéreas que sobre él discurran ninguna exigencia de soterramiento que suponga los obstáculos referidos. Estas exigencias tan solo afectarían a áreas urbanizadas en actuaciones aisladas y exclusivamente dentro de su ámbito, por lo que las líneas de alimentación que discurran por suelo rústico podrían ser aéreas.

2) La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. En este sentido, se ha producido una la reformulación de los conceptos “Infraestructuras del ciclo de la energía” e “Infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos” así como del régimen de compatibilidad dado en las matrices de usos permitidos.

3) El cálculo de las previsiones de demanda de energía eléctrica aportado en el documento del Plan se ha efectuado siguiendo lo indicado en la “INSTRUCCIÓN de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial”, la cual remite parte del cálculo a la “ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por R.D. 842/2002”.

Por tanto, una estimación sobre la base de un valor pico medido en una fecha concreta, no solo contravendría la normativa técnica de aplicación, sino que se considera contrario a todo rigor técnico. Argumento en este sentido podría ser la construcción estadística que aplica la ciencia de la hidrología a la predicción de probabilidades de ocurrencia de fenómenos maximales basados en series largas de observaciones.

Posteriormente se indica por el alegante, respecto a las tablas de estimaciones de demanda para sectores pendientes de desarrollar discriminados por residencial, turístico y comercial/industrial, que se observa que estas incluyen una columna en la que se indica la subestación en la que se conectará cada sector. En este sentido, no se debe informar en el PGOM de este dato y se solicita la eliminación de dicha columna.

No se pretendía que se interpretase que tal columna indica el punto de conexión de cada actuación urbanística, sino únicamente subtotalizar por zonas los cálculos de previsión de cargas. No obstante, se elimina dicha columna para evitar posibles errores de interpretación.

4) En primer lugar, indicar que el PGOM de Marbella no puede tomar determinaciones de ninguna índole en el entorno de una subestación ubicada en otro término municipal. Por otro lado, los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante condicionados como el solicitado, no puede actuar como paraguas de los déficits de infraestructura eléctrica, puesto que estaría cediendo la potestad municipal de determinar el desarrollo

urbanístico en tiempo y modo, a terceras entidades de derecho privado.

Se entiende que, en línea con lo establecido en el art. 40 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, la entidad distribuidora debe:

b) Ser responsables de la construcción, operación, el mantenimiento y, en caso necesario, el desarrollo de su red de distribución, así como, en su caso, de sus interconexiones con otras redes, y de garantizar que su red tenga capacidad para asumir, a largo plazo, una demanda razonable de distribución de electricidad de acuerdo a los criterios establecidos por la Administración General del Estado, previa audiencia de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

(...)

e) Proceder a la ampliación de las instalaciones de distribución cuando así sea necesario para atender nuevas demandas de suministro eléctrico en los términos que se establezcan reglamentariamente, sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación del régimen que reglamentariamente se establezca para las acometidas eléctricas y de las obligaciones que correspondan al promotor de acuerdo con el artículo 16.1.c) del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 047		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00045213848	Fecha: 06/07/2023
Interesado:	PROGUILLENA, S.A.	
Resumen		
Se solicita la incorporación de la parcela ref. cat.: 9998102UF1399N0000IT y resto del antiguo sector URP-SP-1 del PGOU 86 al SU del PGOM. Manifiesta que se trata de una propuesta coherente con el supuesto de vacío integrado en la malla urbana, que deberá promoverse por la Administración a través de ARI para dotarla de ordenación detallada de conformidad a lo dispuesto en el art. 29.2 LISTA. Y, además, que cuenta con acceso a todos los servicios municipales (abastecimiento, saneamiento, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público) y acceso por viario estructural existente; además de encontrarse en área o sector de planeamiento cuya edificabilidad está materializada y por tanto resulta ciudad compacta, siendo dicha propuesta acorde y coherente con los objetivos generales y estratégicos del PGOM y modelo de ciudad y no ajustándose, en ningún caso, a la naturaleza, contenido y criterios de determinación del suelo rústico según el propio documento.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se constata que se trata de un suelo integrado en la malla urbana y que proviene de un ámbito en el que el suelo apto para edificar está ocupado en las 2/3 partes. En consecuencia, se procede a la modificación de la clasificación, de SR a SU.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 048		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00044948528	Fecha: 05/07/2023
Interesado:	CHARLOTTE GROBIEN	
Resumen		
Considerando que la ordenación atribuida en el PGOM es correcta en lo que respecta a su clasificación (SU), formula alegación en positivo en favor de que se mantenga y conserve esa clasificación hasta la aprobación definitiva, sin perjuicio que en el futuro POU igualmente se presentarán sugerencias y alegaciones, entendiendo que se encuentra ante un ámbito consolidado por la urbanización y edificación.		
Informe		
En el presente documento PGOM se mantiene la clasificación de la parcela como SU, mantenimiento que coincide con lo solicitado. Los aspectos relativos a la ordenación detallada resultan ajenos al PGOM.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 049			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00045008230, REGAGE23e00045059051		Fecha: 05/07/2023	
Interesado: OLIPS ESPAÑA 2012, S.L.			
Resumen			
Se solicita que se mantenga para esta zona la ordenación de parámetros y espacios libres y zonas verdes públicas planteadas en el PGOU 2010, a cuyo amparo se otorgaron docenas de licencias de obras que han sobrevenido en fuera de ordenación. Considera que el PGOM debe mantener el mosaico dotacional público local del PGOU 2010, que respetaba los límites de la estructura de propiedad privada que resultó del desarrollo real del urbanismo aprobado por el Ayuntamiento y desplegado durante las últimas décadas en su efectiva materialización, y que además es armónico con el resultante de los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad y Catastro, lo que garantiza un marco pacífico que evitará procesos contenciosos innecesarios. Subraya que el jardín de la propiedad debe mantener la condición de privado.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (clasificación del suelo con delimitación del SU y del SR, delimitación y normativa de las categorías del SR, esquema de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 050		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00045319844	Fecha: 06/07/2023
Interesado:	HERITAGE HACIENDAS, S.L.	
Resumen		
Se solicita que la parcela correspondiente a las ref. cat. 2505101UF4420N0000QE y 2505101UF4420N0001WR se clasifique en su totalidad como SU. Manifiesta que tiene acceso a todos los servicios urbanísticos al encontrarse en una urbanización de Marbella de los años ochenta (Hacienda las Chapas), por lo que tiene íntegramente el carácter de suelo urbano e incluso de solar. Dicha parcela se encuentra tal y como está en la actualidad desde hace al menos 25 años, tal y como se acredita con ortofoto comparativa. Por otro lado, el PGOU 86 no estuvo precisamente acertado con la delimitación del PA-VB-10 al establecer junto a un vial un trazado en forma de pico que no tiene ningún sentido y que con toda probabilidad, obliga a una o varias parcelas urbanas a formar parte de un ámbito de suelo urbanizable no programado, como es el caso de esta parcela. Por ello, el PGOM debe corregir ese error y establecer una delimitación razonable de las parcelas existentes de suelo urbano.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se constata que el documento de aprobación inicial atribuyó la clasificación de SU exclusivamente a parte de la parcela, resultando SR otra parte de la misma. Considerando que debe prevalecer, en este caso, la realidad existente sobre el límite del sector de SUNS del PGOU 86, se procede a la corrección del límite del SU, englobando la totalidad de la parcela; modificando, en consecuencia, el Plano O.01 Clases y Categorías de Suelo.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 051			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00045586784		Fecha: 06/07/2023	
Interesado: MAGNUM CAPITAL, S.L.U.			
Resumen			
Solicita que se proceda a modificar la clasificación de la parcela con ref. cat. 002200800UF44A0001GB, de SRC a SU, por cumplir las condiciones del art. 13 LISTA y del art. 19 RLISTA. Manifiesta que se trata de una parcela de 15.700 m² en la que se encuentra inscrita una vivienda compuesta de planta baja y sótano con una superficie de 252 m² construidos en pta. baja y 78 m² en sótano. El PGOU vigente clasificaba la parcela como SUNS, pero lo hacía colindante en sus límites oeste y sur con viario existente. Que, según levantamiento topográfico de 2007, la parcela disponía de todos los servicios urbanísticos en su perímetro, estando además rodeada de viales. Alega cumplimiento de los requisitos de los arts. 13 LISTA y 19 RLISTA: acceso rodado, abastecimiento de agua (adjunta imagen de contrato y factura), saneamiento (se encuentra conectado a la red general en un pozo existente en la intersección de los viales que delimitan la parcela por el oeste y por el sur), electricidad (adjunta factura de Endesa) y alumbrado público (existente en parte de la Av. Rancho Wellington, colindante con la finca).			
Informe			
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. La parcela objeto de la presente alegación no tiene las características necesarias para considerarla integrada en la malla urbana porque carece de dotaciones propias de suelo urbano ni está transformada urbanísticamente. Se considera acreditada la colindancia con la malla urbana y que, gracias a su localización, se beneficia de contar con los servicios de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y recogida de basuras, pero que no ha sido transformado urbanísticamente. En concreto: a) en cuanto al acceso rodado, la calle que da frente a la parcela estaba incluida en un ámbito de SUNC que no ha cumplido los deberes urbanísticos que le establecía el planeamiento vigente, no ha cedido las dotaciones ni ha ejecutado los viales, por lo que el acceso no se realiza por un vial resultado de proceso de transformación urbanística alguno; b) en relación con el abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, efectivamente, debido a la colindancia con la malla urbana, la parcela cuenta con conexión a la red de abastecimiento, saneamiento y cuenta con energía eléctrica; c) tasa de basuras; también debido a la colindancia con la malla urbana, la parcela cuenta con recogida de basura, y por tanto, abona la tasa correspondiente; y d) alumbrado público; efectivamente, la Av. Rancho Wellington fue ejecutada en desarrollo del proyecto de urbanización del sector URP-VB-5, transformado urbanísticamente según las determinaciones del plan vigente. En relación con la comparativa que realiza el alegante con otros suelos en la misma situación se ha de indicar: 1. LOS PICOS. Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas desarrolladas según Proyecto de Parcelación aprobado en fecha 13 de agosto de 1997 y con licencias de obras concedidas entre los años 1999-2002 y que cuentan con el vial de acceso a todas las parcelas transformado urbanísticamente.			

2. Urbanización Marbella Hill II.
Suelos desarrollados según las determinaciones del denominado sector URP-NG-25 del Plan General de 1998 que no llegó a aprobarse, con diferentes planes parciales tramitados (Expedientes 16/94 y 21/9), que tampoco llegaron a aprobarse definitivamente, que realizaron las cesiones de dotaciones establecidas en dichos instrumentos y que constan en el inventario de bienes municipales y que ejecutaron las obras de urbanización conforme a la ordenación establecida en los planes parciales tramitados.
3. Suelos inconexos en el límite del término municipal de Benahavís Suelos transformados según el desarrollo del planeamiento de Benahavís, con certificado del Ayuntamiento de su condición de suelo urbano y que este PGOM reconoce su situación de suelo urbano no integrado en la malla urbana de Marbella, sino en la malla urbana del municipio colindante.
4. Suelos situados al norte del Salto del Agua.
Efectivamente se trata de un ámbito que delimita una agrupación de edificaciones en suelo rústico compatibles con el modelo urbanístico del PGOM y que cumplen con el Art. 13.1.c, ya que se encuentra ocupado por las edificaciones en más de las 2/3 partes del espacio apto para urbanizar.
Resultado
Se desestima la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 052		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00045603301	Fecha: 07/07/2023
Interesado:	HEREDEROS DE DÑA. ISABEL URBANEJA GALEA	
Resumen		
Solicita que se incluya la parcela con ref. cat.: 29069A002000890000FJ dentro de la malla urbana junto a sus parcelas limítrofes en su lindero oeste, con la clasificación de SU. Subsidiariamente, de no estimarse lo anterior, se solicita la incorporación de la parcela dentro de un ámbito de nueva urbanización en SR, acorde a lo dispuesto en el art. 31 LISTA. Manifiesta que la parcela cumple con los requisitos del art. 13 LISTA; en resumen, dispone de acceso rodado a través del carril de acceso desde calle Fonseca, además de contar con conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica; el carril de acceso se encuentra en buen estado de conservación, incorporando bordillos a ambos lados y en mejores condiciones que otras parcelas situadas al oeste de la calle Fonseca que sí han sido incorporadas como SU; la delimitación parece haberse hecho de forma discrecional sin tener en cuenta las características físicas y reales de cada una de las parcelas. Considera que se ha dejado fuera del SU a esta parcela y algunas más situadas al este (cuyo acceso se realiza a través del mismo carril) de forma totalmente injustificada y provocando un agravio comparativo con el resto de parcelas limítrofes.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la presente parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello. En cuanto a la petición subsidiaria, en línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.		

La zona del Potril es una agrupación irregular con posibilidad de su integración urbanística e incorporación en el modelo urbano-territorial propuesto por el presente PGOM, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.4.3 de la memoria de ordenación y en los arts. 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa. Es una zona que se puede considerar con vocación de la extensión natural del núcleo de San Pedro Alcántara. Se propone su mantenimiento en el suelo rústico si bien con potencialidad para su incorporación a la ciudad mediante la delimitación, en su caso, de la correspondiente ATU de nueva urbanización.

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 053		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00045631188	Fecha: 07/07/2023
Interesado:	BLIZARD 2024, S.L.	
Resumen		
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat.: 6024401UF2462S0001PG como SU, y que en el futuro POU se le de una ordenación detallada igual a la que se ha dado a los suelos colindantes del Sector PA-NG-44 "Lomas norte". Manifiesta que la clasificación como SR de su parcela es contraria a la LISTA y RLISTA; y que debe considerarse como SU por, entre otras, las siguientes razones: a) Fotografías aéreas Google Earth de 23 de abril de 2023, b) plano I.09 sistema de abastecimiento y plano I.II sistema energético; que demuestran la integración de la parcela en las redes urbanas existentes, c) existencia de sentencia y acto administrativo en la misma zona y para parcela colindante que no sólo reconoce el SU sino con posibilidad de ordenación directa, sin remisión a ATU, d) también consta el reconocimiento como SU en la propuesta de "Convenio para la cesión de terrenos afectados para la ejecución de obras públicas" del expte. MA-2179-00-00-CN, "Acondicionamiento y urbanización de márgenes de la Carretera A-7176 de Marbella a Istán. Tramo intersección a Antigua N-340 hasta el cruce con la autovía del mediterráneo A-7".		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19 RLISTA: <i>"La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano"</i>. Por otro lado, las circunstancias singulares del ámbito PA-NG-44 "Lomas norte" se encuentran debidamente justificadas en el apartado 4.2 (Delimitación del Suelo Urbano) de la Memoria de Ordenación del PGOM.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 054		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00045658046	Fecha: 07/07/2023
Interesado:	COLEGIO LOS MOLINEROS, S.L.	
Resumen		
Solicita que se incluya en la normativa del PGOM referencia concreta a las dotaciones privadas en SR ya existentes, dotándolas de capacidad de mejora, ampliación, modernización en aras de un mejor servicio para el municipio e interés general. Manifiesta que debe completarse la regulación de las edificaciones, diferenciando las existentes a la entrada en vigor del PGOM y que se encuentren terminadas y aptas para su uso, de las de nueva construcción o existentes, pero no terminadas. A tal efecto, la regulación de las edificaciones existentes debe permitir las obras de restauración, de conservación o mantenimiento, de consolidación o reparación, de acondicionamiento o rehabilitación, de reestructuración y exteriores de reforma menor. Específicamente respecto a las dotaciones privadas existentes en SR, se propone que el PGOM permita legalizar las edificaciones y usos que cumplan los mismos requisitos establecidos en el art. 11.1.2.2 sobre las industrias existentes: a) Que se trate de edificaciones dotacionales con más de 6 años de existencia, b) No se trate de actividades prohibidas en la zona de SR donde se localizan, c) Acrediten no ocasionar molestias a las edificaciones del entorno o, en su caso, resultar susceptible de adoptar medidas de corrección de impactos. Se propone también autorizar la ampliación de las dotaciones privadas existentes, eximiendo del cumplimiento de los requisitos 4.3.18 del PGOM (aplicable a las dotaciones privadas de nueva implantación en SR).		
Informe		
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Al respecto, la parcela que nos ocupa se encuentra en la Zona 2 Conservación Medio Natural ZR-CNM. En cuanto a la regulación de las obras permitidas en edificaciones existentes, ha de estudiarse previamente el régimen urbanístico en el que se encuentra la edificación, esto es, si se encuentra en situación legal o si se encuentra en situación de fuera de ordenación, asimilado a fuera de ordenación o si fuese susceptible de ser legalizada tanto por el volumen existente como por el uso que alberga. Una vez establecido dicho régimen, se podrán autorizar las obras que se ajusten a dicho régimen además de a lo indicado en el Título 4 relativo a las Normas del Suelo Rústico, Título 8 relativo a los Condicionantes Ambientales de la actividad urbanística y Título 10 relativo a las Normas Básicas de edificación; sin perjuicio de la disposiciones transitorias. En relación con las disposiciones transitorias, se ha igualado el tratamiento de las dotaciones privadas en el suelo rústico a las industrias existentes, por tanto, en la Disposición Transitoria Segunda se ha añadido las dotaciones privadas junto al uso industrial.		
Resultado		
Se estima la alegación.		



N.º ALEGACIÓN: 055		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00045660303	Fecha: 07/07/2023
Interesado:	INMOBILIARIA RENTA, S.A.	
Resumen		
Solicita que se incluya en el PGOM la clasificación como SU de los terrenos incluidos en la propuesta de delimitación que se formula. Subsidiariamente, se solicita que se delimite una ATU-NU que coincida con la misma propuesta de delimitación. Terrenos ubicados en las Referencias Catastrales: 002200100UF44A0001ZB, 002200800UF44A0001GB, 1902201UF4410S0000FU, 1902202UF4410S0000MU, 002200200UF44A0001UB, 2102302UF4420S0001DS, 2102301UF4420S0001RS; ámbito SUS-VB-1 del PGOU 2010. Considera procedente la clasificación como SU, al ser colindantes y estar rodeados por otros SU del municipio, contando, además, 3 de las parcelas con edificaciones legalmente asentadas, de las que la más reciente data de hace más de 43 años; y a su vez, otra de las parcelas cuenta con una porción de superficie, de 266,60 m², calificada como suelo urbano. Además, entre otros, dichos terrenos cuentan con todos los servicios urbanísticos propios del suelo urbano (acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad en baja tensión e incluso telecomunicaciones), sin que estén sometidos a ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según la define el art. 19.2 el RLISTA. La simple colindancia con el suelo urbano no implica la consideración de estos terrenos como tal. En relación con la propuesta de delimitación de una ATU-NU, en línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.		
Resultado		
Se desestima la alegación		

N.º ALEGACIÓN: 056			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00045742757		Fecha: 07/07/2023	
Interesado: PROMOCIONES TURÍSTICAS SOCIALES, S.L., ALPACAS AGRARIAS, S.L.			
Resumen			
Se solicita la calificación de los terrenos del ámbito (SUS-VB-1 del PGOU 2010) como “Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global residencial”, formando parte del correspondiente polígono y participando en los beneficios y cargas de la ordenación del mismo. Se señala, entre otros, que los citados terrenos, sitos entre la urbanización Rancho-Hotel y el Camping de Marbella, están atravesados ya por la red de los servicios de luz, agua y alcantarillado y albergan en su interior varias casas de cierta antigüedad; que el PGOU 86 clasifica los suelos como SUNS con uso global RT y el PGOU 2010 lo englobaba en SUS con densidad media (entre 15 y 30 viv/ha). Precisa que las alegaciones están exclusivamente referidas a los terrenos del ámbito no afectados por la posible inundabilidad del Arroyo Las Cañas perfectamente delimitado por estudio hidrológico ya realizado (los terrenos afectados por “zona media inundable” serán adecuadamente protegidos mediante proyecto y obra de encauzamiento del arroyo previamente autorizada por la Junta de Andalucía para que puedan ser considerados también urbanos en su día mediante su correspondiente Plan Parcial).			
Informe			
Realizando una interpretación de la alegación (que solicita clasificación de SUS) a luz del nuevo régimen urbanístico instaurado por la LISTA, se podría entender que se solicita la delimitación de una ATU-NU en suelo rústico. En tal sentido, en línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.			
Resultado			
Se desestima la alegación			

N.º ALEGACIÓN: 057		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00045751641	Fecha: 07/07/2023
Interesado:	IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.	
Resumen		
Solicita la clasificación de los terrenos (ref. cat.: 1336703UF3413N0001LH y 1336701UF3413N0000MG) como SU en el PGOM; y que en el futuro POU se asignen los siguientes parámetros de ordenación detallada: edificabilidad total mínima = 0,45 m²t/m²s que deberá coincidir significativamente con las UAS; densidad = 45 Viv/Ha. Manifiesta que la clasificación como SR es contraria a los arts. 13 LISTA y 19 RLISTA; así como a los criterios de la malla urbana fijados en el apdo. 5.2 de la Memoria de Ordenación. La propiedad forma parte de la malla urbana y se integra en la estructura urbana existente, dentro del continuo y conjunto de viales, dotaciones y parcelas que constituyen los núcleos urbanizados y consolidados en que se integra. Añade que San Francisco norte se ajusta a los criterios de áreas de posible desarrollo del Avance en la medida en que su incorporación a la ciudad existente potenciará las identidades locales del barrio en que se ubica. Cuando se establecen y exponen las Alternativas a efectos de la Evaluación Ambiental Estratégica, San Francisco norte se incluye en esta Alternativa 1 como uno de los suelos llamados <i>“Áreas de centralidad. Desarrollo prioritario”</i>.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones establecidas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19.2 RLISTA: <i>“La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. 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”</i>. Por su parte, la consideración de los terrenos en fase de Avance como <i>“área de posible desarrollo en continuidad con la trama urbana”</i> no supone identificación con el SU y resulta compatible, en su caso, con el régimen del SRC.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		



N.º ALEGACIÓN: 058			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00045754815		Fecha: 07/07/2023	
Interesado: IM-JARDINES SAN FRANCISCO, S.L.U.			
Resumen			
Solicita, respecto de la parcela objeto de la alegación (ref. cat.: 3922137UF3432S0001TG), y considerando que se trata de parcela con aprovechamiento patrimonializado y en SU, que se proceda, bien a la oportuna delimitación del tramo urbano que permita la edificación de modo simultáneo a la tramitación del PGOM, o bien que, al menos, se prevea en el PGOM tal futura delimitación. Manifiesta/alega, entre otros: a) en el Plano de Afecciones II se marca una línea de edificación que hace inedificable la parcela; b) que la Ley 37/2015 de Carreteras introdujo modificaciones en la regulación de los tramos urbanos de carreteras, estableciendo un régimen jurídico que permite su adaptación a la realidad urbana coordinándolo con la seguridad vial, y la protección ambiental.			
Informe			
La tramitación y aprobación de un Estudio de Delimitación de Tramo Urbano sigue el procedimiento indicado en el Art. 48 de la Ley de Carreteras y supone un expediente totalmente independiente y separado del planeamiento urbanístico, no pudiendo recoger éste determinaciones gráficas provisionales o definitivas que no hayan sido aprobados con anterioridad en un EDTU.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 059		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00045797213		Fecha: 07/07/2023
Interesado: LAS COLINAS DE NAGÜELES, S.L.		
Resumen		
Solicita la clasificación como SU de las fincas nº 13576, 63133, 63134, 63177 y 63178, así como las 16 fincas segregadas, todas procedentes de la finca matriz nº 13576. Las referidas fincas, en resumen, a) se ordenaron conforme a un plan parcial y se urbanizaron conforme al proyecto de urbanización, y de conformidad con sus determinaciones se recepcionaron las obras de urbanización, b) están transformadas urbanísticamente porque cuenta con acceso rodado por vía urbana y disponen de conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, de saneamiento, y de suministro de energía eléctrico, c) disponen además de acceso a la red de gas, tiene red de alumbrado público, red con acceso a las telecomunicaciones y servicio municipal de recogida de residuos urbanos, por tanto, debieran tener la consideración de solares, aptos para edificarse (se adjunta anexo y documentación acreditativa); y d) no tienen afección medioambiental que limite el uso residencial de baja densidad para el cual se ordenaron y transformaron urbanísticamente.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se constata que los suelos forman parte de un ámbito delimitado con bse en I PGOU 98 que no llegó a aprobarse y que cuentan con Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 24/11/1998 (nº expediente: 132/98), y licencia de obras de urbanización concedida con nº expediente: 507/2000. Siguiendo lo establecido en el art. 19 RLISTA, los servicios con los que cuenta la urbanización son los siguientes: a) abastecimiento de agua potable a través de la red municipal desde el depósito Colinas de Nagüeles desde el que parten una serie de ramales en estructura ramificada que abastecen el ámbito; b) abastecimiento de energía eléctrica a través de las líneas de media tensión y centros de transformación ubicados experimentalmente al ámbito, desde los que se distribuyen mediante red de baja tensión por los viales ejecutados; c) saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales. Respecto a las residuales se han ejecutado los ramales internos del ámbito. No obstante, falta la conexión desde el último pozo a la red municipal; d) alumbrado público en todos los viales del ámbito, calle Lago de los cisnes, calle Albinoni y cam. de Istán, además de en los tres viales en fondo de saco; e) no existe infraestructura (islas verdes para la agrupación de contenedores) para la recogida selectiva de residuos urbanos en el ámbito; f) no existe despliegue de canalizaciones de gas en el interior del ámbito, y el gasoducto Málaga – Estepona (Tramo Mijas – Estepona) discurre por el norte del ámbito, si bien esta es una conducción en alta, que no da servicio domiciliario; g) existen canalizaciones de telecomunicaciones ejecutadas en todos los viales del ámbito y redes que rodean al ámbito y de las que podrían tomar servicio. La urbanización cuenta con los servicios básicos para su clasificación como SU; correspondiendo al instrumento de ordenación detallada determinar la actuación o actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística a desarrollar para la obtención de las dotaciones necesarias y la ejecución de las obras que faltan por ejecutar.		
Resultado		

Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 060		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00045799532	Fecha: 07/07/2023
Interesado:	LAS COLINAS DE NAGÜELES, S.L.	
Resumen		
Solicita la clasificación como SU de las fincas nº 13576, 63133, 63134, 63177 y 63178, así como las 16 fincas segregadas, todas procedentes de la finca matriz nº 13576. Las referidas fincas, en resumen, a) se ordenaron conforme a un plan parcial y se urbanizaron conforme al proyecto de urbanización, y de conformidad con sus determinaciones se recepcionaron las obras de urbanización, b) están transformadas urbanísticamente porque cuenta con acceso rodado por vía urbana y disponen de conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, de saneamiento, y de suministro de energía eléctrico, c) disponen además de acceso a la red de gas, tiene red de alumbrado público, red con acceso a las telecomunicaciones y servicio municipal de recogida de residuos urbanos, por tanto, debieran tener la consideración de solares, aptos para edificarse (se adjunta anexo y documentación acreditativa); y d) no tienen afección medioambiental que limite el uso residencial de baja densidad para el cual se ordenaron y transformaron urbanísticamente.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se constata que los suelos forman parte de un ámbito delimitado con base en el PGOU 98 que no llegó a aprobarse y que cuentan con Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 24/11/1998 (nº expediente: 132/98), y licencia de obras de urbanización concedida con nº expediente: 507/2000. Siguiendo lo establecido en el art. 19 RLISTA, los servicios con los que cuenta la urbanización son los siguientes: a) abastecimiento de agua potable a través de la red municipal desde el depósito Colinas de Nagüeles desde el que parten una serie de ramales en estructura ramificada que abastecen el ámbito; b) abastecimiento de energía eléctrica a través de las líneas de media tensión y centros de transformación ubicados experimentalmente al ámbito, desde los que se distribuyen mediante red de baja tensión por los viales ejecutados; c) saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales. Respecto a las residuales se han ejecutado los ramales internos del ámbito. No obstante, falta la conexión desde el último pozo a la red municipal; d) alumbrado público en todos los viales del ámbito, calle Lago de los cisnes, calle Albinoni y cam. de Istán, además de en los tres viales en fondo de saco; e) no existe infraestructura (islas verdes para la agrupación de contenedores) para la recogida selectiva de residuos urbanos en el ámbito; f) no existe despliegue de canalizaciones de gas en el interior del ámbito, y el gasoducto Málaga - Estepona (Tramo Mijas - Estepona) discurre por el norte del ámbito, si bien esta es una conducción en alta, que no da servicio domiciliario; g) existen canalizaciones de telecomunicaciones ejecutadas en todos los viales del ámbito y redes que rodean al ámbito y de las que podrían tomar servicio. La urbanización cuenta con los servicios básicos para su clasificación como SU; correspondiendo al instrumento de ordenación detallada determinar la actuación o actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística a desarrollar para la obtención de las dotaciones necesarias y la ejecución de las obras que faltan por ejecutar.		
Resultado		

Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 061			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00045810693	Fecha: 07/07/2023
Interesado:		ASOC. DE AUTISMO ÁNGEL RIVIÈRE	
Resumen			
Solicita el mantenimiento de la parcela que identifica, sita en el sector URP-AN-7 "Camino del Ángel", como equipamiento social (asistencial, bienestar social, art. 6.3.1 PGOM) y que no se incluya como ampliación del espacio libre SG-AL-48 (ZV) propuesto. Manifiesta que la Asoc. de Autismo Ángel Rivière ofrece los servicios de evaluación y diagnóstico, atención a las familias, terapias, actividades, etc. Y que ha obtenido recientemente la concesión demanial de una parcela de equipamiento social otorgada por el Ayuntamiento para poder ofrecer un servicio más amplio en cuanto a la intervención de personas adultas con TEA mediante la realización de un proyecto de Centro de Día y Residencia; habiéndose firmado el pasado 06/09/2022 el contrato administrativo para el uso privativo de la parcela de equipamiento público de 1.880 m² del sector URP-AN-7 (Camino del Ángel) por un periodo de 75 años.			
Informe			
Analizado el contenido de la alegación y, en particular, la existencia del expte. referido de otorgamiento de Concesión Demanial de parcela anotada el Inventario de Bienes con el N.º 1.793 a la Asociación de Autismo Ángel Rivière, se procede a la modificación del Plano de Esquema de Elementos Estructurantes I, quedando la parcela de referencia excluida del SG-AL-48 "Parque Arroyo Benabolá". En cuanto a la calificación de la parcela, habrá de estarse a la tramitación del correspondiente instrumento de ordenación detallada.			
Resultado			
Se estima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 062		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046061624	Fecha: 09/07/2023
Interesado:	SUSANNE STAMM JOHO (ASOC. PRODUNAS MARBELLA)	
Resumen		
Solicitan un posicionamiento favorable y reflejado en el PGOU 2023 respecto a acciones conducentes a garantizar 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. Plantean un escrito denominado de “aclaraciones y compleción al Estudio Ambiental Estratégico”, en el que aluden al Plano de Información 04 del Estudio Ambiental; y relacionan los distintos Hábitats de Interés Comunitario y las especies de vegetación típica reconocidos dentro de la Reserva Ecológica Dunas de Marbella.		
Informe		
La Reserva Ecológica Dunas de Marbella consta debidamente contemplada en el PGOM. De un lado, 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, de otro, mediante su adecuado reflejo en el Plano de Afecciones y Otros Condicionantes I.4.1. Por otro lado, 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 del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, de fecha 12/06/2023, emitido tras la aprobación inicial del PGOM; habiéndose descargado del Portal Rediam la última información disponible (correspondiente al año 2023) a la fecha de cierre de este documento; 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).		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 063			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00046209325		Fecha: 10/07/2023	
Interesado: ELVIRA TAILLEFER PÉREZ			
Resumen			
Solicita que se incorpore a la documentación definitiva del Plan la posibilidad de que sobre sus terrenos (ref. cat.: 29069A008000360000FK y 29069A008000430000FI) se puedan implantar y/o desarrollar sin limitación o prohibición alguna todos los usos que la legislación urbanística (arts. 20 a 23 LISTA y Capítulo III RLISTA) permite en el SRC o, subsidiariamente, aquellos que se permiten según el POTCSO en tramitación. Se alega, en resumen, falta de coherencia entre las recientes modificaciones de la normativa del PGOU 86 y la normativa de la versión preliminar del POTCSO en tramitación con la ordenación y zonificación del SR que se realiza en el PGOM, que considera restrictiva en cuanto a usos ordinarios y extraordinarios. Añade, entre otros, que en los terrenos objeto de la alegación no existe cubierta vegetal o elementos que, de acuerdo con la legislación forestal, deban ser considerados merecedores de preservación por esta razón; y en cuanto a la preservación por protección paisajística, en la actualidad hay en la zona varias edificaciones residenciales que, en absoluto, crean distorsión en el paisaje, ni afectan a la visual de los diferentes viales que conectan Marbella con la Costa del Sol (A-7 y AP-7).			
Informe			
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Respecto a la falta de justificación de la preservación de los terrenos, se ha completado la memoria de ordenación indicando los motivos para la inclusión de los terrenos en la categoría de Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística. La parte norte de los terrenos objeto de la alegación se encuentran en dicha categoría por considerar su transformación urbanística incompatible con los fines y objetivos del Plan General atendiendo a criterios de sostenibilidad y economía en el consumo de suelo. Con esta preservación se pretende evitar procesos indeseados de conurbación con términos municipales colindantes y el continuo-ciudad de la Costa de Sol, preservando espacios naturales en cumplimiento del mandato de la nueva legislación urbanística de promover una ocupación racional del suelo en continuidad con la trama urbana existente. Se han modificado las zonas de suelo rústico, y se incluyen los terrenos objeto de esta alegación en la nueva Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN). La regulación de usos en la Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN) ha respetado la regulación y las restricciones de los suelos preservados por el documento del POTCSO sometido al trámite de información pública. Respecto a la incidencia visual, se indica que aunque se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, se establecen limitaciones para la implantación de las edificaciones en las divisorias visuales y en las zonas de alta visibilidad, recogidas en el plano i.4.3. Afecciones y Otros Condicionantes III que se regulan en el Título 8. Condicionantes Ambientales de la Actividad Urbanística de la Normativa, considerando estas medidas necesarias			



en cumplimiento de lo establecido en el Art.37 LISTA sobre los criterios de integración paisajística.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 064	
N.º R.G.E.: REGAGE23e00046212241	Fecha: 10/07/2023
Interesado: ELVIRA TAILLEFER PÉREZ	
Resumen	
Solicita que se incorpore a la documentación definitiva del Plan la posibilidad de que sobre sus terrenos (ref. cat.: 29069A009000110000FM) se puedan implantar y/o desarrollar sin limitación o prohibición alguna todos los usos que la legislación urbanística (arts. 20 a 23 LISTA y Capítulo III RLISTA) permite en el SRC o, subsidiariamente, aquellos que se permiten según el POTCSO en tramitación. Se alega, en resumen, falta de coherencia entre las recientes modificaciones de la normativa del PGOU 86 y la normativa de la versión preliminar del POTCSO en tramitación con la ordenación y zonificación del SR que se realiza en el PGOM, que considera restrictiva en cuanto a usos ordinarios y extraordinarios. Añade, entre otros, que en los terrenos objeto de la alegación no existe cubierta vegetal o elementos que, de acuerdo con la legislación forestal, deban ser considerados merecedores de preservación por esta razón; y en cuanto a la preservación por protección paisajística, en la actualidad hay en la zona varias edificaciones residenciales que, en absoluto, crean distorsión en el paisaje, ni afectan a la visual de los diferentes viales que conectan Marbella con la Costa del Sol (A-7 y AP-7).	
Informe	
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Respecto a la falta de justificación de la preservación de los terrenos, se ha completado la memoria de ordenación indicando los motivos para la inclusión de los terrenos en la categoría de Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística. Prácticamente la totalidad de los terrenos objeto de la alegación se encuentran en dicha categoría por considerar su transformación urbanística incompatible con los fines y objetivos del Plan General atendiendo a criterios de sostenibilidad y economía en el consumo de suelo. Con esta preservación se pretende evitar procesos indeseados de conurbación con términos municipales colindantes y el continuo-ciudad de la Costa de Sol, preservando espacios naturales en cumplimiento del mandato de la nueva legislación urbanística de promover una ocupación racional del suelo en continuidad con la trama urbana existente. Se han modificado las zonas de suelo rústico, y se incluyen los terrenos objeto de esta alegación en la nueva Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN). La regulación de usos en la Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN) ha respetado la regulación y las restricciones de los suelos preservados por el documento del POTCSO sometido al trámite de información pública. Respecto a la incidencia visual, se indica que aunque se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, se establecen limitaciones para la implantación de las edificaciones en las divisorias visuales y en las zonas de alta visibilidad, recogidas en el plano i.4.3. Afecciones y Otros Condicionantes III que se regulan en el Título 8. Condicionantes Ambientales de la Actividad Urbanística de la Normativa, considerando estas medidas	

necesarias en cumplimiento de lo establecido en el Art.37 LISTA sobre los criterios de integración paisajística.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 065			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00046274547, REGAGE23e00046276364		Fecha: 10/07/2023	
Interesado: SOUTH CONTINENTAL SPAIN RUCTOR, S.L. Y OTROS.			
Resumen			
Solicita que el PGOM contemple en la ordenación el cumplimiento de los Convenios suscritos con el Ayto. en 1993 (por las entidades Ructor, S.A. y Romeo, S.A.) y de la STSJA de fecha 06/03/2019 de alguna de las siguientes formas: 1) Mediante la cesión de la parcela de aprovechamiento correspondiente a los 966 m. de techo edificables de uso residencial ordenanza “UA-2” con cargo a las unidades de aprovechamiento de cesión municipal o de excesos de aprovechamiento del sector URP-RR-7, en el correspondiente proyecto de reparcelación que se tramite y apruebe, dictando para ello la resolución administrativa correspondiente; 2) Mediante la aprobación municipal de una reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los 966 m. de techo edificables de uso residencial ordenanza “UA-2”, de conformidad con lo establecido en el art. 169 RLISTA; 3) Mediante ordenación del URP-RR-7 en la revisión del Plan General de forma que sea posible el cumplimiento de los convenios urbanísticos y sentencia; 4) Mediante cualquier otra forma que entienda oportuna para compensar el valor económico correspondiente al aprovechamiento equivalente a los 966 m. de techo edificables de uso residencial ordenanza “UA-2”, como pueda ser la indemnización de su valor económico. En relación con la ordenación del sector, y con la finalidad de permitir el cumplimiento de los convenios y sentencia sin un coste económico al Ayuntamiento, la ordenación que se propone sea a través de un incremento de aprovechamiento, de forma que el 10% de dicho incremento pueda servir para la compensación que corresponde a los titulares del aprovechamiento correspondiente a 966m²t de UA2. Así mismo, el cumplimiento del citado convenio y sentencia puede llevarse a cabo, aunque sea de forma parcial, ordenando parte de la parcela de SOUTH CONTINENTAL SPAIN RUCTOR, S.L. en la revisión del Plan General como vivienda unifamiliar UE-6 para mantener el uso de la edificación existente, o subsidiariamente como una zona verde privada. Propone calificación de la parcela como UE-6.I o bien como zona verde privada una superficie de 3.800 m².			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: general y detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			



N.º ALEGACIÓN: 066		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046274547	Fecha: 10/07/2023
Interesado:	MONTMELIAN, S.L.	
Resumen		
Solicita el reconocimiento como SU de las parcelas con ref. cat. 53I2701UF2451S00010J y 53I2702UF2451S0001KJ. Adicionalmente, con carácter no vinculante, presentan una propuesta de ordenación para la parcela, con base en el art. 11.1.6 de la normativa del PGOM: 10.130 m²s, Plurifamiliar Exenta B2, PB+5+ático, y 9.868 m²s Parques y Jardines. Manifiesta que se trata de una parcela dentro de la malla urbana (entramado continuo de suelo transformado con las características propias y servicios del suelo urbano-solar) situada al sur de la Urbanización Dama de Noche, que puede ordenarse de acuerdo con la zona céntrica y consolidada en la que está integrada. La parcela constituye mayoritariamente un vacío urbano en estado improductivo y sin uso alguno, sin vegetación, a excepción de diversas piezas vegetales dispersas; y que cuenta con acceso a todos los servicios básicos municipales, propios del suelo urbano.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se constata que la parcela se encuentra integrada en la malla urbana y que cuenta con los servicios básicos propios del suelo urbano, por lo que se identifican los terrenos como transformados urbanísticamente tal y como se grafía en el plano de información i.12. Identificación del Suelo Urbano, siguiendo las determinaciones del Art. 13 LISTA y Art. 19 RLISTA. En cuanto al contenido u objeto de la propuesta adicional “no vinculante”, relativa a la ordenación urbanística detallada, resulta ajena a las determinaciones propias del PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada correspondientes.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 067		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046519608	Fecha: 11/07/2023
Interesado:	JAVIER CANDELA ORTIZ DE LA TABLA	
Resumen		
Propuesta para la delimitación de un ATU-NU en terrenos situados entre la Urb. Los Molineros y Los Altos de Marbella (fincas registrales números 13.051, 5.415 y 36.842 del Registro de la Propiedad N.º 1 de Marbella), sobre una superficie de 798.195,88 m² de suelo, descontando los 57.800 m² que se incorporan al Sistema General Viario que marca el PGOM. La propuesta de ordenación tiene un nivel óptimo de excelencia urbana, cualificada turísticamente y con capacidad innovadora, ya que se trata de una zona donde ya existen urbanizaciones de viviendas y de equipamientos privados, donde se podría ubicar la “Ciudad del Cine”, con un interés público y social. En relación con la zonificación del SR, manifiesta que el régimen de usos resulta excesivamente restrictivo y llega a vulnerar los principios de la ordenación territorial y urbanística. En concreto, se infringen los principios del art. 33.3 LISTA; porque tal prohibición excesiva (absoluta en el caso de Alta Incidencia Paisajística) de usos es contraria a una implantación racional y equilibrada de los usos y actividades en el territorio, de forma que se garantice su diversidad y se asegure el óptimo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable. No hay diversidad de si solo se permiten los ganaderos, forestales y cinegéticos como ocurre en la zona.		
Informe		
En línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM. Respecto al carácter restrictivo del régimen del SR, la regulación de las distintas zonas, en cuanto a el régimen de usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de adecuar el mismo al POTCSO en tramitación y a las recientes modificaciones del PGOU 86. Al respecto, la parcela que nos ocupa se encuentra en la Zona 3 Desarrollo Medio Rural (ZR-DMR) y Zona 4: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN); y, resultando usos permitidos en esta Zona los recogidos en el Título 4 relativo a las Normas del Suelo Rústico debiendo ajustarse el volumen a edificar a lo indicado en el Título		

8 y Título 10 NNUU.
Resultado
Se desestima la alegación

N.º ALEGACIÓN: 068		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046523631	Fecha: 11/07/2023
Interesado:	ARTURO LORENTE ANADON	
Resumen		
Solicita la clasificación de la parcela con ref. cat. 29069A002000300000FS como SU. Manifiesta, en síntesis: a) que la finca se encuentra ubicada en la zona fronteriza entre Marbella y Benahavís, rodeada de suelos urbanos consolidados. La parcela se encuentra integrada en la malla urbana y cuenta con todos los servicios urbanísticos; cumpliendo con lo previsto en los arts. 13 LISTA y 19 RLISTA, incluso ostenta la condición de solar; b) que la finca ostenta la condición de SU desde la entrada en vigor de la LISTA, por aplicación de su Disp. Transitoria Primera.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones citadas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19 RLISTA: <i>“La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano”</i>.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 069		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046537658	Fecha: 10/07/2023
Interesado:	JESSICA BERIRO HANSEN Y OTROS.	
Resumen		
Solicita la clasificación de los terrenos (ref. cat. 7233505UF2473S0000US y 001300200UF24D0001MH) como SU; proponiendo sobre el mismo un uso residencial de baja intensidad tal y como son los suelos colindantes. Manifiesta, en síntesis: a) que los terrenos han sido clasificados como SRC, Zona 8; cuando está claro que no existen en ese suelo ningún valor agrícola como se puede comprobar de las fotos aéreas aportadas; b) que la finca cuenta con acceso rodado, agua y luz, y que incluso la parcela catastral acabada en *HM está totalmente consolidada con viviendas unifamiliares desde hace mas de 15 años; y que está rodeado de suelo consolidado por la edificación.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se constata que estos terrenos están integrados en la malla urbana de Marbella y además se ha verificado que se encuentran urbanizados y, por ende, reúnen las condiciones recogidas en el art. 13.1.b) LISTA para su consideración como SU. En consecuencia, se procede al cambio de la clasificación de SR a SU. En cuanto a la parte del contenido de la alegación que se refiere a la ordenación urbanística detallada, resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 070		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00046544893, REGAGE23e00046698358		Fecha: 11/07/2023
Interesado: GECINA, S.A.		
Resumen		
Solicita que se establezca el mecanismo de obtención de la denominada zona de contacto con las Dunas de Artola, incluida en el SG-AL-26, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 115 y 116 LISTA. Se alega, en síntesis, que el Nuevo PGOU no ha previsto la forma de obtención de este Sistema de Áreas Libres. En este sentido, según la Memoria de Ordenación, el SG-AL-26 es un sistema propuesto y, por tanto, pendiente de obtener. Sin embargo, este mecanismo de obtención no está previsto. Se alude a la falta de reflejo en la Memoria Económica de la forma de obtención; manifestando que el Nuevo PGOU no puede desclasificar un suelo e incluirlo en un Sistema General, no adscrito a ningún desarrollo, con el perjuicio económico que ello supone a los titulares de derechos de derechos reales sobre el mismo, sin prever el modo de obtención, así como la forma en dichos gastos serán sufragados por el municipio.		
Informe		
El PGOM no califica la parcela objeto de la alegación como sistema general de espacios libres, sino que se limita a indicar que esa zona es propiciar para destinarla a sistema general de espacios libres. El PGOM ha optado por no contener la delimitación de nuevos sistemas generales, limitándose a calificar los existentes e identifica, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta pero sí en cuanto a su finalidad, 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 ordenación detallada de los sistemas generales que se incluyan en el suelo rústico, como es el supuesto que nos ocupa, que requieran desarrollo urbanístico, se realizará a través de un Plan Especial, siendo este instrumento el que delimite el sistema general e indique la forma de obtenerlo. Según consta en el apdo. 2.4 de la Memoria Económica: <i>"Dada esa naturaleza estratégica y alcance del PGOM, y de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística andaluza y estatal, la presente memoria económica se limita a establecer los criterios de evaluación y seguimiento del PGOM. No obstante, se establecen también los criterios y directrices para determinar el contenido económico de los instrumentos de ordenación detallada de las concretas actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística, o para la calificación de nuevos sistemas generales o ampliación de los existentes, los cuales si han de ser evaluados económicamente, según los criterios y directrices que establece el PGOM"</i>. Por todo lo expuesto, se entiende que no resulta necesario que el PGOM prevea la forma de obtención del Sistema General indicado en la alegación por las razones expuestas.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 071		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046584029	Fecha: 11/07/2023
Interesado:	DIEGO JESÚS ROSA GIL Y OTROS.	
Resumen		
Solicita englobar la finca en su totalidad (parcela con ref. cat. 1306304UF2410N0001XX y parte de las parcelas con ref. cat. 0804201UF2400S0001BE y 29069A002000480000FO; se acompañan planos) en la clasificación de SU y acotar el SRPU coincidiendo los límites con los linderos reales de la parcela y, por lo tanto, con el contorno del Embalse Las Medranas. Se propone que la línea de delimitación del SU se establezca en el perímetro natural histórico; y que a través del futuro POU pudiera establecerse un SU alrededor de todo el pantano y suelo de equipamiento, pudiendo una franja de suelo colindante establecerse posteriormente como ZV colindante al equipamiento urbano. Por ello, se propone que la línea de delimitación se establezca en el borde del lindero de la propiedad, coincidiendo con la delimitación histórica del Pantano.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se revisa la clasificación del suelo preservado por ordenación urbanística (SRPU) y del suelo urbano en contacto con el Embalse de Las Medranas, preservando el entorno de la lámina de agua hasta la cota 39-40 de la transformación urbanística, espacio natural que se colmatará con espacios verdes y zonas de esparcimiento de la ciudad, tal y como expone el alegante. Se procede, en consecuencia, a la modificación del Plano de Clases y Categorías de suelo, de conformidad con lo expuesto. Será el POU el que determine los objetivos para la actuación de transformación urbanística a desarrollar, siguiendo los objetivos indicados en el PGOM para este área de alta sensibilidad ambiental en contacto con el suelo urbano.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 072		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046584863	Fecha: 11/07/2023
Interesado:	CAMPING MARBELLA, S.A.	
Resumen		
Solicita se dicte resolución por la que se acuerde clasificar la parcela con ref. cat. 002300300UF44A0001ZB, sita en Avda. Cuesta Correa, 37 como SU en el documento del PGOM actualmente en tramitación. Manifiesta, en síntesis: a) que, desde la entrada en vigor de la LISTA, tienen la consideración de SU los terrenos que, estando integrados en la malla urbana, estén transformados urbanísticamente o estén ocupados por la edificación al menos, en las 2/3 partes del espacio apto para ello; b) que la parcela ha albergado una actividad económica (un camping) y cuenta con acceso rodado por vía urbana y los servicios básicos, es claro y notorio que reúne las condiciones para ser clasificada como suelo urbano; c) manifiesta que ha llevado a cabo un Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado por CAI Soluciones de Ingeniería a los efectos de que la parcela se clasifique el suelo como urbano (no se adjunta).		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones citadas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no han sido transformados urbanísticamente. Se trata de una parcela clasificada como SUNS del PGOU 86 en la que se ha autorizado una actividad de acampada, lo que es perfectamente compatible con esa clase de suelo. Ahora bien, la existencia de dicha actividad no implica, en ningún caso, que la misma esté transformada urbanísticamente a efectos de su consideración como suelo urbano. De hecho, no cumple los requisitos legales para su consideración como tal, debiendo recordarse que la simple colindancia con el suelo urbano no implica su consideración como tal. En este sentido, el art. 19.2 RLISTA señala que <i>"la simple colindancia con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano"</i>. La edificación existente en la parcela es un camping, uso compatible en el suelo rústico. Por tanto, en la parcela de referencia existe una edificación implantada en el suelo rústico, pero no se ha producido una transformación del suelo que implique la consideración de la misma como suelo urbano. Las infraestructuras y servicios a los que se refiere el alegante son para dar soporte al uso implantado en la parcela pero no son suficientes para su consideración como suelo urbano. A ello se une que la actividad implantada puede seguir desarrollándose en el suelo rústico.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 073		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046245915, REGAGE23e00046248291	Fecha: 10/07/2023
Interesado:	KAMIL ERZIN Y EKATERINA EGOROVA	
Resumen		
Solicita la inclusión en el PGOM de estos suelos (parcela sita en PA-NG-34, con ref. cat.: 9144109UF2494S0001PG y 9144108UF2494S0001QG) con la ordenación que otorgaba el PGOU 2010, así como que se mantengan las previsiones de las licencias otorgadas (refiere Acuerdo de JGL de fecha 27/08/2013, expte. 1907/11; se adjunta licencia). Refiere antecedentes urbanísticos del sector (expte. de cesión de zonas verdes, proyecto de urbanización, licencia de obras, etc.), manifestando, en síntesis, que la propiedad, integrando su jardín y sendero de acceso para vehículos, debe mantener la condición de privado.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 074		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046256362	Fecha: 10/07/2023
Interesado:	OFATEL, S.L.	
Resumen		
Propuesta para implantar un "Parque de Actividades Terciarias" en el litoral del San Pedro Alcántara (URP-SP-15 y 16). Manifiesta, en síntesis, que resulta necesaria la configuración de una nueva área de naturaleza comercial/terciaria en la que puedan desarrollarse actividades económicas que completen y complementen las existentes, pues ponderado los antecedentes y necesidades actuales de San Pedro, tras este estudio, resulta patente que esta reforma se convierte en pertinente. Es por ello que el modelo urbanístico a reformular sea reflejo de la actual realidad de San Pedro, toda vez que su singular vocación turístico - empresarial demanda que se regule un innovador ámbito destinado a un segmento de actividades hosteleras y comerciales diversas, o sea, en un Parque de Actividades Litoral.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 075		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046259945	Fecha: 10/07/2023
Interesado:	OFATEL, S.L.	
Resumen		
Solicita que se mantenga la ordenación que se establecía en el PGOU 2010 para la pastilla de suelo en que se ubica el Rte. Wedding Palace (San Pedro Alcántara); que merece contar con una regulación que permita una oferta cualificada y diversificada en aras de potenciar la enorme vocación gastronómica, como referente de un paradigma culinario histórico. Manifiesta que debe ser objetivo de la nueva ordenación del PGOM incorporar una mejora en la dinamización y cualificación del régimen de aprovechamientos, actividades y parámetros de los parques y jardines públicos y privados que detalle el régimen de los usos compatibles y complementarios implantando más y mejores criterios técnicos que resuelvan los problemas funcionales y estructurales detectados. Y las nuevas ordenanzas deben prever expresamente las condiciones de uso de las plazas y parques y jardines públicos y privados. Luego tendría que regularse lo oportuno respecto a los parques y jardines privados ya implantados en los que pretendan desarrollarse o volver a desarrollarse alguno de los usos programados como compatibles, superando injustos equívocos e inmerecidos debates técnicos.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		



N.º ALEGACIÓN: 076		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046262756	Fecha: 10/07/2023
Interesado:	INMOBILIARIA PIMAR, S.L.	
Resumen		
Alegación cuyo objetivo es recordar que en el PGOM no se pueden generar nuevas áreas de regularización-normalización urbanística de promociones que, pasadas cerca de dos décadas, no deben volver a pasar por este tipo de procesos. Manifiesta, en resumen, que el TS ya sancionó como carentes de cobertura legal estos mecanismos, ya que no corresponde al ámbito de la potestad de planeamiento modular la legalización de lo ilegalmente construido, conforme nos instruye por todas las SSTS de 27 de octubre de 2015, en el caso de la Revisión del PGOU 2010; pues de este modo se desnaturaliza la auténtica finalidad de los planes al apartarse de la finalidad que les es propia.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 077		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046281906	Fecha: 10/07/2023
Interesado:	C.P. ANDALUCÍA SIERRA BLANCA	
Resumen		
Solicita que se reconozca la categorización urbanística de SUC de los suelos que conforman la urbanización en la que se integra la C.P. Andalucía Sierra Blanca, SUO-E (URP-NG-10). Refiere los antecedentes urbanísticos (licencia de obras, convenio de planeamiento, innovación del PGOU ARG-NG-12, etc.); y manifiesta que están urbanizados y edificados y son solares con construcciones (apartamentos, centro de actividades económicas y comercial) que llevan más de una década construidos, ergo se encuentra en un ámbito que de "iure" y de facto es suelo urbano consolidado; concluyendo que la promoción cuenta con los cuatro servicios fundamentales de infraestructuras (acceso rodado, red de abastecimiento y distribución de agua, red de saneamiento y red de baja tensión) que le dotan la condición de colmatado, encontrándose en la trama urbana y siendo aquéllos idóneos.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 078		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046282768	Fecha: 10/07/2023
Interesado:	HILLUNO, S.L.	
Resumen		
Solicita que se declare la categorización urbanística como SUC de los suelos que se corresponden con la parcela nº 1 de la Urb. Marbella Hill Club II. Subsidiariamente, en defecto de la estimación del planteamiento anterior, se adhieren a la doctrina de los tribunales, en orden a que las obligaciones de los propietarios no van a venir ya determinadas por la categorización del suelo (SUC o SUNC), sino por el tipo de ATU que se vaya a acometer, no siendo descartable que se tuviera que asumir, previa a la concesión de licencia, la reurbanización o reforzamiento parcial de algunas de las infraestructuras que necesiten esas intervenciones. Refiere antecedentes urbanísticos y manifiesta que los suelos están urbanizados y edificados y son solares con construcciones que llevan más de una década contruidos, ergo se encuentra en un ámbito que de "iure" y de facto es SUC.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 079			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00046284259	Fecha: 10/07/2023
Interesado:		SHELIWIPLA, S.L.	
Resumen			
Solicita se reconozca y declare la categorización urbanística de los suelos que se corresponden con la parcela nº 3 de la Urb. Marbella Hill Club II con la condición de SU, al amparo del art. 13 LISTA. Subsidiariamente, en defecto de la estimación del planteamiento anterior, se adhiere a la doctrina de los tribunales, en el orden a que las obligaciones de los propietarios no van a venir ya determinadas por la categorización del suelo (SUC o SUNC), sino por el tipo de ATU que se vaya a acometer; no siendo descartable que se tuviera que asumir, previa a la concesión de licencia, la reurbanización o reforzamiento parcial de algunas de las infraestructuras que necesiten esas intervenciones. Refiere antecedentes urbanísticos y manifiesta que se encuentra con casas que, sin lugar a dudas, de iure y de facto son merecedoras de clasificarse como suelo urbano directo, y que por ende deben considerarse como terrenos finalistas. Y ello, porque está en la malla urbana y cuenta con la suficiencia de los cuatro servicios, estando estos solares edificados integrados en un ámbito consolidado por la urbanización.			
Informe			
Respecto a la clasificación como SU, los terrenos objeto de la alegación ostentan la referida clasificación, en los mismos términos que en el documento de aprobación inicial. En cuanto a las reflexiones que se añaden sobre la sujeción o no del terreno a algún tipo de actuación de transformación urbanística o actuación urbanística, procede señalar que, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA, mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Señalado lo anterior, este planteamiento se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.			
Resultado			
Se estima la alegación.			



N.º ALEGACIÓN: 080		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046298444	Fecha: 10/07/2023
Interesado:	EL ROBLEDAL RONDEÑO, S.L.	
Resumen		
Solicita se le siga reconociendo y declarando la condición de SU, para que los terrenos queden clasificados como urbanos industrial, ya que ante la inviabilidad de tramitar y gestionar el desarrollo urbanístico de dos áreas tan dispares en cuanto a consolidación de la edificación y usos, según requería el PGOU 2010, y a la vista de dichas circunstancias, considera que la única solución viable de ampliar en estos terrenos el Polígono Industrial sería delimitarlos en una unidad de ejecución, con uso industrial e independiente de las viviendas existentes en el resto del antiguo sector. Manifiesta que, localizándose esta pastilla de suelo en la franja colindante con el polígono industrial, se convierte en un ámbito idóneo para el desarrollo pretendido, que descansa en la viabilidad de plantear un nuevo área industrial-empresarial-logística.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 081		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046588068	Fecha: 11/07/2023
Interesado:	DIEGO JESÚS ROSA GIL Y OTROS.	
Resumen		
Solicita englobar la finca en su totalidad (parcela con ref. cat. 1306304UF2410N0001XX y parte de las parcelas con ref. cat. 0804201UF2400S0001BE y 29069A002000480000FO, se adjuntan planos) en la clasificación de SU y acotar el SRPU coincidiendo los límites con los linderos reales de la parcela y, por lo tanto, con el contorno del Embalse Las Medranas. Se propone que la línea de delimitación del SU se establezca en el perímetro natural histórico; y que a través del futuro POU pudiera establecerse un SU alrededor de todo el pantano y suelo de equipamiento, pudiendo una franja de suelo colindante establecerse posteriormente como ZV colindante al equipamiento urbano. Por ello, se propone que la línea de delimitación se establezca en el borde del lindero de la propiedad, coincidiendo con la delimitación histórica del Pantano.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se revisa la clasificación del suelo preservado por ordenación urbanística (SRPU) y del suelo urbano en contacto con el Embalse de Las Medranas, preservando el entorno de la lámina de agua hasta la cota 39-40 de la transformación urbanística, espacio natural que se colmatará con espacios verdes y zonas de esparcimiento de la ciudad, tal y como expone el alegante. Se procede, en consecuencia, a la modificación del Plano de Clases y Categorías de suelo, de conformidad con lo expuesto. Será el POU el que determine los objetivos para la actuación de transformación urbanística a desarrollar, siguiendo los objetivos indicados en el PGOM para este área de alta sensibilidad ambiental en contacto con el suelo urbano.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 082		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046606109	Fecha: 11/07/2023
Interesado:	JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR REAL DE LA QUINTA	
Resumen		
Solicita que el camino rural en SNU al norte de la Supermanzana 3J de Nueva Andalucía, que se identifica en la ortofoto adjunta, se incorpore y convierta en parte de la infraestructura viaria para tráfico rodado urbano, con todos los requerimientos necesarios para que se incorpore a las calles para tráfico rodado con acerado y servicios. Pese a que dicho vial puede contribuir a la movilidad y comunicaciones entre los municipios de Benahavís y Marbella, con evidente beneficio e interés público para ambos municipios, el PGOM no contempla su mejora y conversión en una infraestructura adecuada. En tal sentido, se alega y sugiere que se debe incorporar este camino y convertirlo en parte de la infraestructura viaria para tráfico rodado urbano, con todos los requerimientos necesarios para que se incorpore a las calles para tráfico rodado con acerado y servicios.		
Informe		
La alegación relativa a la ordenación como sistema viario de un camino rural actualmente existente que inicia su trazado al norte de la Supermanzana 3J de Nueva Andalucía y se incorpore al sistema viario de tráfico urbano con los requerimientos técnicos necesarios de calzada más acerados para peatones y servicios, no se ha contemplado en el PGOM habida cuenta de las dificultades topográficas que impedirían viales urbanos de nueva planta completamente accesibles desde el punto de vista de las pendientes (inferiores al 6%) y sostenibles desde el punto de vista ambiental y económico, así como por las dificultades técnicas de espacio disponible en alguno de sus tramos para una sección suficiente (>10 m), además de que parte del trazado discurre por dominio público viario de la AP-7 (si bien esta circunstancia por sí sola no invalida si viabilidad), toda vez que solo vertebraría zonas de baja densidad con edificaciones en Marbella y Benahavís distanciadas más de 1 km entre sí por lo que la conectividad tendría una función vertebradora limitada en gran parte del trazado y no justificaría desde este punto de vista de la conectividad su coste de ejecución y conservación en un contexto de sostenibilidad económica y ambiental por las dificultades de su trazado en planta y alzado. Por tanto, no se considera suficientemente viable la propuesta que se describe y argumenta en la alegación, al no considerarse que dicho camino tenga vocación de sistema general viario de comunicaciones a delimitar por el PGOM, si bien en el POU se podrá abordar con mas detalle la viabilidad del trazado del tramo inicial que discurre por SU hasta el paso superior existente sobre la AP-7, punto desde el cual dicho camino podrá ser objeto de mejora y acondicionamiento al margen de su previa delimitación y trazado como sistema viario general viario en el PGOM, conservando por tanto su funcionalidad básica conectora de segundo orden y localizada entre las urbanizaciones de Marbella y Benahavís, si bien la canalizadora de acerados y servicios urbanos quedaría efectivamente limitada por las dificultades técnicas referenciadas con anterioridad.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 083		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046621940	Fecha: 11/07/2023
Interesado:	KAMPINAS, S.L.U.	
Resumen		
Solicita la inclusión de los terrenos como SU en el PGOM; incorporando en el POU la propuesta contenida en el apartado sexto de la alegación. Manifiesta que los terrenos que comprenden la parcela Gamonal y el Campo del Golf circundante tienen la condición de SU desde la fecha de la entrada en vigor LISTA; en aplicación de la DT 1ª y, en mérito a los servicios urbanísticos de que dispone, dicha parcela ostenta la condición de solar. Se adjuntan informes del Ayuntamiento de Benahavís e Informe suscrito por técnico competente, en justificación del cumplimiento de los requisitos para la consideración de SU. Manifiesta también que debido a la modificación del deslinde oficial entre los municipios aprobada por Orden de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía de fecha 22 de octubre de 2018 (BOJA nº 288, del 26/10/2018), parte de esta parcela se encuentra en el t.m. de Marbella y parte en Benahavís. La parte de parcela situada en el t.m de Benahavís se encuentra clasificada por el vigente PGOU Benahavís 1997 como SU; y en el plano denominado "usos del suelo" del Avance aprobado con fecha 25/11/2022 del nuevo PGOM adaptado a la LISTA en tramitación, señala el actual "uso urbano" de todos los terrenos al norte del deslinde con Marbella.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones citadas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según define el art. 19 RLISTA: <i>"La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano"</i>.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		



N.º ALEGACIÓN: 084			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00046624910, REGAGE23e00046630659	
		Fecha: 11/07/2023	
Interesado:		EQUITAS ESPAÑA, S.L.	
Resumen			
Solicita la clasificación de los terrenos como SU, de conformidad con lo previsto en el art. 13.1.b) LISTA, al concurrir la condiciones previstas legalmente para su incorporación en dicha clase de suelo. Manifiesta que los terrenos han sido clasificados como SRC en el PGOM; a pesar de estar rodeados por suelos que ha sido transformados urbanísticamente y que tienen constituyen suelo urbano, y, a pesar de que han sido objeto de hasta dos Planes Parciales, un proyecto de urbanización, una licencia otorgada por este Ayuntamiento para la ejecución de unas obras de urbanización y confirmada su vigencia judicialmente, y un final de obras presentado ante este Ayuntamiento, no se ha considerado que reúne los condicionantes recogidos en el art. 13.1 LISTA para ser clasificado como suelo urbano. Se acompaña Informe Técnico suscrito por técnicos competentes en justificación de que los terrenos disponen de todos los servicios urbanísticos exigibles para ostentar la clasificación de SU.			
Informe			
Analizado el contenido de la alegación, se constata que los suelos forman parte de un ámbito delimitado con base en el PGOU 98 que no llegó a aprobarse y que cuentan con Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 24/11/1998 (nº expediente: 132/98), y licencia de obras de urbanización concedida con nº expediente: 507/2000. Siguiendo lo establecido en el art. 19 RLISTA, los servicios con los que cuenta la urbanización son los siguientes: a) abastecimiento de agua potable a través de la red municipal desde el depósito Colinas de Nagüeles desde el que parten una serie de ramales en estructura ramificada que abastecen el ámbito; b) abastecimiento de energía eléctrica a través de las líneas de media tensión y centros de transformación ubicados experimentalmente al ámbito, desde los que se distribuyen mediante red de baja tensión por los viales ejecutados; c) saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales. Respecto a las residuales se han ejecutado los ramales internos del ámbito. No obstante, falta la conexión desde el último pozo a la red municipal; d) alumbrado público en todos los viales del ámbito, calle Lago de los cisnes, calle Albinoni y Cno. de Istán, además de en los tres viales en fondo de saco; e) no existe infraestructura (islas verdes para la agrupación de contenedores) para la recogida selectiva de residuos urbanos en el ámbito; f) no existe despliegue de canalizaciones de gas en el interior del ámbito, y el gasoducto Málaga – Estepona (Tramo Mijas – Estepona) discurre por el norte del ámbito, si bien esta es una conducción en alta, que no da servicio domiciliario; g) existen canalizaciones de telecomunicaciones ejecutadas en todos los viales del ámbito y redes que rodean al ámbito y de las que podrían tomar servicio. La urbanización cuenta con los servicios básicos para su clasificación como SU; correspondiendo al instrumento de ordenación detallada determinar la actuación o actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística a desarrollar para la obtención de las dotaciones necesarias y la ejecución de las obras que faltan por ejecutar.			
Resultado			
Se estima la alegación			

N.º ALEGACIÓN: 085		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046662063	Fecha: 11/07/2023
Interesado:	UNICAJA BANCO, S.A.	
Resumen		
Se solicita que se fijen en el PGOM directrices para el POU que garanticen que los solares existentes (parcela con ref. cat.: 8523102UF2482S0149RH; PA-NG-21) puedan ver completado su desarrollo urbano con la edificación, en condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, igual a los que ya se han ejecutado, respetando la equidistribución que determinó los derechos y deberes en el ámbito. Manifiesta que corresponde al PGOM fijar las directrices para el POU, considerando que a los criterios fijados en el apartado 4 de la Memoria de Ordenación de PGOM deben incorporarse, y luego aplicarse en el POU, los necesarios para permitir que los solares existentes puedan ver completado su desarrollo urbano con la edificación en condiciones de edificabilidad y aprovechamiento igual a los que ya se han ejecutado respetando la equidistribución que determinó los derechos y deberes del ámbito.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 086		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046700338	Fecha: 11/07/2023
Interesado:	COLEGIO LOS MOLINEROS, S.L.	
Resumen		
Solicita la clasificación de las parcelas catastrales 29069A008001500000FW y 29069A008001040000FX como SU, cumpliendo así con lo regulado en la Ley y apoyando, con base en el interés público, el crecimiento y desarrollo de las dotaciones educativas. Manifiesta que cumple con los requisitos recogidos en el art. 13 LISTA y art. 19 RLISTA, así como que comparte situación física, infraestructuras, ubicación con urbanizaciones colindantes consideradas como SU, por estar integrada en la malla urbana de la ciudad; y porque constituye una parcela dotada de los servicios urbanísticos básicos referidos en el art. 13 b): acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, así como telecomunicaciones. Adjunta Anexo N.º 1 Dictamen Técnico justificativo. Se añade que los terrenos están ocupados con edificaciones dotacionales escolares desde el año 1986; siendo un centro educativo de referencia en el municipio, con un historial de servicio a la ciudad y con una demanda que crece anualmente. No incluirlo en la trama urbana sería una determinación errónea que impedirá el crecimiento, modernización y actualización del centro		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones citadas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según define el art. 19 RLISTA: <i>"La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano"</i>. La simple colindancia con el suelo urbano, como es el supuesto que nos ocupa, no es condición suficiente para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano. Además, estos terrenos, a diferencia de los que se refiere el alegante, no han sido transformados urbanísticamente como sí lo ha sido la urbanización El Rosario colindante. En los terrenos objeto de la presente alegación se desarrolla una actividad compatible con el suelo rústico y que podrá seguir desarrollándose.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 087		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046938365	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	MERCEDES GARCÍA MARTÍNEZ	
Resumen		
Solicita el mantenimiento de la no edificabilidad de la parcela 2L (P5 Plano de parcelación de las parcelas 1 y 2) del Sector URP-NG-15 “El Capricho”. Refiere aprobación definitiva de PPO de fecha 20/09/1985; asumiendo el PGOU 86 ese sector como SUS-T (adjunta ficha) y manteniendo la ordenación y zonificación de su Plan Parcial. De la memoria del PPO extrae que la parcela 2L no tiene asignación de edificabilidad.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		



N.º ALEGACIÓN: 088		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046972273	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	SANVEK, S.L.	
Resumen		
Solicita que en el documento de aprobación provisional y/o definitiva del PGOM figuren los terrenos con ref. cat.: 6016103UF2461N0001FD como SU, sin necesidad de actuación urbanística de ningún tipo, salvo la obtención de licencia para edificación. Manifiesta que, después de 37 años, el suelo se ha consolidado como SU. Se adjunta breve informe de técnico competente. Por otra parte, en el Sector colindante al n de la parcela se han realizado una serie de obras e infraestructuras que han corregido cualquier posible deficiencia de servicios; por tanto, cuenta con todos los servicios para ser considerado como SU. El suelo no precisa de actuación urbanística alguna. Estaría solo a falta de obtener licencia para edificar.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 089		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047132844	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	BARRAL PUYOLES, S.L.	
Resumen		
Se plantean dos propuestas, alternativas y excluyentes, en relación con parcela ubicada en el URP-SP-7, para conseguir el reconocimiento de una ellas y su incorporación al PGOM que se apruebe definitivamente, y su concreción en el POU que se redacte. En resumen: 1) Petición de que la parcela con ref. cat. 2103101UF2420S0001QA sea objeto de expropiación por el Ayto. Y, si no es posible esta expropiación, realizar una compensación en aprovechamiento urbanístico en la misma tipología, intensidad edificatoria y próxima a esta parcela, a incluir en otro ámbito del PGOM de las ATU propuestas en el SR. 2) La inclusión en el PGOM, para esta parcela, como una intervención puntual en SU; con las determinaciones urbanísticas que se detallan (residencial, 0,88 m²t/m²s. densidad de vivienda por hectárea mayor 50 y hasta 75 viv/ha) y que venga a permitir construir en el vuelo de la parcela tal y como se concedió en la licencia urbanística con expte. 1478/01. Todo ello, mediante ATU-MU como una intervención puntual en SU.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 090		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00046972615	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	POLDER ARK, S.A.	
Resumen		
Propuesta para el desarrollo del URP-SP-12 mediante una ATU, con base en la D.T. 2ª.3 LISTA; solicitando se les notifique la resolución para proceder, en su caso, a la entrega de la documentación técnica y propuesta de Plan de Reforma Interior. Manifiesta, en resumen, que el sector URP-SP-12 cuenta con un Plan Parcial aprobado inicialmente en 1990, exento de vivienda protegida, con base en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008. Y que, a tenor de una serie de errores administrativos, el documento de ADP LOUA estableció la obligación de incluir vivienda protegida en el sector, estando en la actualidad recurrido, tanto en sede administrativa como en la jurisdicción contencioso-administrativa. Que, si quedase resuelta la no obligación de incluir vivienda protegida, la mayoría de los propietarios optarían por proseguir la vía iniciada del Plan Parcial con sujeción al PGOU 86. Y que, en caso contrario, y al haberse aprobado inicialmente el PGOM de Marbella, los propietarios que representan más del 50% del sector manifiestan su interés para que el sector se desarrolle en base con el nuevo PGOM, con sujeción a la LISTA, según las siguientes consideraciones y PROPUESTA: que sería la delimitación de una ATU que podría estar basada en los parámetros que el Ayuntamiento esté elaborando para el futuro POU, o en su defecto en valores próximos a los que la Administración fijó en el PGOU 2010, que seguidamente se detallan. Calificación de suelo: Residencial. Superficie de sector: 130.633 m². Coeficiente de edificabilidad 0,41 m²/m². Densidad máxima de viviendas: 41,33 viv/ha. Número máximo de viviendas: 540 viviendas.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 091		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047004841	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	LEONOR GIL MORENO	
Resumen		
Se solicita englobar la finca en su totalidad (ref. cat.: 29069A002000050000FY y 29069A002002220000FZ) en la clasificación de SU, coincidiendo los límites con los linderos reales de la propiedad, compuesta por las parcelas nº 5 y nº 222 del polígono 2 de San Pedro Alcántara, tal y como se describe en la documentación gráfica adjunta. Manifiesta que con la delimitación inicialmente prevista la finca se ve afectada con una división de clasificación de suelo fraccionando la propiedad y dejando sin acceso y aislada una de las parcelas, zona muy desfavorecida para un posible desarrollo posterior. Se propone que la línea de delimitación del SU se establezca en el contorno y delimitación de la propiedad al completo, albergando tanto la parcela nº 5 como la parcela nº 222 del polígono 2 de San Pedro Alcántara.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones citadas en tales preceptos. Es preciso indicar que la zona de Valle del Sol se trata de una agrupación espontánea de edificaciones en suelo rústico compatibles con el modelo territorial y urbanístico del nuevo Plan; respecto de la cual se ha procedido a la inclusión como suelo urbano de conformidad con lo expuesto en el apartado 4.2 (Delimitación del Suelo Urbano) de la memoria de ordenación. No obstante, los terrenos objeto de la presente alegación no se encuentran transformados urbanísticamente ni edificadas. En este punto, es preciso traer a colación lo dispuesto en el art. 417.3 RLISTA: <i>"La incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico desvinculadas de los núcleos urbanos será excepcional y el ámbito que se delimite no podrá incrementar la superficie ocupada"</i>. La ordenación urbanística es ajena a la estructura de la propiedad, si bien es cierto que puede tenerla en cuenta para no generar en una misma parcela situaciones diferentes e indeseables. En el presente supuesto no se trata de una parcela con dos clasificaciones distintas, sino de dos parcela registrales y catastrales en las que coincide la propiedad; hecho éste que no es justificación suficiente para que ambas parcelas deban ser clasificadas como SU, máxime cuando una de las parcelas no cumple los requisitos previstos legalmente para su consideración como tal. Extender el SU hasta el límite de la propiedad de la segunda parcela sería hacerlo artificialmente en el sentido de que el límite de una propiedad determinaría la clasificación de suelo urbano.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		



N.º ALEGACIÓN: 092			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00047044699	Fecha: 12/07/2023
Interesado:		IRAJ GHORBANI	
Resumen			
Por incongruencia en la representación gráfica del límite entre los sectores VB-10 y VB-11 en la zona que afecta a la parcela 289 (Urb. Hacienda las Chapas – prolongación Avda. 5; refiere antecedentes del expte. LOMA 466/04), se solicita modificación de este lindero en base con la parcelación aprobada y catastro, tal y como se expone en el documento de alegación que se acompaña.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE).			
El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación.			
Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 093		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047048353	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	GALA NOCHE EVENTOS, S.L.	
Resumen		
Se solicita que en el documento de aprobación provisional y definitiva del PGOM la parcela (ref. cat.: 29069A005000180001GR) figure como SU, sin necesidad de ATU alguna. Manifiesta que, durante años, esta referencia catastral tuvo uso comercial y sólo puede ser considerada como SU, ya que se encuentra rodeada por multitud de edificaciones y de urbanizaciones. En concreto, se ubica en la Urb. La Torrecilla, Polígono 5, Parcela 18, Casa de la Era. Con base en el art. 13.1.b) LISTA son suelos urbanos aquellos que cuentan con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de electricidad; situación que es con la que cuenta la propiedad.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones citadas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19 RLISTA: <i>“La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano”</i>. A ello debe añadirse que los terrenos no se encuentran transformados urbanísticamente.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 094			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00047065574	Fecha: 12/07/2023
Interesado:		LOS REINTANES, S.L.	
Resumen			
Se solicita la delimitación de una ATU-NU, con un área delimitada de unas 10.25 Ha., aprox. colindante con las urbanizaciones de La Reserva de Marbella. Manifiesta, en resumen, que el área delimitada se encuentra totalmente colindante a la trama urbana y responde a la necesidad de crecimiento urbano, pero, sobre todo, completa la trama urbanística de las urbanizaciones colindantes y supone una oportunidad única para dotarlas de equipamientos de los que actualmente carecen y acceso a sistemas generales de áreas libres propuestos por el propio PGOM de Marbella aprobado inicialmente. Se refieren los arts. 31 LISTA y arts. 7.3.1, 7.3.2 y 7.3.3 de la normativa del PGOM, en justificación de la conveniencia de la delimitación de la ATU-NU.			
Informe			
En línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			



N.º ALEGACIÓN: 095		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047069055	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	ALEJANDRO J. CRIADO SÁNCHEZ	
Resumen		
Se solicita la clasificación como SR de la zona que se corresponde con el polígono PA-ZN-2 “Lomas del Tenis”, dado el carácter reglado de esta clase de suelo. Manifiesta que el suelo incluido en el polígono PA-ZN-2 se encuentra en situación completamente rústica, sin contar infraestructuras básicas de acceso rodado, saneamiento, agua o infraestructura eléctrica, dado que toda la obras de urbanización están por ejecutar. Además, en el plano de información de planeamiento de desarrollo aprobado o en tramitación, este polígono no aparece con ningún tipo de planeamiento ni en trámite ni aprobado, por lo que tampoco podría considerarse siquiera un suelo de carácter transitorio.		
Informe		
Los terrenos objeto de la presente alegación se encuentran incluidos en el Plan General vigente (PGOU 86) en el suelo urbano incluido en un polígono de actuación, en concreto, el PA-ZN-2 “Lomas del Tenis”; previéndose como desarrollo del mismo la tramitación de un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización. Con fecha 31/03/2004, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle y con fecha 24/10/2005 el Proyecto de Reparcelación. El Proyecto de Urbanización se encuentra en tramitación en la actualidad. Analizado el contenido de la alegación, se constata que, dada su posición geográfica situado en colindancia con el SU, en una posición de borde, no completamente rodeado de suelo urbano y que no se encuentran transformados urbanísticamente al no estar aún aprobado el proyecto de urbanización y por ende ejecutadas las obras, no puede considerarse que los mismos estén integrados en la malla urbana; no mereciendo la consideración de suelo urbano en aplicación del art. 13 LISTA. En consecuencia, se procede a la corrección del Plano O.01 Clases y Categorías de Suelo, clasificando los terrenos objeto de la alegación como SR. No obstante, al tratarse de un ámbito que se ha desarrollado en aplicación del planeamiento vigente, estando pendiente únicamente el proyecto de urbanización, el PGOM reconoce esta circunstancia, permitiendo que la ejecución continúe hasta su total culminación; en los términos previstos en el art. 2.3.6 de la Normativa (Actuaciones de Transformación Urbanística con planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del PGOM).		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 096		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047072485	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	ARROYO INVESTMENTS, S.L.; INVERSIONES SHINE HOUSE, S.L.	
Resumen		
Se plantean 3 cuestiones en relación con el ámbito URP-RR-II “Arroyo Siete Revueltas” y la coordinación entre las determinaciones del PGOM y el Plan de Sectorización en tramitación: 1) El ámbito “Arroyo Siete Revueltas” debe aparecer en el PGOM como una ATU-NU. 2) Debe eliminarse el plazo de aprobación de los planes en tramitación del artículo 2.3.7 de las normas del PGOM, al no tener amparo en la LISTA. 3) Debe coordinarse el PGOM con la tramitación del Plan de Sectorización. A este respecto, se alega en resumen: a) que debe eliminarse el trazado del sistema general viario SGV-82 en el PGOM de Marbella y ajustarlo a lo previsto en el Plan de Sectorización conforme al criterio de los informes técnicos y sectoriales; b) en el Plano O.2.1 del PGOM, aunque son manchas gruesas verdes, no se corresponden totalmente con las zonas verdes del Plan de Sectorización, por lo que debe tenerse en cuenta a efectos del diseño y coordinación correspondiente de ambos planes el trámite; y c) debe eliminarse el YAC-10 previsto en el PGOM o al menos coordinarse con las prospecciones llevadas a cabo por el promotor que constatan que no hay el más mínimo indicio de restos arqueológicos fenicios.		
Informe		
1) El art. 2.3.7 de las NNUU del PGOM regula las ATU-NU en tramitación, permitiendo que se continúe con el procedimiento; otorgando un plazo, en el supuesto concreto del ámbito objeto de la presente alegación, de tres años para la aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En caso de que el PGOM incluyera este ámbito como una propuesta de delimitación de ATU-NU, tal y como se solicita, de un lado, sería inviable continuar con la tramitación del Plan de Sectorización y, de otro, el PGOM debe establecer motivadamente el plazo, que no podrá ser superior a dos años, para la aprobación inicial del Plan Parcial que contenga la ordenación detallada del ámbito, y, en caso que transcurra el plazo sin que el Plan Parcial alcance la aprobación inicial, decaerá la propuesta de delimitación. 2) El plazo establecido en el PGOM de tres años para que el Plan de Sectorización culmine su tramitación resulta menos restrictivo que si se incluyera como una propuesta de delimitación de una ATU-NU, como inquiera el alegante. Además, se desprende de la regulación de la LISTA, que establece plazos para la aprobación inicial de los instrumentos que contengan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística, que es intención del legislador que decaigan todas las propuestas de delimitación que, en un plazo máximo de dos años, no hayan conseguido que dicho instrumento esté aprobado inicialmente. Y ello, se entiende, para no condenar a otras propuestas que no puedan abordarse por el hecho que estar alguna propuesta aprobada pero sin instrumento de planeamiento de detalle aprobado. 3) a) En relación con que debe coordinarse el Sistema General Viario propuesto e identificado en el PGOM como SGV-82 con el sistema general viario propio SGC-2 del Plan de Sectorización (“Arroyo Siete Revueltas”) que se está tramitando de manera paralela y cuyos trazados coinciden parcialmente; examinada la alegación y el		

plano de planta general de sectorización, efectivamente existe una falta de coordinación entre dicho plano y el esquema de elementos estructurantes del PGOM en cuanto a las trazas de ambos viarios. Si bien el trazado dado por el PGOM se trata de un esquema susceptible de los correspondientes ajustes y presiones de trazado en fases posteriores del POU, cabría tener en cuenta alinear el punto de conexión del SGV-82 del PGOM con el del SGC-2 del Plan de Sectorización, tal y como se alega, con el sistema metropolitano de la A-7 a través en este caso de la rotonda principal del sector, y de ésta a su vez con una Vía de Servicio la cual conecte igualmente con la rotonda sur del enlace de El Rosario en vía o calzada lateral, (tramo donde un ramal de enlace comparte plataforma con una vía de servicio), con un ramal de conexión desde el carril de desaceleración y salida de la A-7 ya existente. Por tanto si bien el esquema de conexión dado en el PGOM del SGV-82 cuyo trazado coincide en gran medida con el SGC-2 del plan de sectorización se considera viable, dado que el esquema de conexión que se está tramitando en el marco del plan de sectorización se ha planteado de manera sensiblemente diferente a través de vía de servicio lateral al ramal existente hasta la rotonda sur del enlace, al objeto de coordinar ambos instrumentos, se considera de manera favorable la alegación, que finalmente se ha llevado a cabo en el documento aprobado inicialmente, así como en su caso las correcciones que pueda tener dicho plan de sectorización hasta su aprobación definitiva. b) En relación con el esquema de elementos estructurantes de zonas verdes del plano O.02.1, debe señalarse que ostenta un carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta, en los términos previstos en el art. 6.1.1 de la normativa; correspondiendo la delimitación precisa al instrumento de ordenación detallada que corresponda. c) En relación con la propuesta de eliminación del YAC-10, en la presente versión del PGOM se mantiene la citada propuesta, de conformidad con las previsiones del Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga, de fecha 27/07/2023, emitido tras la aprobación inicial, en el que no se indica la eliminación del yacimiento o la alteración de su nivel de protección; habiendo de estarse, en todo caso, a lo que determine la Consejería competente en materia de Cultura.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 097			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00047073628		Fecha: 12/07/2023	
Interesado: DEREK HANS EDMONDS			
Resumen			
Se solicita la calificación de las parcelas con ref. cat. 3505105UF4430N0001TI y 3203101UF4430S0001YH como zona residencial. Manifiesta que la ref. cat. 3505105UF4430N0001TI se encuentra calificada en el PGOU 86 como zona verde (PJ privado) en su mayor parte y en la esquina noreste como ED privado; y la ref. cat. 3203101UF4430S0001YH se encuentra actualmente calificada en el PGOU 86, como zona verde, parques y jardines de titularidad privada. Se alega que sobre la meritada finca se realizaron determinadas obras, cuya declaración de obra nueva se formalizó mediante Escritura de Obra Nueva (pistas de tenis, hotel, bar, etc.), el pasado 21 de julio de 2009. La obra nueva que se llevó a cabo fue terminada en el año 2003. El solar se ubica en el acceso a la Urb. La Reserva de Marbella, colindante con la N-340, actualmente desdoblada y denominada Autovía del Mediterráneo A-7, y corre paralela a la costa uniendo Marbella con todas las otras localidades de la Costa del Sol y de la Costa de la Luz, siendo una de las principales vías de acceso al municipio. Se encuentra en un entorno eminentemente residencial. El PGOU ignora y deja sin resolver los déficits y necesidades colectivas en materia de desarrollo. Sobre parte de dicha parcela, se ha desarrollado una actividad.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA, mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 098		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047095455	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	UMBRÍA Y LOPEZ, S.L.	
Resumen		
Se solicita la adscripción de la parcela a un área de transformación urbanística y no como una parcela adscrita a un SG existente, ya que la misma no ha sido adquirida por la Administración sino que es de propiedad privada. Asimismo, se solicita que en la tramitación del POU la parcela figure con la calificación de UE-4, adaptándose así a las parcelas ya construidas que circundan la propiedad, dando de este modo continuidad a lo ya edificado y no dejando así una pequeña zona de PJ aislada difícil de ser disfrutada como tal y de cumplir su función como PJ. Manifiesta en resumen que dicha parcela no ha sido objeto de segregación catastral compartiendo referencia catastral con la finca matriz, 4133104UF2443S0001ZQ. Y que la indicada parcela figura calificada como PJ público conforme al vigente PGOU 86 en lugar de estar calificadas como UE-4 según fue recogido en la Escritura Pública de Adjudicación en Pago de Deudas que se adjunta.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se ha constatado que la parte de la parcela catastral referida, incluida en el SG-AL-21 del documento de aprobación inicial del PGOM, es de propiedad privada, por tanto, no procede su calificación como sistema general existente. En consecuencia, se procede a la modificación de la superficie y delimitación del SG-AL-21 existente (Parque Lago de las Tortugas) en el Plano O.02.1 Esquema de Elementos Estructurantes I, excluyendo del mismo la parcela objeto de la alegación. En cuanto a la calificación de UE-4, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Se estima parcialmente la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 099		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047103791	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	LOS CEIBOS DE SIERRA BLANCA, S.L.	
Resumen		
En relación con el PA-NG-40, se considera que la ordenación contemplada en el PGOU 2010 era correcta, pues se mantienen las mismas circunstancias urbanísticas y motivos técnicos que fundaron esta regulación, si bien, estima que la solución de ordenación que mejor resolvería la planificación de esta pastilla es la contemplada en la propuesta de Innovación presentada el 4/10/2018 ante esa Administración, que se ha aportado como documento de la presente, en cuyos términos y parámetros se ratifican.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE).		
El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA, mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación.		
Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 100		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047109609, REGAGE23e00047111686	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	AGRODESARROLLO, S.L.	
Resumen		
Se alega que la clasificación como SRPU, Zona 3, de la Finca Atalaya (460 has., entre los t.m. de Marbella –principalmente– y Ojén) es contraria al ordenamiento jurídico y que, conforme a los informes que se aportan (Diagnóstico ambiental y análisis del borrador del POTCSO; y Estudio de Paisaje de la Finca Atalaya) y alegaciones que se realizan, procede una distinta y correcta delimitación de los distintos ámbitos de la finca que consideren los valores realmente concurrentes y establezcan la clasificación y categorización correspondiente, siendo propuestas y alegaciones concretas, en resumen, las siguientes: 1) La Finca Atalaya debe ser excluida de la categoría de SRPU, por no concurrir los valores ambientales y paisajísticos en los términos expuesto en esta alegación y en los informes adjuntos. 2) La Finca Atalaya debe ser excluida de la Zona 3 es de Alta Incidencia Paisajística por no corresponder a su caracterización. 3) La Finca Atalaya debe ser incluida en la Zona 8, de conformidad con su destino agrícola y, a lo sumo, sus cumbres visibles, en la Zona 2, dada su naturaleza agrícola reconocida ampliamente incluso por sentencia firme. 4) La regulación de usos debe permitir todos los ordinarios y extraordinarios en el suelo rústico común que permite actualmente la LISTA y cualquier restricción carece de motivación y contraviene la legalidad. 5) Particularmente, la restricción de viviendas no vinculadas no resulta acorde al régimen previsto en el planeamiento supramunicipal, cuya implantación admite incluso en suelo preservado, solicitándose su admisión en el ámbito de la finca (sea cual sea la categoría de suelo rústico o de zonificación) en los mismos términos que el actual borrador del POTCSO en tramitación.		
Informe		
1) Se mantiene la preservación de la parte n de los terrenos objeto de la alegación, y se justifica en la memoria de ordenación que se encuentran en la categoría de suelos rústicos preservados de la transformación urbanística por resultar su transformación incompatible con los fines y objetivos del Plan General atendiendo a criterios de sostenibilidad y economía en el consumo de suelo. Con esta preservación se pretende evitar procesos indeseados de conurbación con términos municipales colindantes y el continuo-ciudad de la Costa de Sol, preservando espacios naturales en cumplimiento del mandato de la nueva legislación urbanística de promover una ocupación racional del suelo en continuidad con la trama urbana existente. Por otro lado, los suelos están afectados, en la parte este de la finca, por la delimitación de la Zona de Cautela Ambiental grafiada en el PGOM, que recoge los ámbitos que la Versión Preliminar del POTCSO sometida al trámite de información pública preserva por planificación territorial. El PGOM indica que la delimitación dejará de ser cautelar cuando se apruebe definitivamente el POTCSO y se recoja en el documento de PGOM como suelo		

preservado por planificación territorial los suelos que el plan de ordenación subregional delimite.
2) La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Se ha eliminado la Zona 3 de Alta Incidencia Paisajística y la Zona 8 de Promoción Agrícola.
3) Los terrenos objeto de la alegación se incluyen, la mayor parte, en la Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN) y una pequeña parte ubicada al suroeste en la Zona 3: Desarrollo Medio Rural (ZR-DMR), donde se pueden desarrollar todos los usos ordinarios y extraordinarios permitidos.
4) Según lo establecido en el Art.63.3 de la LISTA, forman parte de las determinaciones del PGOM la regulación de usos, condiciones de edificación, medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y protecciones del suelo rústico, que tendrán carácter de norma, no diferenciando entre el suelo rústico común y los suelos especialmente protegidos por legislación sectorial o los preservados.
5) La regulación de usos en la Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN) ha respetado la regulación y las restricciones de los suelos preservados por el documento del POTCSO sometido al trámite de información pública, por lo que podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas. En la Zona 3 también está autorizado dicho uso extraordinario.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 101		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047111685	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	DEVELOPMENT PROJECT, S.A.U.	
Resumen		
Se solicita la clasificación como SU de la Parcela 186 de la Urb. Marbella Sierra Blanca (URP-NG-2), con ref. cat. 8647101UF2484N0001GE. En su defecto, se solicita devolución a la propiedad de los 59.799 m² situados al oeste del Arroyo de las Piedras que se cedieron para el Sistema Local de Áreas Libres mediante Convenio Urbanístico de 13/01/1984; y, de no ser procedente la anterior devolución, se sirva indemnizar a Development Project, S.A.U. con el valor de mercado de los 59.799 m² que le fueron cedidos sin causa que lo justificara. Manifiesta que sobre esta parcela existe un Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y Marbella Sierra Blanca, S.A. el día 13/01/1984; y respecto de la parcela objeto de esta alegación, las partes acordaron que en el caso de que la Revisión del Plan General, en su redacción definitiva, no previera el trazado de la autopista por la finca objeto de este Convenio, la superficie actualmente afectada por dicho trazado quedará calificada como sigue: 1.- Los 56.799 m² al oeste del Arroyo de las Piedras se incluirán en el Sistema Local de Áreas Libres. 2.- Los 14.932 m² al este de dicho Arroyo se calificarán como zona privada. Se alega que la parcela 186 se integra en la Urb. Marbella Sierra Blanca, la cual se encuentra completamente urbanizada en virtud de las obras de urbanización ejecutadas en desarrollo del Proyecto de Urbanización del Sector URP-NG-2 "Marbella Sierra Blanca", debidamente aprobado por el Ayuntamiento de Marbella en fecha 20/11/1989 y recepcionadas tras su ejecución (Expte. 668/91). Posteriormente, con fecha 17/08/1998, el Ayuntamiento concedió al titular de la parcela 186 licencia para la realización de obras internas de dotación de servicios, que fueron ejecutados de acuerdo con la licencia concedida. Por todo ello, la parcela dispone de acceso pavimentado, dotación de agua potable, red de saneamiento de aguas fecales y pluviales, red de telefonía y alumbrado público, pendientes únicamente de su conexión a las redes públicas, integrándose de este modo en la malla urbana constituida por la Urbanización Marbella Sierra Blanca, Sector URP-NG-2 del PGOU de Marbella. A efectos probatorios, se acompaña "Informe sobre la dotación de servicios de la parcela nº 186 sita en la calle Vivaldi de la Urbanización Sierra Blanca de Marbella", elaborado por perito topógrafo.		
Informe		
La clasificación de suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos regladas y en otros discrecional pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas para que un suelo tenga la condición de urbano. Para que unos terrenos puedan clasificarse de urbano deben estar integrados en la malla urbana y adicionalmente cumplir alguna de las condiciones determinadas en los arts. 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque: a) La parcela no da frente a viario público, contrariamente a lo indicado en el informe aportado, como es de ver en la zonificación del plan parcial aprobado. El vial al que se refiere el alegante no es público, puesto que la calificación del mismo es sistema general de infraestructura, en el que existe en la zona norte un centro de transformación y en la zona sur un depósito. Se trata de una entrada que en dicha parcela se ha dejado		

para el acceso y conservación de los elementos de sistema general antes referido, pero no es un viario público. b) Tampoco cuenta con todos los servicios urbanísticos indicados en la legislación urbanística aplicable para su consideración como suelo urbano ni posibilidad de conexión a viario público directamente puesto que no da frente al mismo sino que en la parcela colinda con parcelas edificables o sistema general y al norte con el monte público de Sierra Blanca. El hecho de que en la parcela se haya ejecutado interiormente un vial no implica que la misma tenga la condición de suelo urbano. Por tanto, al carecer de servicios urbanísticos y posibilidad de conexión a las redes públicas, no puede considerarse que los terrenos están transformados urbanísticamente. Y es que, no se puede olvidar que esta parcela, en el plan parcial, su destino es de de un sistema general viario como es la autopista. El hecho de que la parcela estuviera incluido en un sector de planeamiento no implica que tenga la consideración de SU, máxime cuando la misma se quedó como reserva de autopista y que, en puridad, debió ser cedida gratuitamente. El PGOM, en cumplimiento del art. 13 LISTA, debe determinar qué suelos cumplen los requisitos para su clasificación como SU con independencia de la clasificación de suelo otorgada por el planeamiento vigente. En caso de incluir esta parcela como urbano se encontraría en la paradoja de no tener acceso por vía pública, por lo que no podría tener la condición de solar. En cuanto a la petición supletoria, referente a la devolución a la propiedad de los 59.799 m² situado al oeste del Arroyo de las Piedras, que se cedieron sin causa que lo justificara para el sistema local de áreas libres mediante convenio urbanístico de 13 de enero de 1984, procede su desestimación por las razones que, a continuación, se exponen: En primer lugar, la alegante no suscribió el convenio al que se refiere y no ha acreditado en modo alguno la subrogación en el mismo en la posición de la mercantil otorgante. En segundo lugar, el convenio urbanístico fue suscrito en el año 1984 y, por tanto, anterior al Plan General vigente en Marbella, cuya aprobación definitiva data de 3 de junio 1986. El convenio se refería a esa revisión del planeamiento y no la que está teniendo lugar ahora. Se quiere con ello indicar que, si se hubiera entendido que se ha producido por parte del Ayuntamiento un incumplimiento del convenio urbanístico, la causa debió ser la revisión del plan a la que el mismo se refería que era la que estaba teniendo lugar en aquél momento. En cualquier caso, si se analiza el convenio urbanístico, la entidad promotora se comprometía a redactar una modificación del Plan Parcial del URP-NG-2 con una serie de prescripciones recogidas en el convenio. Además se indicaba en el mismo que para el supuesto que la Revisión del Plan General de Ordenación, en su redacción definitiva, no prevea el trazado de autopista por la finca objeto de este convenio, la superficie actualmente afectada por dicho trazado quedará calificada como sigue: 1. Los 56.799 m² al oeste del Arroyo de las Piedras se incluirán en el sistema local de áreas libres. 2. Los 14.932 m² al este de dicho arroyo se calificarán como zona privada. El PGOU 86 en su redacción definitiva sí prevé la reserva de autopista por donde se grafía en la Modificación del Plan Parcial presentada por el promotor y aprobada. Por tanto, la calificación de dicha parcela tanto en el PGOU 86 como en la modificación del Plan Parcial era de reserva de autopista. Por tanto quedando así calificada la parcela debieron ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Marbella al tratarse de una parcela cuyo destino era la ejecución de un sistema general viario. Como se indicaba en el convenio urbanístico el promotor se comprometía a redactar una modificación de Plan Parcial, la cual alcanzó la aprobación definitiva en sesión plenaria de fecha 19 de abril de 1985. En sesión ordinaria de Pleno celebrada el 11 de agosto de 1992 se aprobó la modificación del Proyecto de Compensación para ajustar

el mismo a la modificación del plan parcial aprobada. En dicho documento se indica que la superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento alcanza un total de 521.041 m², entre la que se encuentra una superficie de 71.731 m² de reserva de autopista.

En el apartado 7 del proyecto de compensación titulado “Descripción de los terrenos de dominio y cesión obligatoria al Ayuntamiento” puede leerse:

“Los terrenos calificados como de uso y dominio público por el Plan Parcial de Ordenación Marbella Sierra Blanca, a ceder al M.I. Ayuntamiento de Marbella a tenor del presente proyecto de compensación se describe como sigue:

Parcela de terreno procedente de la finca Marbella Sierra Blanca y que en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación está destinada a viales, áreas libres, servicios, equipo social y equipo escolar, con una superficie global de 496.109 m². Es de forma irregular y dentro de la misma se encuentran enclavadas las trece manzanas edificables resultantes de la ordenación prevista en dicho plan parcial.

No se incluyen en esta cesión los terrenos calificados en el P.P.O. como reserva de autopista y están situados al este del Arroyo las Piedras, que comprenden una superficie de 14.932 m². De acuerdo con el convenio urbanístico suscrito entre la entidad propietaria de la finca y el Ayuntamiento de Marbella (Estipulación tercera c) con fecha 13 de enero de 1984, estos 14.932 m² serán cedidos al Ayuntamiento en caso que la Revisión del P.G.O. de Marbella mantenga en dicha superficie la calificación de reserva de autopista fijándose un plazo de dos meses para tal cesión. En caso contrario seguirán de dominio y uso privado”.

Dos cuestiones se infieren de lo expuesto:

La primera: la aseveración del alegante de que la superficie 59.799 m² situado al oeste del Arroyo de las Piedras que se cedieron sin causa no es cierta. Esa superficie constaba como objeto de cesión gratuita y obligatoria en el proyecto de compensación a favor del Ayuntamiento de Marbella e incluso en cumplimiento del convenio suscrito así lo era, en la medida que se recogía que en caso que no se previera la reserva de la autopista estos terrenos pasarían a tener la calificación de sistema local de espacios libres. Pero es que además, el PGOU 86 sí preveía la reserva de la autopista en esa localización.

La segunda: En relación con la superficie de 14.932 m² situados al este del arroyo de las Piedras que tanto en la modificación del proyecto de compensación como en el convenio tantas veces referido se calificarían como zona privada en caso que la revisión del Plan General no previera la reserva de autopista. Como ya se ha expuesto, la revisión del Plan General sí preveía la reserva de autopista en esa parcela por lo que en cumplimiento del convenio la entidad promotora debió haber procedido a la cesión de dicha parcela. No obstante, es cierto que la autopista ha sido ejecutada en otra localización pero esto no lo contemplaba el convenio. O sea, que en cumplimiento del convenio esa parcela también debería ser objeto de cesión.

Si se entendiera a meros efectos dialécticos que en cumplimiento del convenio dicha parcela debía calificarse como zona privada, incluso en el documento de PGOM se ha satisfecho dicha pretensión sin tener la obligación de hacerlo. Esto porque en el presente PGOM la parcela no se ve afectada por sistema general alguno ni existente ni previsto. Dando así, se insiste satisfacción a lo pactado en el convenio.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 102		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047112048	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	C.P. HOYO 5	
Resumen		
Solicita se acuerde modificar el trazado soterrado del corredor ferroviario en la zona donde se ubica la Urbanización “Hoyo 5”, adoptándose la solución alternativa que se propone, por ser el trazado técnicamente más eficiente y minimizar los posibles daños y perjuicios que pueden provocarse al ejecutar tal obra bajo viviendas residenciales, así como para las labores de mantenimiento y reparación de la línea soterrada. Manifiesta que existe un trazado alternativo, consistente únicamente en mantener el trazado paralelo a la Autovía del Mediterráneo (A-7), tal y como ocurre en casi la totalidad del trazado identificado en el documento aprobado inicialmente.		
Informe		
En relación con lo alegado, cabe tener en cuenta que el trazado soterrado grafiado en el plano de elementos estructurantes en materia de movilidad del PGOM es un simple esquema y, por tanto, su traza no significa que pueda y deba discurrir exactamente por donde se grafía. Dicho trazado definitivo y, por tanto, los ajustes respecto del trazado esquemático propuesto están sujetos a los correspondientes estudios de trazado que, en su momento y en su caso, se impulsen desde la Administración competente, sin que, en absoluto, deba supeditarse al esquema ilustrado en el PGOM del corredor ferroviario tanto en su trazado como ubicación de estaciones. En definitiva, la alegación no procede considerarla al instar a un trazado concreto cuando éste en realidad no depende ni es potestad tan siquiera del PGOM, que sólo trata de esquematizar una necesidad de movilidad ferroviaria que vertebré la costa del sol hasta Marbella.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 103		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047121038	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	ASOC. ECOLOGISTAS EN ACCIÓN AEDENAT MALAKA	
Resumen		
Se solicita el soterramiento completo de las líneas de alta tensión aérea que sobrevuelan la Urb. El Riachuelo, Huerta del Café y Patera Alta. En concreto, se solicita que el PGOM señale: 1) las previsiones concretas del soterramiento completo de las líneas de alta tensión y torres de apoyo que sobrevuelan las urbanizaciones referidas por viarios y suelos públicos, 2) que se señale esta actuación en la memoria económica, y 3) que se establezca el calendario para su realización.		
Informe		
El PGOM establece como criterio director conseguir que en los suelos urbanos actuales y futuros los trazados de líneas tanto eléctricas como de telecomunicaciones discurran soterradas. Este criterio se articula mediante las determinaciones correspondientes (directriz, criterio o norma) de las Normas Urbanísticas del Plan (p. ej.: arts. 9.1.5 y 9.4.10).		
No obstante, el PGOM no ha efectuado una determinación de actuaciones concretas de soterramiento en suelo urbano, ni en las urbanizaciones que se alegan ni en ninguna otra, por entenderse que tales previsiones se encuentran fuera del ámbito de actuación del planeamiento general. De conformidad con la estructuración de la ordenación urbanística en la LISTA en dos niveles (general y detallada) la cuestión que se plantea se encuadra en el ámbito de la ordenación detallada, debiendo estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación correspondientes.		
Resultado		
Se estima parcialmente		

N.º ALEGACIÓN: 104		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00047123697		Fecha: 12/07/2023
Interesado: MÁLAGA SIERRA BLANCA, S.L., DECURION, S.L.		
Resumen		
Se solicita la atribución a las parcelas (Fincas núm. 34.309 y 22.917 del Registro de la Propiedad N.º 2 de Marbella) de la clasificación SU y calificación de uso residencial o calificación homogénea de suelos cercanos. Manifiesta que los terrenos cumplen los requisitos de SU previstos en el art. 13 LISTA y 19 de su Reglamento; acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Así: a) su localización: la propiedad colinda con viviendas plurifamiliares, las cuales gozan de los servicios para ser suelo urbano consolidado; b) tiene acceso rodado. Por tanto, se impone reconocer la condición legal de SU transformado urbanísticamente, ya que dispensar cualquier otra clasificación sería tanto como no apreciar la real situación urbanística existente.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones citadas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19 RLISTA: <i>“La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano”</i>. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de La simple colindancia con el suelo urbano, como es el supuesto que nos ocupa, no es condición suficiente para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 105		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047130565	Fecha: 12/07/2023
Interesado:	LAS COLINAS DE NAGÜELES, S.L.	
Resumen		
Se solicita la clasificación como SU de las fincas nº 13.576, 63.133, 63.134, 63.177 y 63.178, así como las 16 fincas segregadas de las que dicha mercantil ostenta representación, todas procedentes de la finca matriz nº 13.576 del Registro de la Propiedad N.º 3 de Marbella, que se incluyó en la delimitación del Plan Parcial del Sector URP-NG-21 en el planeamiento general de 1998, como instrumento de ordenación que impulsó la transformación del régimen urbanístico de la misma, y habiéndose procedido a la urbanización de los terrenos conforme al proyecto de urbanización y licencia de obras concedida. Se justifica el cumplimiento de los requisitos mediante diversa documentación justificativa que se inserta/anexa a memoria que conforma el escrito de alegaciones.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se constata que los suelos forman parte de un ámbito delimitado con bse en el PGOU 98 que no llegó a aprobarse y que cuentan con Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 24/11/1998 (nº expediente: 132/98), y licencia de obras de urbanización concedida con nº expediente: 507/2000. Siguiendo lo establecido en el art. 19 RLISTA, los servicios con los que cuenta la urbanización son los siguientes: a) abastecimiento de agua potable a través de la red municipal desde el depósito Colinas de Nagüeles desde el que parten una serie de ramales en estructura ramificada que abastecen el ámbito; b) abastecimiento de energía eléctrica a través de las líneas de media tensión y centros de transformación ubicados experimentalmente al ámbito, desde los que se distribuyen mediante red de baja tensión por los viales ejecutados; c) saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales. Respecto a las residuales se han ejecutado los ramales internos del ámbito. No obstante, falta la conexión desde el último pozo a la red municipal; d) alumbrado público en todos los viales del ámbito, calle Lago de los cisnes, calle Albinoni y Cno. de Istán, además de en los tres viales en fondo de saco; e) no existe infraestructura (islas verdes para la agrupación de contenedores) para la recogida selectiva de residuos urbanos en el ámbito; f) no existe despliegue de canalizaciones de gas en el interior del ámbito, y el gasoducto Málaga - Estepona (Tramo Mijas - Estepona) discurre por el norte del ámbito, si bien esta es una conducción en alta, que no da servicio domiciliario; g) existen canalizaciones de telecomunicaciones ejecutadas en todos los viales del ámbito y redes que rodean al ámbito y de las que podrían tomar servicio. La urbanización cuenta con los servicios básicos para su clasificación como SU; correspondiendo al instrumento de ordenación detallada determinar la actuación o actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística a desarrollar para la obtención de las dotaciones necesarias y la ejecución de las obras que faltan por ejecutar.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 106			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00047200153	Fecha: 13/07/2023
Interesado:		GRUPO MUNICIPAL VOX MARBELLA	
Resumen			
Se plantean 4 cuestiones, que se resumen en los siguientes puntos:			
1) El Plan General debe prever zonas de crecimiento en suelo rural para agilizar la actividad urbanística futura del municipio porque no está previsto el crecimiento de ni un sólo metro cuadrado de suelo. Deben preverse zonas de crecimiento para agilizar futuras urbanizaciones que generarán riqueza y empleo para la ciudad, además de nuevas viviendas de protección oficial y zonas verdes. En relación con las zonas más idóneas para el crecimiento, se considera que son las zonas no urbanas al sur de la AP-7 por su cercanía a las infraestructuras urbanas y por sus mejores condiciones geográficas y de menor pendiente, por regla general.			
2) El PGOM de Marbella no establece la medida más efectiva frente al CO2 como es el aumento de la masa forestal. El PGOM debe prever campañas de reforestación para recuperar la masa forestal autóctona del suelo rústico Marbella en zonas degradadas por incendios, así como deberes urbanísticos con la misma finalidad.			
3) El Plan General debe prever un enfoque de familia.			
4) El Plan General debe estudiar la posibilidad de trasladar el Estado Municipal a otra ubicación a las afueras de Marbella y, en su localización, establecer una zona de parque y deportiva para paliar las carencias de la zona.			
Informe			
1) No puede compartirse la afirmación relativa a que el Plan no contemple el crecimiento futuro. En este sentido, de conformidad con el nuevo esquema introducido por la LISTA, se establece la posibilidad de plantear ATU-NU en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM. Además, en el Título 12 de la memoria de ordenación (Las propuestas estratégicas del Plan General) se identifican las concretas intervenciones puntuales que se proponen para cada zona; distinguiendo entre las propuestas en suelo urbano para la regeneración urbana y las propuestas en suelo rústico para completar la trama urbana existente.			
2) El PGOM, siguiendo la información ambiental que aporta el Estudio Ambiental que le sirve de base, sitúa el medio ambiente y la sostenibilidad como una cuestión central y transversal. En este sentido, cabe destacar que el primero de sus objetivos generales (Marbella Verde), que persigue la integración de la ciudad en su territorio, no solo cuidando el modo de implantación de nuevas actuaciones o desarrollos en suelo rural sino facilitando o posibilitando que la naturaleza entre en las ciudades. En desarrollo de este objetivo general, puede destacarse, sin ánimo de ser exhaustivos, su correspondiente objeto estratégico relativo a “preservar el paisaje y la naturaleza”.			
Los referidos objetivos tienen su traslación en la normativa (protección de flora y fauna, protección del paisaje, protección de la vegetación y el arbolado, etc.). La normativa se conecta, además, con la Ordenanza reguladora del uso y protección de zonas verdes y arbolado del municipio de Marbella; así como señala, expresamente, que el			



Ayuntamiento podrá elaborar un Plan Director del Arbolado incluyendo no solo los árboles singulares a proteger sino todo el arbolado significativo, masas arbóreas, mallas y ecosistemas urbanos, existentes en Marbella. Además, desde el plano de afecciones se grafían las masas vegetales más relevantes, con la finalidad de coadyuvar a su protección.

En definitiva, el PGOM, dentro de su ámbito y objeto de actuación, ha previsto las cuestiones relativas al respecto y protección de las masas forestales, no formando parte del contenido del mismo hacer campañas de reforestación.

Con independencia de lo anterior, y tal y como afirma el alegante 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.

3) Es cierto que el anexo 3 del estudio complementario del PGOM aprobado inicialmente incluía de manera específica la perspectiva de género, pero la nueva versión del documento ha incluido en dicho anexo la perspectiva de la familia y de la infancia, de manera que ha sido completado. Sin perjuicio de lo anterior, se entiende que aún cuando no estuviera de manera específica contemplado en el citado anexo, el PGOM ya incorporaba la perspectiva de familia de manera transversal en sus distintos contenidos y propuestas.

En ese sentido, el PGOM ha considerado a través de sus objetivos generales denominados MARBELLA ORDENADA y MARBELLA DIVERSA, la consecución de una ciudad de proximidad y la necesidad de disponer de una red adecuada, suficiente y accesible de espacios libres y de equipamientos públicos porque ambos tipos de espacios son los que otorgan calidad de vida a sus habitantes como ámbitos de convivencia y como facilitadores de las tareas de cuidados.

Por último, y en relación con las medidas que el PGOM establece para modificar la tendencia al descenso de nacimientos y sin perjuicio de que esta problemática se encuentra atravesada por variables múltiples y complejas, el documento en el apartado de MARBELLA INCLUSIVA determina como objetivo el acceso a una vivienda digna en condiciones económicas razonables, que es otro de los factores que pudieran ayudar a retrasar el nacimiento de los hijos.

4) El presente PGOM plantea como elemento perteneciente al Sistema General de Equipamiento existente la parcela en la que se localiza el Estadio de Fútbol, en concreto, el SG-EQ-16. El Plan General se limita a la calificación de las parcelas. No obstante lo anterior, la parcela podría ser destinada a otros usos pormenorizados de los previstos dentro del uso global dotacional por posibilitarlo así el presente Plan General.

Resultado

Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 107

N.º R.G.E.:

REGAGE23e00047207457

Fecha:

13/07/2023

Interesado: ANTONIO MARÍA SÁNCHEZ RIC

Resumen

Se solicita se atribuya a la parcela que se identifica (ubicada al borde las urbanizaciones El Rosario y Bosquemar) la clasificación de SU, con calificación residencial UE-4.

Se alega, en síntesis, que la parcela se encuentra edificada, que cuenta con declaración de innecesariedad de reparcelación (Acuerdo JGL de fecha 26/06/2002), su uso es residencial y en ningún caso está vinculada a la actividad turística que se desarrolla en el Camping. Considera que la parcela reviste materialmente la condición legal de SU, disponiendo de los servicios funcionales completos, con conexión a los suministros de agua potable y energía eléctrica y con evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento integral, etc.

Informe

La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA.

Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según define el RLISTA: *“La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbana”*.

La simple colindancia con el suelo urbano, como es el supuesto que nos ocupa, no es condición suficiente para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano. Además, estos terrenos, a diferencia de los que se refiere el alegante, no han sido transformados urbanísticamente como sí lo ha sido la urbanización El Rosario colindante. En los terrenos objeto de la presente alegación se desarrolla una actividad compatible con el suelo rural y que podrá seguir desarrollándose.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 108		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047212672	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	FUNDACIÓN CULTURA Y SOCIEDAD	
Resumen		
Solicita que se mantenga la calificación residencial UE-1 del PGOU 86 para la parcela sita en Av. Huerta Belón, 5; oponiéndose a la inclusión como equipamiento social (se interpreta la calificación como equipamiento social por el color del grafiado de la parcela en el Plano O.5 Planificación Estratégica). Manifiesta que se ha incluido, por error, la vivienda unifamiliar exenta sita en la Av. Huerta Belón n.º 5 como equipamiento social cuando la parcela en el plan vigente esta zona está calificada como Unifamiliar Exenta y dentro de la ordenanza UE-1; que esta vivienda tiene otorgada licencia de primera ocupación en Comisión de Gobierno de fecha 11 de noviembre de 1992 y que en el Expte. 253/89 constan todos los documentos para la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar para uso de vivienda y sede social y, con estas alegaciones, se pretende dejar abierta la posibilidad de continuar con el uso exclusivo como vivienda, lo que no sería posible de llevar a cabo el cambio que ahora se pretende, que podría provocar graves perjuicios.		
Informe		
El suelo correspondiente a la parcela objeto de la alegación no se encuentra calificado como SG de Equipamiento Comunitario en el PGOM; no formando parte, por tanto, del esquema de elementos estructurantes, ni correspondiendo si quiera al instrumento de ordenación general la atribución de la ordenación detallada. En el plano O.5 (Planificación Estratégica) del PGOM objeto de aprobación inicial la parcela aparecía grafiada con un color ocre que ha inducido a error en cuanto a su consideración como equipamiento, por analogía con otras parcelas grafiadas en ese color. Analizado el contenido de la alegación, se ha procedido a la reconfiguración de la grafía y leyenda del plano O.5 de Planificación Estratégica, a efectos de mejorar su comprensión. En todo caso, en cuanto al mantenimiento de la calificación residencial UE-1, el establecimiento de la ordenación detallada del SU corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PRI, EO, PE...).		
Resultado		
Se estima parcialmente la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 109		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047214368	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	SIFASA GROUP, S.L.	
Resumen		
En relación con parcela de terrenos denominados Finca Coto de los Dolores, en zona de La Víbora, se realizan varias propuestas de modificación de determinaciones del PGOM, que se resumen en los siguientes puntos: 1) Adecuar las determinaciones del PGOM en SR conforme a las conclusiones recogidas en el informe de la consultora ambiental que se acompaña, en el que se abordan los siguientes aspectos: a) redelimitación de las categorías y zonas del SR, modulación de las prohibiciones de usos y edificaciones en SR; b) reconsideración respecto de la regulación de las divisorias visuales; c) limitaciones de usos y construcciones en las zonas marcadas de incidencia paisajística. 2) Adecuar particularmente las determinaciones del documento del PGOM en los terrenos incluidos en el expte. nº 179/2018 (59141/2020-HELP), de actuación extraordinaria para implantación de Hotel Gastronómico actualmente en trámite, habida cuenta los estudios específicos aportados al expediente para el desarrollo de la parcela, compatibilizando las determinaciones del PGOM con la actuación extraordinaria en trámite ante el Ente Municipal.		
Informe		
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Concretamente, se ha suprimido la relación de actuaciones incompatibles con el suelo rústico en las distintas categorías, permitiendo aquellas actuaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, que se justifiquen en desarrollo de los usos permitidos en cada una de las zonas. Los terrenos objeto de la alegación se encuentran en la Zona 2 Conservación Medio Natural. (ZR-CMN), y la parte oeste en la Zona 3: Desarrollo Medio Rural (ZR-DMR). Respecto a lo indicado sobre las divisorias visuales y las zonas de alta incidencia paisajística, se indica que aunque se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, se establecen limitaciones para la implantación de las edificaciones en las divisorias visuales y en las zonas de alta visibilidad, recogidas en el plano i.4.3. Afecciones y Otros Condicionantes III que se regulan en el Título 8. Condicionantes Ambientales de la Actividad Urbanística de la Normativa, considerando estas medidas necesarias en cumplimiento de lo establecido en el Art. 37 LISTA sobre los criterios de integración paisajística. Respecto a la adecuación de las determinaciones del documento del PGOM en los terrenos incluidos en el expte. nº 179/2018 (59141/2020-HELP), de actuación extraordinaria para implantación de Hotel Gastronómico actualmente en trámite, se indica que en la Zona 3 se permite el uso turístico y en la Zona 2 está contemplada la posibilidad de implantar una Actuación Extraordinaria Turística con restricciones, las cuales se refieren a que dicho uso se admite vinculado al ocio de la población en el medio rural.		

En cuanto a las condiciones de implantación, el PGOM establece determinaciones para las actuaciones tanto ordinarias como extraordinarias que se pudieran autorizar en el suelo rústico, tanto en el Título 4 relativo a las Normas del Suelo Rústico como en el Título 8 relativo a los Condicionantes Ambientales de la actividad urbanística.

Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 110		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047233366	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	SANTA MARÍA GOLF CLUB MARBELLA, S.L.	
Resumen		
En relación con parcela de terrenos en Elviria, al norte de la AP-7, en los que parcialmente se encuentra actualmente ejecutado el campo Santa María Golf Club Marbella, se realizan varias propuestas de modificación de determinaciones del PGOM, que se resumen en los siguientes puntos: 1) Adecuar las determinaciones del PGOM en SR conforme a las conclusiones recogidas en el informe de la consultora ambiental que se acompaña, en el que se abordan los siguientes aspectos: a) redelimitación de las categorías y zonas del SR, modulación de las prohibiciones de usos y edificaciones en SR; b) limitaciones de usos y construcciones en las zonas marcadas de incidencia paisajística; c) que en los planos de estado actual del suelo rústico se determine la existencia del uso autorizado por la licencia de obras para construcción del Campo de Golf y, teniendo en cuenta sus efectos, quede reflejada su compatibilidad en la propuesta del PGOM, para que, en caso de conflicto, prevalezca la situación autorizada por la licencia. 2) En todo caso, que en los planos de estado actual del suelo rústico se determine la existencia del uso autorizado por la licencia de campo de golf vigente en los terrenos, y teniendo en cuenta sus efectos, quede reflejada su compatibilidad en la propuesta del PGOM, para que, en caso de conflicto, prevalezca la situación autorizada por la licencia. Se acompaña informe emitido por consultora ambiental justificativo de las alegaciones.		
Informe		
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Los terrenos objeto de la alegación se encuentran en la Zona 3: Desarrollo Medio Rural (ZR-DMR) y una pequeña parte en la Zona 2 Conservación Medio Natural. (ZR-CMN). Respecto a lo indicado sobre las zonas de alta incidencia paisajística, se indica que aunque se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, se establecen limitaciones para la implantación de las edificaciones en las divisorias visuales y en las zonas de alta visibilidad, recogidas en el plano i.4.3. Afecciones y Otros Condicionantes III que se regulan en el Título 8. Condicionantes Ambientales de la Actividad Urbanística de la Normativa, considerando estas medidas necesarias en cumplimiento de lo establecido en el Art. 37 LISTA sobre los criterios de integración paisajística. Y en referencia a que en los planos del estado actual del suelo rústico se determine la existencia del uso autorizado por la licencia otorgada al campo de golf, sin perjuicio de que no consta dicha licencia en la documentación aportada, se indica que el estado actual refleja el uso actual del suelo, no los posibles usos que se podrían implantar en base con autorizaciones previas. Aparece grafiado en los planos de información i.5. Ocupación del Suelo, i.6. Usos del Medio Físico, i.14. Ciudad Verde, i.15. Ciudad Turística y Cosmopolita, i.16. Ciudad Deporte y la Salud, así como en el plano de ordenación o.5. Planificación Estratégica.		
Resultado		

Se estima la alegación

N.º ALEGACIÓN: 111		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047241728	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	CREDOC, S.L.	
Resumen		
En relación con parcela de terrenos en Elviria, al norte de la AP-7, en los que parcialmente se encuentra actualmente ejecutado el campo Santa María Golf Club Marbella, se plantea adecuar las determinaciones del PGOM en SR conforme a las conclusiones recogidas en el informe de la consultora ambiental que se acompaña, en el que se abordan los siguientes aspectos: a) redelimitación de las categorías y zonas del SR, modulación de las prohibiciones de usos y edificaciones en SR; b) reconsideración respecto de la regulación de las divisorias visuales; c) limitaciones de usos y construcciones en las zonas marcadas de incidencia paisajística. Se acompaña informe emitido por consultora ambiental justificativo de las alegaciones.		
Informe		
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Concretamente se ha suprimido la relación de actuaciones incompatibles con el suelo rústico en las distintas categorías, permitiendo aquellas actuaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, que se justifiquen en desarrollo de los usos permitidos en cada una de las zonas. Los terrenos objeto de la alegación se encuentran en su mayoría en la Zona 2 Conservación Medio Natural. (ZR-CMN), y parte en la Zona 3: Desarrollo Medio Rural (ZR-DMR). Respecto a lo indicado sobre las divisorias visuales y las zonas de alta incidencia paisajística, se indica que aunque se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, se establecen limitaciones para la implantación de las edificaciones en las divisorias visuales y en las zonas de alta visibilidad, recogidas en el plano i.4.3. Afecciones y Otros Condicionantes III que se regulan en el Título 8. Condicionantes Ambientales de la Actividad Urbanística de la Normativa, considerando estas medidas necesarias en cumplimiento de lo establecido en el Art.37 LISTA sobre los criterios de integración paisajística.		
Resultado		
Se estima la alegación		

N.º ALEGACIÓN: 112		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047274658, REGAGE23e00047276218	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	ANTONIO JESÚS MERINO FIGUEREDO	
Resumen		
Se solicita la consideración de la propiedad (ref. cat.: 29069A006000300000FE) y el entorno en el que radica, sin perjuicio que en parte ya haya sido considerado en la aprobación inicial del PGOM, como: a) Zona NO inundable; b) Área fuera del Parque Fluvial, es decir, delimitar el SG-Parque Fluvial dejando fuera la parcela de su propiedad y el resto de fincas de regadío delimitadas en el anexo IV que se adjunta; c) La consideración del área delimitada en el Anexo VI como Zona de Habitat Rural; d) La previsión de mantener la parcela mínima a efectos de poder erigir o regularizar vivienda unifamiliar de 125 m² (5%) en la cabida de 2500 m² en parcelas de regadío, coincidiendo con la UMC (Unidad Mínima de Cultivo); e) Mantener la previsión de suprimir a la altura del puente de la AP-7 la reserva dotacional SG-C-22, ajustándolo a su trazado, al haber cambiado el mismo en la ejecución material de la autopista; f) Fomentar con ello la integración y compatibilización en el modelo de ciudad jardín que pretende proyectarse una unidad territorial armónica y equilibrada que ponga en valor el medio físico-natural-rural (HRD) con el conjunto de capacidades paisajísticas ambientales, en una apuesta decidida de preservación del medio rural con el debido equilibrio entre el desarrollo económico social, el patrimonio etnográfico, su función en el ecosistema y las adecuadas condiciones de calidad ambiental y paisajística. Manifiesta que se realizó un estudio de inundaciones por Prof. Dr. Ingeniero Agrónomo, especializado en Hidrología, que se vuelve a acompañar como documento anexo VI, donde queda acreditado que los terrenos donde radica mi propiedad no tienen la consideración de inundables.		
Informe		
a) La parcela se encuentra fuera de las ARPSIs delimitadas por el organismo competente; en cualquier caso, no corresponde al PGOM la determinación de estas zonas, sino que se limita a recoger las zonas establecidas por el organismo competente y publicadas por Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI-IPE). b) El PGOM contempla en la zona la ZEC de Río Real, declarado mediante Decreto 4/2015, de 13 de enero, con el código ES6170021, no teniendo capacidad para alterar dicha delimitación. Además, no se propone ningún parque fluvial que afecte a la parcela en el esquema de elementos estructurantes correspondiente. Este PGOM recoge, eso sí, pero como propuesta estratégica, la “dotación de una infraestructura verde realmente conectada y accesible, acondicionando recorridos peatonales y ciclistas, y recualificando los cauces fluviales, Arroyo del Realejo y Siete Revueltas.” En cualquier caso, para la delimitación a escala adecuada de estas actuaciones en suelo rústico, procedería la elaboración del instrumento de ordenación detallada que corresponda. c) En el PGOM, por su carácter de documento urbanístico, solo cabe la posibilidad de establecer el Hábitat Rural Diseminado de conformidad con los arts. 14.2 LISTA y 23.3 del RLISTA. Aunque se obvie la consideración de la densidad, no queda acreditado por la alegación que el resto de edificaciones del ámbito estén ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural ni que haya valores que deban preservarse, por lo que no se consideran cumplidas las condiciones necesarias para ser considerado un HRD. Además, tradicionalmente el concepto de HRD esta asociado a las edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, no siendo este el caso como se acredita por las fotografías aéreas del año 1977.		

d) La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. e) La alegación solicita suprimir la reserva dotacional de viario no ejecutada e identificada en el PGOU vigente como SG-C-22 (relativa a la previsión en el PGOU 86 de la Autopista AP-7), hoy día ejecutada y cuyo trazado discurre sensiblemente más al norte de la referida reserva. Se informa favorablemente la solicitud, ya que se ajusta al dominio público materializado por la ejecución de la infraestructura viaria, y por consiguiente, la reserva dotacional ya no procede grafiarla en el PGOM. f) Este ámbito se ha identificado en el PGOM como el asentamiento de edificaciones irregulares A.5 en situación 2 (según se expone en el apdo. 5.4.3 de la memoria de ordenación); en los que, bien por no ser colindantes con suelo urbano o no poseer aptitud para dotarse de una estructura urbana, no son compatibles con el modelo de ordenación propuesto, manteniéndose igualmente en suelo rústico con la posibilidad de redactarse un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT) abocado a dotar de mayor habitabilidad y servicios a dichas agrupaciones, el cual podría alinear sus objetivos y estrategias a las indicadas en este apartado de la alegación.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 113		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00047286107		Fecha: 13/07/2023
Interesado: NAVES INDUSTRIALES LAS MEDRANAS, S.L.		
Resumen		
Propuesta para la clasificación y categorización de este ámbito (ref. cat.: 29069A00500009 y 29069A00500008, a excepción de la parte dentro del ZEC) como SRC, que permitiría la futura delimitación de una ATU y la localización de un nuevo SG-AL, como elemento de borde de conexión de espacios libres, poniendo en valor la zona, al desarrollar una actuación de interés público y social vinculada al turismo, el deporte y la naturaleza, que podría incluir un Aula de la Naturaleza (implantada en el SG), un Centro de Alto Rendimiento Deportivo y un Complejo Residencial o Centro Sanitario vinculado a la salud, la biomedicina, medicina del deporte y técnicas antiaging. Manifiesta que estos terrenos han sido clasificados como SRPU en su mayor parte, y una pequeña parte dentro del ZEC Sierra Blanca, lo que impediría su puesta en valor.		
Informe		
De la lectura de la regulación contenida en la legislación urbanística, en coherencia con la clasificación de suelo que se recoge, se ha establecido que no sólo aquellos suelos que presenten valores específicos deben ser objeto de preservación de la transformación urbanística, sino también aquellos suelos que el Plan General entienda que deben ser excluidos de la transformación urbanística para la consecución de sus fines y objetivos por razones de sostenibilidad. Esto es así porque todo el SRC es susceptible de transformación urbanística, por lo que la LISTA habilita a los planes generales a considerar aquellos suelos que, en cumplimiento de sus objetivos determine que no deben ser objeto de transformación urbanística, otorgándole la categoría de preservado. Y este es el supuesto de los terrenos del alegante. Se entienden que son suelos que, por su localización en colindancia con el monte público Sierra Blanca y en aplicación de los criterios y objetivos del PGOM, no deben ser objeto de transformación urbanística. El borde urbano de la ciudad en esa localización se entiende cerrado por las urbanizaciones existentes, considerando que el crecimiento de la ciudad no debe propiciarse en el encuentro con el monte público, sino más bien todo lo contrario, que estos suelos sirvan de "colchón amortiguador" de la acción urbanizadora sobre el monte público. Ello no obsta para que puedan implantarse las actuaciones extraordinarias (estratégicas, dotacionales, turísticas, etc.) que, en su caso, resulten permitidas en esa concreta clase, categoría y zona del suelo rústico, con las condiciones y requisitos previstos legalmente y en el propio PGOM; a este respecto, la regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 114		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047303996	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	DIGITALES, ASOC. ESPAÑOLA PARA LA DIGITALIZACIÓN	
Resumen		
Se realizan una serie de aportaciones tendentes a facilitar una descripción del actual marco normativo sectorial y consideraciones con respecto a los requerimientos que precisan las infraestructuras que integran las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados para garantizar una correcta prestación de servicio. Las alegaciones se estructuran en varios apartados. En resumen, se contienen una serie de consideraciones previas sobre la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, la colaboración interadministrativa, aspectos competenciales y se desarrolla una extensa alegación en que se analiza la normativa del PGOM en relación con los siguientes aspectos: a) el carácter estructurante de las redes públicas de comunicaciones electrónicas; b) la prevalencia de la normativa sectorial sobre las determinaciones del nuevo Plan General e instrumentos de desarrollo; c) la compatibilidad de usos, tanto en SR como SU, en relación con la compatibilidad de las redes públicas de telecomunicaciones; d) las condiciones de implantación tanto en SR como en SU; e) el régimen de intervención administrativa previsto en la LGTel y de aplicación a las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados (licencia vs. DR y CP).		
Informe		
El PGOM recoge, dentro de sus Criterios y Objetivos Generales, el “desarrollo de las infraestructuras requeridas para acceso a las nuevas tecnologías y la conectividad digital”. En cuanto a la solicitud de que se reconozca y establezca expresamente en el PGOM el carácter estructurante de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a los efectos oportunos, debe señalarse que esta cuestión ya queda recogida en el artículo 6.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOM, donde textualmente se establece que: <i>“2. Forman parte del sistema general de infraestructuras las siguientes redes y actividades: (...) f) TELECOMUNICACIONES, que incluye redes generales y edificios de telecomunicaciones, que en caso de ser privados cumplirán la función de dar servicio a la población pero no tendrá la consideración de sistema general”.</i> La redacción del artículo sigue la consideración dada en el art. 61.2 LISTA, según la cual las dotaciones privadas no son sistemas generales: <i>“2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas, (...)”.</i> La alegación, a continuación, solicita que se establezca la prevalencia de la normativa sectorial sobre las determinaciones del nuevo Plan General e instrumentos de desarrollo del mismo en caso de discrepancia o falta de regulación. A este respecto, según se refiere en distintos artículos de la normativa del PGOM, será de aplicación directa la normativa sectorial y específica que afecte a cada terreno; como complemento, se contiene en el Anexo de normativa sectorial la relación no exhaustiva de las distintas normas sectoriales que		



resultan de directa aplicación y consideración.

Posteriormente, se solicita que el futuro Plan General establezca expresamente la compatibilidad de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados con todos los usos previstos y definidos para el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (...)

A este respecto, en la presente versión del PGOM se ha revisado el régimen de usos y actuaciones (incluidas las relativas a la implantación de infraestructuras) permitidas y prohibidas en las distintas categorías y zonas de suelo rústico, con la finalidad de otorgar una mayor flexibilidad y seguridad, pero siempre respetando los principios de sostenibilidad ambiental y la protección de los hábitats y del paisaje.

Resultado

Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 115

N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047310385	Fecha:	13/07/2023
Interesado:	CALLONCA, S.L., ALBERCA PROPERTIES, S.L., VILLA GOYADELMAR, S.L., ZANGA, S.L., MURILLO12B, S.L.		

Resumen

Se solicita que se incorpore al POU la calificación de las parcelas como PM, compatible con uso hotelero, que permita desarrollar una oferta complementaria a las actividades residenciales destinadas a proporcionar oferta hotelera en la zona, dándose cumplimiento al Convenio Urbanístico firmado en 1993. Igualmente se propone la exclusión de cualquier zona verde pública que pudiera considerarse en las citadas parcelas.

Manifiestan: a) ser propietarios de varias parcelas en la zona de Casablanca (entre el PA-NG-32 y parte del PA-NG-31); b) que, con fecha 17/08/1993, Callonca, S.L. suscribió Convenio Urbanístico por el que el Ayuntamiento le cedió 3.080 m² de exceso de aprovechamiento y estableciéndose la calificación urbanística y siendo la ordenanza de aplicación PM/Uso Hotelero. Se adjunta Convenio Urbanístico.

Informe

De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE).

El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación.

Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.

Resultado

Su contenido resulta ajeno al PGOM.

N.º ALEGACIÓN: 116		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047310447	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	NAVES INDUSTRIALES LAS MEDRANAS, S.L.	
Resumen		
Se solicita el reconocimiento y clasificación como SU de parcela adyacente al P.I. de San Pedro Alcántara (ref. cat.: 29069A002001320000FA, 29069A002001310000FW y 29069A002001330000FB), conforme a lo dispuesto en la DT Primera LISTA, en relación con su art. 13, y DT Primera RLISTA, en relación con su art. 19. Se plantea propuesta de Centro Logístico de iniciativa privada, posibilitando su desarrollo inmediato, una vez aprobado el PGOM y clasificado el suelo como SU (delimitando ATU en SU) para solventar el déficit de infraestructuras logísticas y servicios complementarios; compatibilizando el uso logístico vinculado al P.I. (transporte, recepción, fraccionamiento, almacenaje, depósito, control y distribución de la carga); con otros usos de oficinas (sistemas innovadores de gestión) e infraestructuras (nuevo centro de transformación), etc.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque, como reconoce el propio alegante, los suelos están en continuidad con la trama urbana (no están integrados en la malla urbana). En este sentido, conviene recordar que la simple colindancia con el suelo urbano no es condición suficiente para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano. En este sentido, según puede leerse en el art. 19 RLISTA: <i>"La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano"</i>. En cuanto a la propuesta de Centro Logístico, el PGOM prevé en la zona una propuesta denominada Centro Logístico San Pedro Alcántara (Plano de Esquela de Elementos Estructurantes II); lo que no impide, de un lado, que se pudiera desarrollar en la parcela propiedad del alegante o en otra colindante y que pudiera ser una actuación pública o de colaboración público-privada.		
Resultado		
Se estima parcialmente la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 117		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00047314436, REGAGE23e00047644720		Fecha: 13/07/2023, 14/07/2023
Interesado: GREVEN, S.L.		
Resumen		
Se propone la formalización de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Marbella y Greven, S.L. en el que se concreten o reconozcan los derechos de edificabilidad correspondientes a 12.400 m²t de uso residencial libre que ostenta dicha mercantil frente al Ayuntamiento de Marbella en la forma siguiente: 1) En una parcela municipal de suelo urbano consolidado próxima a las fincas registrales nº 7.873 y 18.268 del Registro de la Propiedad nº 4, sujeta a la regulación de una Ordenanza con uso característico residencial libre y con una superficie y características que permitan la materialización de los citados derechos de edificabilidad. 2) Alternativamente, se concreten o reconozcan tales los derechos de edificabilidad en una finca propiedad del Ayuntamiento de suelo rústico común, con uso global o característico residencial libre, de próxima previsión de transformación urbanística, no muy alejada a los terrenos objeto del convenio del urbanístico de los que traen causa los referidos derechos de edificabilidad, con unas condiciones urbanísticas que permitan igualmente la materialización de 12.400 m²t de uso residencial libre, y con unas cargas urbanísticas similares a las previstas en el citado convenio urbanístico de 17 de abril de 1995.		
Informe		
La conveniencia y oportunidad de suscribir convenios urbanísticos compete a la Corporación Municipal, por los procedimientos legalmente previstos (art. 9 LISTA, entre otros). Entre los contenidos del Plan General sometido a información pública no se encuentran determinaciones específicas sobre formalización de convenios urbanísticos. Es por ello que esta alegación no tiene cabida en este trámite de información pública del documento de PGOM aprobado inicialmente, debiéndose el interesado dirigirse al órgano competente para la suscripción de convenios urbanísticos.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 118		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047315962	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	GUADALMINA GOLF, S.A.	
Resumen		
Se solicita: a) que se proceda a la anulación del vial propuesto que atraviesa el Campo de Golf Guadalmina y/o subsidiariamente a su soterramiento, para evitar los daños y perjuicios que se derivarían de la imposibilidad de desarrollar su actividad, al estar consolidado y no ser necesario desarrollo adicional la comunicación este-oeste en ese sector; b) en relación con las zonas de aparcamiento descritas, necesarias igualmente para el desarrollo de la actividad, que sean calificadas de equipamiento deportivo integrante en el conjunto del Campo de Golf. Manifiesta, entre otros, que la propuesta de vial atravesaría el Campo de Golf de este a oeste, haciendo impracticable el ejercicio del golf, con los perjuicios económicos que conllevaría.		
Informe		
Dicho campo de golf resulta ser una barrera de más de 1 km para la movilidad entre el sector de Guadalmina y Nueva Alcántara al sur de la A-7, lo que obliga necesariamente articular dichos sectores desde el enlace de la A-7 sin otra alternativa posible de conectividad urbana que no afecte al campo de Golf. El PGOM tiene por objetivo mejorar la movilidad y conectividad entre urbanizaciones sin necesidad de utilizar la A-7 obligatoriamente. Sin embargo, dado que el tramo propuesto inicialmente discurriría por el campo de golf afectado y estaba destinado a la mejora de itinerarios para la movilidad motorizada, peatonal y ciclista y no tanto de dar soporte a mayores necesidades de movilidad generada por nuevas viviendas o equipamientos en el entorno ya que, efectivamente como se dice en la alegación, se trata de un entorno consolidado, finalmente se ha optado por suprimir dicha conectividad para la movilidad motorizada, sin perjuicio de que en el POU se valore la viabilidad, no obstante, de de una conectividad peatonal y ciclista a distinto nivel del campo de Golf al objeto de no afectarlo. En consecuencia, se ha procedido a la modificación del Plano O.02.2. Esquema de Elementos Estructurantes II, en el sentido de la eliminación de la propuesta de ampliación del SGV-61 atravesando el Campo de Golf. En relación con la calificación de las zonas de aparcamiento, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, la ordenación urbanística detallada corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Se estima parcialmente la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 119			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00047317904	Fecha: 13/07/2023
Interesado:		PALOMA NAVARRO JIMÉNEZ, PALOMA MARTA GARCÍA NAVARRO Y JAVIER GARCÍA NAVARRO.	
Resumen			
Se solicita que en el documento de aprobación provisional y/o definitiva del PGOM los terrenos (fincas 156, 143, 144 y 105 del plano parcelario de la imaginaria Urb. Los Molineros) sean incorporados al proceso urbanizador como una ATU-NU. Manifiesta, en resumen, a) que la familia Salama es propietaria de 4 parcelas, fincas 156, 143, 144 y 105 del plano parcelario de la imaginaria Urb. Los Molineros; Originariamente se incluyó en una urbanización futura que no llegó a aprobarse en sede de planeamiento, aunque está parcelada en parcelas de unos 5.000 m²; b) no existe urbanización ejecutada, salvo viales de conexión; c) el documento del nuevo PGOM incluye las parcelas como SR; d) considera que el suelo debe ser considerado como ATU-NU, por reunir los requisitos del art. 50 RLISTA y 31 LISTA, todo ello de acuerdo a los principios de sostenibilidad, proporcionalidad y racionalidad que justifican la necesidad de su transformación, teniendo en cuenta el análisis de crecimiento y demanda en dicho ámbito.			
Informe			
Los Molineros obedece a una agrupación espontánea de edificaciones en suelo rústico compatibles con el modelo territorial y urbanístico del nuevo Plan. El documento del PGOM aprobado inicialmente incluía la urbanización los Molineros en el suelo urbano en aplicación del art. 417.3 RLISTA: <i>"La incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico desvinculadas de los núcleos urbanos será excepcional y el ámbito que se delimite no podrá incrementar la superficie ocupada"</i>. Es preciso referirse al informe previsto en los arts. 78.4 LISTA y 107 RLISTA, emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana relativo al PGOM aprobado inicialmente (cuyo análisis se contiene en el Libro IV. Estudios Complementarios. Anexo 9), en el que se indica que <i>"en relación al ámbito de Los Molineros no se considera suficientemente acreditada su condición de suelo urbano conforme al artículo 13 de la LISTA, en el sentido de tratarse terrenos integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forma parte"</i>. En consecuencia, en esta nueva versión del PGOM Los Molineros tiene la consideración de asentamiento irregular que, de conformidad con lo previsto en los artículos 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa, podrá ser objeto de una actuación de transformación urbanística desvinculada de la malla urbana en aplicación del art. 417 RLISTA. En cuanto a la petición de delimitación de ATU-NU, en línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación			

Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU).
Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 120			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00047317918		Fecha: 13/07/2023	
Interesado: JORGE SÁNCHEZ LÓPEZ			
Resumen			
Se solicita que en el documento de aprobación provisional y/o definitiva del PGOM los terrenos sean considerados como SU, sin perjuicio de que en el POU se le reconozca que es un suelo no sujeto a ATU, sino directamente a actuaciones de edificación previsto en el Título VI de la LISTA, asignándole la ordenanza edificatoria unifamiliar que fue tenida en cuenta en su día para el otorgamiento de la licencia. Manifiesta, en resumen, a) que el suelo, ubicado en la Urb. Guadalmina Baja, en el PGOU 86 fue objeto de licencia de obras (20/08/1992) y 1ª ocupación (31/07/1995 y 23/05/1996) para 30 viviendas unifamiliares. Que en la adaptación PGOU 86 a la LOUA tiene la consideración de SUC, al haber cumplido los deberes de urbanización del PGOU 86. Sin embargo, al suelo no se le ha asignado una ordenanza de edificación (tipología unifamiliar), por lo que es necesario subsanar esta anomalía; b) que, en la actualidad, la tipología es 29 viv. unifamiliares adosadas y 1 viv. unifamiliar aislada.			
Informe			
La parcela objeto de la alegación se encuentra clasificada como SU, en los mismos términos que en el documento de aprobación inicial. Respecto a la solicitud de no sujeción a ATU; de conformidad con el art. 60.2 LISTA, la ordenación urbanística detallada corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 121		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047321391	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	NACDA, S.A.	
Resumen		
Que, en relación con las fincas 53.723, 53.722 y 20.223 del Registro de la Propiedad Nº 3 y con base en los Convenios Urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento en los años 2000 y 2013, respectivamente, se solicita se tengan en cuenta los citados, manteniéndose los derechos urbanísticos otorgados mediante el Convenio urbanístico suscrito en el año 2000, recogiendo e incorporando las condiciones urbanísticas recogidas en éste, incorporando en el POU la calificación urbanística de plurifamiliar exenta (B-9) o, alternativamente, zona de ordenación/calificación equivalente a B-9, y en los términos y condiciones recogidos en el Convenio suscrito, así como que se tenga en cuenta y se adscriban en la superficie de las parcelas los derechos urbanísticos correspondientes a la porción de parcela cedida al Ayuntamiento con base en el Convenio urbanístico firmado en 2013. Manifiesta que con fecha con fecha 3 de Octubre de 2000, el Ayuntamiento y la sociedad firmaron un Convenio de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos sobre dos de las parcelas descritas anteriormente, fincas registrales 53.722 y 53.723. En virtud del citado Convenio Urbanístico se otorgaban a las parcelas indicadas las siguiente condiciones urbanísticas: Superficie total de actuación (11.675 m²), clasificación urbanística URBANA B-9, Edificabilidad (5.837 m²), Altura PB+3, Nº máx. de viviendas (58 unidades).		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 122		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047327061	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	CITINAGRO, S.L.	
Resumen		
Propuesta para terrenos ubicados en parte del URP-SP-1 y la parcela colindante al norte. Se sintetiza la propuesta en los siguientes puntos: 1) Reconocimiento de Derecho de aprovechamiento correspondiente a la zona sur de la propiedad. Se alega por el reconocimiento de poder llevar a cabo el derecho de aprovechamiento correspondiente a dicho suelo mediante una ATU en el resto de la parcela (zona norte) como compensación del aprovechamiento del suelo cedido al que se hace referencia. 2) Desarrollar una ATU exclusiva del suelo objeto de esta alegación, quedando excluidos los terrenos adyacentes vacantes, los cuales pertenecen a distinto propietario. Se resalta la existencia de Convenio previo firmado por el Ayuntamiento, donde se especifican una serie de compromisos adquiridos por parte de la entidad municipal. 3) Propuesta del ámbito de la ATU. Se propone la delimitación de un ámbito de ATU que englobe exclusivamente los suelos objeto de esta alegación (un único propietario), ahora definidos como SR y con el objetivo de permitir una gestión más ágil y eficaz para el futuro desarrollo de los suelos en cuestión.		
Informe		
1) Respecto al reconocimiento del Derecho de aprovechamiento correspondiente a la zona sur de la propiedad, clasificada como SU, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada. 2) 3) En cuanto a la propuesta de delimitación de ATU-NU, en línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los		

nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU).
Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 123			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00047328558		Fecha: 13/07/2023	
Interesado: DERWISCH BIENES RAICES, S.L., HILLROAD LIMITED, WRENAVENUE LIMITED			
Resumen			
Alegación contra las determinaciones del PGOM relativas a las clases y zonas de suelo rústico. Concretamente contra las siguientes prohibiciones: (1) Prohibición absoluta de construir en la clase de SRPU; y (2) Prohibición del uso de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas en las llamadas “zonas de incidencia paisajística” donde se han englobado todos los terrenos de SR situados por encima de la cota de nivel topográfica 150 metros sobre el nivel del mar. Manifiesta, entre otros, contradicciones de la normativa del PGOM con: a) la modificación de las normas del PGOU 86 (aprobadas inicialmente en noviembre de 2022 y provisionalmente el 22 de mayo de 2023), b) con la ordenación de sectores de suelo urbanizable del PGOU vigente y c) con el POTCSO en tramitación. Cada una de estos puntos, se desarrolla de forma pormenorizada en el texto de la alegación.			
Informe			
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Concretamente se ha suprimido la relación de actuaciones incompatibles con el suelo rústico en las distintas categorías, permitiendo aquellas actuaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, que se justifiquen en desarrollo de los usos permitidos en cada una de las zonas. Respecto a la compatibilidad para la autorización como uso extraordinario de viviendas unifamiliares aisladas, se indica que se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, y se permite dicho uso en la Zona 2 Conservación Medio Natural. (ZR-CMN), Zona 3: Desarrollo Medio Rural (ZR-DMR) y Zona 4: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN), con las limitaciones de implantación de las edificaciones que se regulan en el Título 8. Condicionantes Ambientales de la Actividad Urbanística de la Normativa.			
Resultado			
Se estima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 124		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047328819	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	HACIENDAS LA MAIRENA, S.L.	
Resumen		
Se solicita: a) Que se incorpore a la documentación definitiva del Plan la posibilidad de que sobre sus terrenos se puedan implantar y/o desarrollar sin limitación o prohibición alguna todos los usos que la legislación urbanística (arts. 20 a 23 LISTA y Capítulo III RLISTA) permite en el SRC, incluso la posibilidad de edificar en la parte de los mismos sobre la que se otorgó en su día la licencia de edificación (copia de la cual se acompaña), posibilitándose en consecuencia la edificación de las 5 viviendas autorizadas en la referida licencia o, subsidiariamente, aquellos que se permiten según el POTCSO en tramitación. b) Se suprima el vial que aparece proyectado en el Plano I.14 Información y Diagnóstico, Ciudad Verde, sobre las parcelas que identifica, así como los puntos de interés grafiados en el Anexo. Tomo VII: movilidad. Cada una de estos puntos, se desarrolla de forma pormenorizada en el texto de la alegación, refiriendo antecedentes urbanísticos y relacionando la regulación del SRC con la del TR PGOU 86 y versión preliminar del POTCSO en tramitación, entre otros.		
Informe		
a) La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Los terrenos objeto de la alegación se incluyen en la Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN). En esta zona se ha respetado la regulación y las restricciones de los suelos preservados por el documento del POTCSO sometido al trámite de información pública. No obstante, se establecen unos condicionantes de implantación de las edificaciones, siendo afectados los terrenos objeto de la alegación por divisorias visuales, áreas de alta visibilidad y masas vegetales relevantes, que se deberán tener en cuenta a la hora de proyectar las edificaciones que pudieran autorizarse. b) Se solicita la eliminación “de un vial proyectado” (Plano I.14 Información y Diagnóstico, Ciudad Verde) sobre parcelas privadas en suelo rústico, cuando la traza grafiada tanto en los planos esquema de las Memorias como en los Planos de Información y Ordenación representa, en realidad, un itinerario de sendero existente y no un vial propuesto. Por otra parte, se solicita la eliminación de unos “puntos de interés” grafiados en un plano-esquema incluido en el Anexo de caracterización territorial y metropolitana de la movilidad en Marbella, que representa la identificación y caracterización de rutas de senderismo existentes en el territorio de Marbella; dichos puntos no son más que la representación esquemática de determinados lugares de cierto interés para el senderista, por sus vistas o valor paisajístico, sin tener ninguna transcendencia ni obligación urbanística alguna para los propietarios de los terrenos rústicos por los que discurre las sendas o puntos de interés identificados. De hecho, dicha información no tiene ninguna transcendencia o condicionante alguno en la ordenación urbanística del suelo rústico. Por tanto procede rechazar la alegación en el sentido que se ha mal interpretado la transcendencia y		

condicionantes urbanísticos que puedan tener una serie de elementos identificados como existentes en materia de itinerarios de senderismo existentes.
Resultado
Se estima parcialmente.

N.º ALEGACIÓN: 125			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00047339210, REGAGE23e00047696890		Fecha: 13/07/2023, 14/07/2023	
Interesado: EQUITAS ESPAÑA, S.L.			
Resumen			
Se solicita: 1) El PGOM debe proceder a clasificar como SU los terrenos que integran un sector homogéneo ubicado en la zona conocida como “Los Manchones Altos”, al norte de la Urbanización Nagüeles, por cumplir las condiciones que establece el artículo 13.1.b) LISTA (se acompaña un bloque documental en el que se incluyen documentos justificativos de la consideración de SU); 2) En caso de desestimación de la alegación 1ª, y como alternativa a ésta, el PGOM debería de establecer una nueva delimitación del ámbito del sector de SUS “URP-NG-21” que incluya la totalidad de los terrenos clasificados como SRC ubicados en la zona conocida como “Los Manchones Altos”, al norte de la Urbanización Nagüeles, permitiendo la continuación de la tramitación de su Plan Parcial conforme a esta nueva delimitación.			
Informe			
Analizado el contenido de la alegación, se constata que la situación actual de los terrenos objeto de la alegación no es la misma, diferenciando tres situaciones: 1. Suelos del sector URP-NG-21 delimitado con base en el PGOU 98 que no llegó a aprobarse y que cuentan con Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 24/11/1998 (nº expediente: 132/98), y licencia de obras de urbanización concedida con nº expediente: 507/2000. Siguiendo lo establecido en el art. 19 RLSTA, los servicios con los que cuenta la urbanización son los siguientes: a) abastecimiento de agua potable a través de la red municipal desde el depósito Colinas de Nagüeles desde el que parten una serie de ramales en estructura ramificada que abastecen el ámbito; b) abastecimiento de energía eléctrica a través de las líneas de media tensión y centros de transformación ubicados experimentalmente al ámbito, desde los que se distribuyen mediante red de baja tensión por los viales ejecutados; c) saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales. Respecto a las residuales se han ejecutado los ramales internos del ámbito. No obstante, falta la conexión desde el último pozo a la red municipal; d) alumbrado público en todos los viales del ámbito, calle Lago de los cisnes, calle Albinoni y Cno. de Istán, además de en los tres viales en fondo de saco; e) no existe infraestructura (islas verdes para la agrupación de contenedores) para la recogida selectiva de residuos urbanos en el ámbito; f) no existe despliegue de canalizaciones de gas en el interior del ámbito, y el gasoducto Málaga - Estepona (Tramo Mijas - Estepona) discurre por el norte del ámbito, si bien esta es una conducción en alta, que no da			

servicio domiciliario; g) existen canalizaciones de telecomunicaciones ejecutadas en todos los viales del ámbito y redes que rodean al ámbito y de las que podrían tomar servicio. Expuesto lo anterior, se concluye que estos suelos cuentan con los servicios básicos para su clasificación como SU, correspondiendo al instrumento de ordenación detallada determinar la actuación o actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística a desarrollar para la obtención de las dotaciones necesarias y la ejecución de las obras que faltan por ejecutar. 2. Parcela con vivienda unifamiliar y jardín privado, donde consta licencia otorgada en base con el PGOU 98 para vivienda unifamiliar en parte de la parcela, que ya se indicaba en el informe de primera ocupación “se ha transformado (como jardín de la vivienda) una parcela mucho mayor”. A esta parcela se accede por un viario que no cuenta con los servicios básicos. 3. Resto de terrenos ubicados al sur, que cuentan con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, por encontrarse en colindancia con la malla urbana. No obstante, tal y como establece el Art.19.2. del RLISTA “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.” En conclusión, siguiendo las determinaciones del Plan General para la clasificación de suelo urbano expuestas en el apartado 4.2 de la memoria de ordenación en desarrollo de las determinaciones del Art. 13 LISTA y Art. 19 RLISTA, se identifican los terrenos como suelo urbano, la parte norte como transformados urbanísticamente y la parte sur como vacíos situados dentro de la malla urbana, tal y como se grafía en el plano de información i.12. Identificación del Suelo Urbano.	Resultado Se estima la alegación.
--	---



N.º ALEGACIÓN: 126		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047356456	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	EL VIVERO DE LA MAIRENA 2002, S.L.	
Resumen		
Se solicita: a) Que se incorpore a la documentación definitiva del Plan la posibilidad de que sobre sus terrenos se puedan implantar y/o desarrollar sin limitación o prohibición alguna todos los usos que la legislación urbanística (arts. 20 a 23 LISTA y Capítulo III RLISTA) permite en el SRC, o, subsidiariamente, aquellos que se permiten según el POTCSO en tramitación. b) Se suprima el vial que aparece proyectado sobre sus terrenos en el Plano I.14 Información y Diagnóstico, Ciudad Verde, que discurre por las parcelas catastrales 29069A009000010000FY Y 29069A009001260000FB. Cada una de estos puntos, se desarrolla de forma pormenorizada en el texto de la alegación, refiriendo antecedentes urbanísticos y relacionando la regulación del SRC con la del TR PGOU 86 y versión preliminar del POTCSO en tramitación, entre otros.		
Informe		
a) La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Los terrenos objeto de la alegación se incluyen en la Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN). En esta zona se ha respetado la regulación y las restricciones de los suelos preservados por la versión preliminar del POTCSO sometido al trámite de información pública. b) Se solicita la eliminación “de un vial proyectado” (Plano I.14 Información y Diagnóstico, Ciudad Verde) sobre parcelas privadas en suelo rústico, cuando la traza grafiada tanto en los planos esquema de las Memorias como en los Planos de Información y Ordenación representa, en realidad, un itinerario de sendero existente y no un vial propuesto.		
Resultado		
Se estima parcialmente la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 127		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047366335	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	JUAN MEDINA LUQUE, DIEGO MEDINA LUQUE y ANTONIO MEDINA LUQUE	
Resumen		
Se solicita la clasificación de la parcela con ref. cat. 2530308UF3423S0001GT como SU. Manifiesta que tiene acceso a todos los servicios urbanísticos al estar en pleno polígono industrial, por lo que tiene claramente el carácter de SU e incluso de solar; cuenta con todos los servicios urbanísticos e infraestructuras necesarias. Concretamente, cuenta con acceso rodado al sur (C/ José Iturbi) y este de la parcela, así como con la infraestructura de saneamiento, energía eléctrica y agua como se ve en imagen que se inserta. Además, para el caso que no contase con todos los servicios urbanísticos, se encuentra en una zona totalmente urbanizada en la que, al menos, en las 2/3 partes está ocupada por la edificación.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19 RLISTA: <i>"La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano"</i>. La simple colindancia con el suelo urbano, como es el supuesto que nos ocupa, no es condición suficiente para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 128		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047380160	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	SIMBAMAR 2000, S.L.	
Resumen		
Solicita se proceda a clasificar la parcela con ref. cat. 7843706UF2474S0001SU como SU; por formar parte de la Urb. Los Picos y no dispensarle un trato discriminatorio respecto a la referida urbanización. Manifiesta que el PGOM aprobado inicialmente ha reconocido la consideración de SU a la Urbanización Los Picos, por encontrarse en la situación que describe el artículo 13 LISTA y conforme dispone su Disposición Transitoria Primera. Ahora bien, el planificador ha errado en la delimitación al excluir la parcela referida; que forma parte de la urbanización y, por tanto, debería recibir el mismo tratamiento. Carece de sentido que el PGOM reconozca a la Urb. Los Picos la clasificación de SU, y que su parcela, que forma parte de dicha urbanización, se mantenga en el SR; pese a que sigue formando parte del Plan Parcial (URP-NG-21) en tramitación y, por ende, se transformará urbanísticamente de Derecho y no sólo de hecho con la aprobación definitiva de dicho Plan Parcial y la ejecución de las obras de urbanización, además del cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes. La parcela, además, como cuenta con acceso rodado y puntos de suministros para luz y agua a pie de parcela, habiendo solicitado dichas acometidas y suministros a las compañías suministradoras, estando pendiente de su concesión. Se acompañan sendas solicitudes de suministros y manifiesta que se aportará documentación acreditativa de su concesión una vez se obtenga.		
Informe		
Manifiesta que el PGOM aprobado inicialmente ha errado en la delimitación del suelo urbano, reconociendo solamente la Urbanización Los Picos como suelo urbano. A este respecto, se indica que se clasificaron como urbano aquellos suelos completamente transformados urbanísticamente, con licencia de parcelación y licencia de obras, en cuya situación no se encuentran los suelos objeto de la alegación, tal y como se expone en la documentación aportada. No obstante, debido a la revisión de la delimitación del suelo urbano en base con las alegaciones aportadas, se ha constatado que los terrenos pertenecientes al denominado sector URP-NG-21 delimitado con base en el PGOU 98 que no llegó a aprobarse cuentan con los servicios básicos para su clasificación como SU. En conclusión, siguiendo las determinaciones del Plan General para la clasificación de suelo urbano expuestas en el apartado 4.2 de la memoria de ordenación en desarrollo de las determinaciones del Art.13 LISTA y Art.19 RLISTA, se identifican los terrenos como suelo urbano, ya que forman un vacío dentro de la malla urbano, y así quedan identificados en el plano de información i.12. Identificación del Suelo Urbano.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 129		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047392896	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	SPV SPAIN PROJECT 18, S.L.U.	
Resumen		
Se solicita la determinación del ámbito PA-AN-16 estableciendo como uso predominante el residencial; corrigiéndose el plano informativo 05 “Ocupación del Suelo”, señalando el ámbito como un desarrollo derivado del planeamiento municipal. Todo ello, únicamente a los efectos de un desarrollo futuro del mismo en el que la información disponible que se utilice de base evidencie de forma fiel a la realidad los usos existentes en el ámbito.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. Pretende el alegante que se determine el uso predominante en el ámbito en el PGOM, tal y como se indicaba en el plano de información del Avance del PGOU. El documento al que hace referencia, Avance del PGOU, incluía las determinaciones y el análisis de la totalidad de los suelos del t.m. de Marbella. De la información catastral se grafieron los usos actuales del suelo, y efectivamente, según la información disponible, para el suelo que nos ocupa, el uso mayoritario era el residencial. Dentro del contenido del PGOM no se incluye el análisis del suelo urbano, por lo que en el documento objeto de la alegación no se han grafiado los usos mayoritarios existentes en el suelo urbano. Solamente se diferencian en el plano i.06 “Usos del Medio Físico” los suelos que, formando parte de la malla urbana, se encuentran ya transformados, como tejido urbano continuo, de aquellos que están vacíos, que se identifican como tejido urbano discontinuo. Por otro lado, en el plano i.05 “Ocupación del suelo” se identifican los ámbitos que se encuentran ocupados, bien por la edificación o bien por la urbanización y la causa o el momento histórico de su transformación. El suelo que nos ocupa no ha sido desarrollado todavía, ya que, tal y como se expone, se encuentra en tramitación conforme a las determinaciones del planeamiento vigente, por lo que el ámbito PA-AN-16 no ha alcanzado el grado de desarrollo para considerar el suelo como ocupado, y por tanto, no aparece identificado en el plano i.05. No obstante, en aras de mayor aclaración de la situación urbanística de cada suelo y de grafiar el estado en el que se encuentran cada uno de los ámbitos del planeamiento vigente, se han incluido en el plano i.07 “Planeamiento aprobado y en tramitación”, los ámbitos de suelo urbano, identificándose el PA-AN-16 como suelo urbano con instrumento de planeamiento en tramitación.		
Resultado		
Se estima parcialmente la alegación.		



N.º ALEGACIÓN: 130		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00047393665		Fecha: 13/07/2023
Interesado: AMALIA DE LEÓN BLANCO		
Resumen		
Se solicita el reconocimiento de la parcela con vivienda unifamiliar y construcciones auxiliares, sita en Urb. Los Picos de Nagüeles, con ref. cat. 7843705UF2474S0000WY, como SU no sujeto a ATU. Manifiesta, en resumen, que se trata de vivienda unifamiliar edificada con su correspondiente licencia de obras, actualmente habitada, en parcela que colinda con la Urb. Marbella Hill Club, en un entramado continuo urbano, y a la que se accede desde un viario asfaltado que termina en fondo de saco (C/ Huerta del Fraile) que parte del propio acceso a la Urb. Los Picos, por viario principal, C/ Albinoni. Se justifica el cumplimiento de los requisitos para la consideración de SU, manifestando que la parcela y vivienda cuentan con acceso rodado; y con infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, red eléctrica. Asimismo, cuenta con servicio de telefonía, televisión y fibra óptica, a través de redes que abastecen a la vivienda. Existe una red de telecomunicaciones.		
Informe		
La parcela objeto de la alegación cuenta con vivienda unifamiliar y jardín privado, donde consta licencia otorgada en base con el PGOU 98 para vivienda unifamiliar en parte de la parcela, que ya se indicaba en el informe de primera ocupación “se ha transformado (como jardín de la vivienda) una parcela mucho mayor”. A esta parcela se accede por un viario que no cuenta con los servicios básicos, por lo que se considera que no está transformada urbanísticamente. No obstante, debido a la revisión de la delimitación del suelo urbano en base con las alegaciones aportadas, se ha constatado que los terrenos pertenecientes al denominado sector URP-NG-21 delimitado en base con el PGOU 98 que no llegó a aprobarse cuentan con los servicios básicos para su clasificación como SU. En conclusión, siguiendo las determinaciones del Plan General para la clasificación de suelo urbano expuestas en el apartado 4.2 de la memoria de ordenación en desarrollo de las determinaciones del Art.13 LISTA y Art.19 RLISTA, se identifican los terrenos como suelo urbano, ya que forman un vacío dentro de la malla urbano, y así quedan identificados en el plano de información i.12. Identificación del Suelo Urbano.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 131		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047394258	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	VALDEAZORES, S.L.	
Resumen		
Se solicita la identificación de la totalidad de la zona conocida como Cerro del Espartal (URP-NG-1, SUO) como SU, no sujeto a ATU. Manifiesta en resumen que en el documento de Aprobación Inicial del PGOM parte del Sector ha sido identificado como SU (concretamente, el Club de Tenis Manolo Santana, la Planta Desaladora, una parcela con calificación Comercial y en parte viales del Sector). Por tanto, se ha optado por considerar sólo una parte del Sector como SU, pero lo cierto es que el resto del suelo también lo es. Se alega que el suelo reúne las características para ser SU: 1. Planeamiento de desarrollo aprobado. 2. Proyecto de reparcelación aprobado. Fincas resultantes inscritas. Cesiones realizadas. 3. Sólo quedan parte de las obras de urbanización pendientes. Estas obras son susceptibles de llevarse a cabo mediante un proyecto de obras de urbanización. 4. Los terrenos que colindan por el norte con Club Sierra, cuentan con acceso por vías pavimentadas (acceso rodado por vía urbana). 5. Cuenta con conexión con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica. (* En fecha 26/09/2023, REGAGE23e00064320934, (fuera del plazo de exposición al público), se presenta escrito ampliatorio de las alegaciones, en el que se reitera que se reconozca la condición de SU en el PGOM para la totalidad de los terrenos del URP-NG-1 Cerro del Espartal, con la ordenación detallada de los planos que se adjunta en formato DWG (no se acompaña el citado formato).		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones establecidas en los citados preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, se según se define en el art. 19 RLISTA: "La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano". La simple colindancia con el suelo urbano, como es el supuesto que nos ocupa, no es condición suficiente para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano. El sector URP-NG-1 no se encuentra transformado urbanísticamente a pesar de que cuenta con proyecto de		



urbanización aprobado antes del PGOU 86 y posteriormente una adaptación a ésta. Ello denota que estos terrenos no se encuentran transformados urbanísticamente porque no se ha culminado la ejecución urbanística y dada su posición en el territorio en el borde del suelo urbano, colindante con éste no cumple los requisitos legales para su consideración como suelo urbano.
Lo anterior no impide a que el desarrollo del mismo siga su curso, puesto que así está previsto en el PGOM al reconocer que se trata de un sector que cuenta con plan parcial aprobado y está en fase de ejecución urbanística, pudiendo ésta culminarse.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 132		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047395583	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	C.P. TUCÁN Y ORIÓN	
Resumen		
En relación con la parcela con ref. cat. 2824102UF2422S0001YX, que alberga una construcción ilegal (un edificio sin finalizar con obras paralizadas destinado a Apartahotel), se solicita el restablecimiento del orden jurídico perturbado, instando a recuperar la legalidad urbanística alterada, concluyendo con la demolición de la edificación ejecutada ilegalmente y mantener la parcela con como zona verde. Se propone que la Planificación Estratégica del nuevo PGOM recoja esta parcela como zona verde y se restablezca el orden jurídico perturbado, instando a recuperar la legalidad urbanística alterada, concluyendo con la demolición de la edificación ejecutada ilegalmente en la misma.		
Informe		
En cuanto a la solicitud de calificación de la parcela destinada a Apartahotel como zona verde, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 133		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047404004	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	CONCEPCIÓN ROMÁN BLÁZQUEZ	
Resumen		
Se solicita, bien la delimitación de un ATU-NU que incorpore los suelos con ref. cat. 29069A004000510000FH y 29069A004000520000FW, o bien su identificación dentro de aquellas intervenciones prioritarias para completar la trama urbana, ampliando la delimitada como Cinturón Verde de Nagüeles. Manifiesta, en resumen, que procede la delimitación de ATU-NU por las siguientes razones: (1) Las fincas están rodeadas de terrenos que tienen la clasificación de SU, además de que figuran, en la planificación estratégica, como suelos necesarios para completar la trama urbana; (2) No se está ante terrenos que tengan la clasificación de SREP ni tampoco se desarrollan, o se tiene previsto desarrollar en ellos, actividades agrícolas o cinegéticas, ni tampoco se trata de SRPR, ni existen en los mismos flora o fauna protegida. (3) Dichos terrenos cuentan con acceso rodado, red de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, a la vez que hay una consolidación edificatoria de suelo; por lo tanto, no se habla de terrenos aislados sino contiguos a una trama urbana. No obstante, y en el caso de que lo anterior no sea posible al no delimitar el PGOM dichas ATU, se solicita que se consideren los terrenos como intervenciones de nuevos desarrollos para completar la trama urbana en suelo rústico, conectando Los Manchones Altos con el Cinturón de Nagüeles; entendiendo que los terrenos cumplen los requisitos para ello y su conexión con el Cinturón de Nagüeles los integraría en la malla urbana, ordenando el espacio y dando respuesta a las necesidades de nuevos usos, resolviendo los déficits en equipamientos, servicios e infraestructuras que puedan presentar los núcleos urbanos colindantes y las urbanizaciones residenciales.		
Informe		
En línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM. Y en cuanto a la petición subsidiaria, de inclusión de los terrenos dentro de aquellos que forman parte de la intervención prioritaria para completar la trama urbana denominada Cinturón Verde de Nagüeles, se indica que		

en la nueva versión del documento se modifica la representación de estas actuaciones prioritarias para que no se pueda interpretar que los suelos que no se hubieran grafiado no pudieran formar parte de estas actuaciones prioritarias. En la nueva versión del documento, se identifica la localización de la actuación prioritaria sin realizar delimitación alguna y será la propuesta de delimitación de la posible Actuación de Transformación Urbanística en suelo rústico la que, en su caso, justifique la delimitación propuesta, establezca las bases para su desarrollo y el resto de los requisitos necesarios.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 134		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047582050	Fecha: 13/07/2023
Interesado:	SAGITARIA REAL, S.L.	
Resumen		
Se solicita que en el documento de Aprobación Provisional y/o Definitivo del PGOM, los terrenos (Finca Los Manchones) sean considerados como un suelo sujeto a ATU en SR. Subsidiariamente, para el caso de que no se considere la posibilidad de ATU, que por las características y preexistencia del terreno no sea sometido a protecciones medioambientales ni paisajísticas.		
Informe		
En línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM. En relación con la petición subsidiaria, relativa al no sometimiento de los terrenos a protecciones medioambientales y paisajísticas, ha de indicarse que la categorización y zonificación del SR es el resultado del análisis del territorio mediante el Estudio Ambiental en relación con las distintas afecciones y valores existentes y con la configuración del modelo de ordenación elegido; no resultando ajustado a Derecho someter o no someter a “protecciones ambientales o paisajísticas” cualesquiera terrenos de forma arbitraria. Señalado lo anterior, la regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 135			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00047599920	Fecha: 13/07/2023
Interesado:		SPOBEG ANSTALT	
Resumen			
En relación con la parcela con ref. cat. 7918101UF2471N0000GH (URP-NG-13), se solicita que se acuerde la eliminación de la consideración de la parcela como “vacío integrado en la malla urbana”, quedando la misma únicamente con clasificación de SU. Y que se tome conocimiento de la intención y voluntad de la propiedad de proceder con el desarrollo urbanístico de la parcela, en los términos indicados en el cuerpo de este escrito. Todo ello con cuantos demás pronunciamientos en derecho procedan.			
Informe			
Como expresa el alegante, los terrenos objeto de la alegación han sido clasificados como suelo urbano.			
Ahora bien, para que estos terrenos tengan esta consideración en el PGOM se ha determinado que se trata de un vacío integrado en la trama urbana, porque es la realidad de los mismos. Es decir, se trata de unos terrenos vacantes insertos en la trama urbana para los que el POU tendrá que realizar una propuesta de delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística, tal y como obliga el art. 89.3 RLISTA. Es por ello que no es posible eliminar esa matización a la que alude la alegación de que los terrenos conforman un vacío de suelo urbano.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 136		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047614090	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	CABOPINO CLUB DE GOLF, S.A.	
Resumen		
Se solicita: 1) La delimitación de los terrenos denominados “Artola Alta II” -una vez excluidos los terrenos del Campo de Golf existente-, para su posterior desarrollo mediante ATU-NU, con el fin (entre otros) de poder construir un hotel de aproximadamente 7.000 m² en la posición más próxima al Sector URP-VB-8 “Samisol”, donde actualmente se ubica el Club Social y sus anexos. Entienden que el Campo de Golf debería haberse declarado suelo deportivo privado, al contar con licencia desde hace más de 30 años; 2) No están conformes con la incorporación al sector “Samisol” de una porción de suelo que debería corresponder a los terrenos denominados “Artola Alta II”. Conforme a la imagen del plano de SR del PGOM aprobado inicialmente, puede apreciarse que hay una porción de terreno que se excluye de aquella categoría y pasa a considerarse SU. Lo anterior supondría, posiblemente, la incorporación de estos terrenos al sector “Samisol”. Se solicita, por tanto, que la porción de terreno referida vuelva a incorporarse a “Artola Alta II” y sea clasificada, consecuentemente, como SRC.		
Informe		
En relación con la calificación de los terrenos del campo del golf como suelo deportivo privado, incluidos en el ámbito del suelo clasificado como SU en el PGOM, dicha determinación forma parte de la ordenación detallada del SU, a establecer por el POU, quedando fuera del contenido y alcance del PGOM. Por otra parte, los terrenos del campo de golf clasificados como SR, dado que no reúnen las condiciones para su clasificación como SU ex art. 13 LISTA, no cabe su calificación como uso deportivo privado, tratándose, en cualquier caso, de una actuación extraordinaria en suelo rústico. En relación con los terrenos clasificados como SU en el PGOM (SUNS en el planeamiento vigente), dichos terrenos han sido clasificados como tales al cumplir con los requisitos establecidos en el art. 13.1 c) LISTA, esto es, son terrenos que, estando integrados en la malla urbana, están ocupados por la edificación al menos en las 2/3 partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general ha establecido. En la clasificación del SU realizada en el PGOM se ha tomado como referencia la cartografía y la realidad existente, ya que el plano topográfico que se aporta en la alegación no corresponde con lo edificado. En relación con la propuesta de delimitación de ATU-NU, en línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU).		

Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 137		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047661273	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	MARBELLA LEISURELAND INVESTMENTS, S.L.	
Resumen		
Solicita la reconsideración de la regulación contenida en el apartado 2 a) del art. 4.3.21 de la normativa del PGOM en los términos justificados en el cuerpo del escrito, valorando igualmente la opción por clasificar el suelo como SU; todo ello, con la finalidad de ser consecuente con la actuación extraordinaria en curso de aprobación (expte. 2022/65852, cuya finalidad es la implantación de un Hotel Cinco Estrellas Gran Lujo; en parcela con ref. cat.: 29069A005000110000FO), así como con la modificación del PGOU 86 referente al art. 291 de las NNUU. Se plantean dos alternativas regulatorias en el supuesto de mantener la clasificación de SR; y se realizan varias cosideraciones respecto a la opción por delimitar una ATU-RI en SU.		
Informe		
Respecto a lo establecido en el Art. 4.3.21, se indica que ha sido modificado, regulándose la altura máxima de las actuaciones extraordinarias en el Art. 4.4.3 de la nueva versión del documento, "Condiciones generales para la implantación de actuaciones extraordinarias en Suelo Rústico (N)", indicando lo siguiente: <i>"Altura máxima de dos plantas o siete metros y medio (7,5). Se podría autorizar una altura mayor siempre que, tanto por su carácter singular para el municipio como por la localización respecto a la ciudad existente e integración del proyecto en su entorno y en el paisaje quede justificada"</i>. En cuanto al planteamiento de la opción de delimitación de una ATU-RI en SU, la clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello. Además, según establece el art. 19.2 RLISTA, <i>"la simple colindancia con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano"</i>.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 138		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047662097, REGAGE23e00047664827	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	INVENIA GESTIÓN DE ACTIVOS, S.L.	
Resumen		
Solicita la modificación de la ordenación propuesta en la aprobación inicial del PGOM mediante la ampliación del ámbito del SG-AL (en SU) a toda la zona incluida en el Corredor Fluvial del Arroyo Guadalpín, en la que se encuentra la finca de la que es propietaria. Refiere antecedentes urbanísticos y manifiesta que del análisis del nuevo PGOM se desprende una clara vocación de preservar y proteger el conjunto de corredores fluviales del municipio; entre los cuales se encuentra el entorno fluvial del Arroyo de Guadalpín, para el que el nuevo PGOM ha previsto la creación de un nuevo SG-AL, que ha dejado fuera de su delimitación a la Finca de objeto de la alegación, pese a encontrarse en la misma situación. La exclusión carece de justificación teniendo en cuenta el destino histórico de dichos terrenos. Considera que lo más coherente en relación con los objetivos estratégicos del nuevo instrumento de planeamiento y respetuoso con respecto a los intereses de los propietarios de la zona es la continuidad del SG-AL -situado en SU- a toda la zona incluida en el Corredor Fluvial del Arroyo Guadalpín.		
Informe		
En relación con la zona objeto de la alegación, en el PGOM se contiene la propuesta de ampliación del SG-AL-39 (Parque Arroyo Guadalpín). En este sentido, en el PGOM se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta pero si en cuanto a su finalidad, 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. Y, en cuanto a su mayor concreción y futuro desarrollo, habrá de estarse a lo previsto en las determinaciones de la normativa relativas a los elementos estructurantes, en línea con las previsiones de la memoria de ordenación en cuanto al Esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano. Respecto a la solicitud de SU, la clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. En concreto, para que unos terrenos puedan clasificarse como suelo urbano deben estar integrados en la malla urbana y, adicionalmente, cumplir alguna de las condiciones establecidas en tales preceptos. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no están integrados en la malla urbana ni han tenido un proceso de transformación urbanística. Respecto a la mera colindancia con el SU, establece el art. 19.2 RLISTA que <i>"la simple colindancia con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano"</i>.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		



N.º ALEGACIÓN: 139		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047674866	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	MARBELLA LEISURELAND INVESTMENTS, S.L.	
Resumen		
En relación con parcela con ref. cat.: 0444102UF3404S0001DF (Villa Maruja), se solicita la rectificación tanto del apartado 9.6.2 de la memoria de ordenación como del art. 2.3.7 de la normativa del PGOM, a efectos de precisar que una parte del ámbito del Sector URP-MB-7 ha sido clasificada como SU y debe excluirse del instrumento de desarrollo en tramitación; del mismo modo que se efectúa con respecto al Sector URP-NG-21.		
Informe		
Efectivamente, analizado el contenido de la alegación se ha constatado que el documento de aprobación inicial del PGOM no era coherente con el tratamiento de los suelos que se están desarrollando conforme a las determinaciones del PGOU 86, habiéndose procedido a la corrección de dichas deficiencias en la presente versión del documento. En este sentido, se han corregido tanto el URP-NG-21 como el URP-MB-7. En cuanto al URP-MB-7, se ha corregido su delimitación a efectos de respetar el ámbito objeto del plan parcial para que pueda continuar su tramitación. La consideración de suelo urbano de la parcela propiedad del alegante fue un error del documento aprobado inicialmente que ha sido subsanado. De esta forma, al corregirse en el presente documento la delimitación del URP-MB-7 conforme al instrumento de ordenación detallada actualmente en tramitación, la misma puede continuar.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 140			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00047684418	Fecha: 14/07/2023
Interesado:		INMOBILIARIA MARBELLO, S.A.	
Resumen			
Se solicita la consideración de SU para la parcela con ref. cat. 29069A006000520000FO, con calificación de uso turístico. Manifiesta, en resumen, estar al NE de la Urbanización Ronda de Nabrisa, considerada SU y teniendo su misma consideración conforme al art. 13 LISTA y 19 RLISTA. Se alega criterio realidad existente, así como las circunstancias fácticas del terreno; la parcela está dotada de los servicios urbanísticos previstos en la letra b) del art. 13 LISTA; además, se encuentra integrada en la malla urbana.			
Informe			
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19 RLISTA: <i>"La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano"</i>. La simple colindancia con el suelo urbano, como es el supuesto que nos ocupa, no es condición suficiente para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano. Además, los terrenos no se encuentran transformados urbanísticamente.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 141		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047692340	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	PIRÁMIDES ALTAS, S.L. y CAMINO DEL OLIVAR, S.L.	
Resumen		
Se solicita que se reconozca a los terrenos (denominados Finca Andalucía) la categoría de SRC. Se opone a la consideración de SRPU, por considerar que no existen valores ambientales protegibles acreditados en la finca. Se acompañan varios documentos: 1.- Informe Ambiental elaborado con motivo del Avance del PGOU 2005 2.- Estudio Ambiental sobre la Finca Andalucía 2005. 3.- Informe Sigpad 2018 acreditando la sola existencia de pastos como cultivo. Por otra parte, considera que el desarrollo urbano de Marbella se vertebra con base en dos vías principales: la N-340 y la AP-7, ambas saturadas. Y que, precisamente, existen hasta tres pasos a nivel cruzando la AP-7 en el área objeto de la alegación, conectando las urbanizaciones existentes con un posible desarrollo urbano futuro que se conectaría con zonas urbanas del municipio de Benahavís.		
Informe		
De la lectura de la regulación contenida en la legislación urbanística, en coherencia con la clasificación de suelo que se recoge, se ha establecido que no sólo aquellos suelos que presenten valores específicos deben ser objeto de preservación de la transformación urbanística, sino también aquellos suelos que el Plan General entienda que deben ser excluidos de la transformación urbanística para la consecución de sus fines y objetivos por razones de sostenibilidad. Esto es así porque todo el SRC es susceptible de transformación urbanística, por lo que la LISTA habilita a los planes generales a considerar aquellos suelos que, en cumplimiento de sus objetivos determine que no deben ser objeto de transformación urbanística, otorgándole la categoría de preservado. Y este es el supuesto de los terrenos del alegante. Se entienden que son suelos que, por su localización al norte de la AP-7 y en colindancia con el término municipal de Benahavís, en aras a evitar procesos indeseados de conurbación con términos municipales colindantes y aprovechando una valiosa excepción en el continuo-ciudad de la Costa de Sol, donde el municipio de Marbella ha conseguido evitar que se produzca ese fenómeno, en el que además no existen viviendas en diseminados, deben continuar con esa tendencia y planificación urbanística preservando esos suelos de transformación urbanística. Por tanto, para la consecución de la ordenación prevista en el presente PGOM y en cumplimiento del mandato de la nueva legislación urbanística de promover una ocupación racional del suelo y en continuidad con la trama urbana existente, se entienden que estos terrenos deben ser preservados de la transformación urbanística y, por ende, ser considerados suelos rústicos preservados por planificación urbanística.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 142			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00047700110	Fecha: 14/07/2023
Interesado:		LORTE, S.A., MARIA ROSA NAVARRO RECUERO, CONSUELO GÓMEZ DE LAS HERAS y FRANCISCO J. ALGARÍN NAVARRO.	
Resumen			
En relación con la parcelas con ref. cat.: 3309005UF2430N0001FU y 2908603UF2420N0001ME, se solicita que: 1) Se realice la debida coordinación entre el expte. del PGOM y el expte. de expropiación interesado con fecha 6/08/2020, con número de registro O00017839E200004259. 2) Se incorpore el suelo a la categorización de SU, sujeto en todo caso a ATU, conforme a lo dispuesto en la DT 1ª LISTA y como corresponde a su ubicación y situación física. 3) Se les tenga por opuestos a su incorporación a la “intervención puntual para completar la malla urbana” en suelo rústico prevista en la planificación estratégica.			
Informe			
Analizado el contenido de la alegación, se revisa la clasificación del borde sur de La Campana, y se incorpora la parcela dotacional municipal y la parcela objeto de la alegación como suelo urbano, ya que se ha urbanizado la C/ Gabriel García Márquez y la C/ Río Volga ocupando dichas parcelas, y por tanto, incorporándose a la malla urbana y contando con los servicios urbanísticos referidos en el Art. 13.1. b) LISTA. Por otro lado, corresponderá el POU la determinación de los objetivos para la actuación de transformación urbanística a desarrollar, en su caso, siguiendo los objetivos indicados en el PGOM para este área estratégica de la ciudad.			
Resultado			
Se estima la alegación.			



N.º ALEGACIÓN: 143		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047709560	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	FINCABELLA INVESMENT, S.L.	
Resumen		
Se realizan una serie de alegaciones contra la ordenación que establece el PGOM referentes a las prohibiciones relativas a las clases y “zonas” de suelo rústico. En concreto, contra (i) prohibición absoluta de construir en la clase de SRPU; y la (ii) prohibición del uso viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas en las llamadas “zonas de incidencia paisajística”, en la que se engloban todos los terrenos de suelo rústico por encima de la cota topográfica de 150 metros sobre el nivel del mar. Se desarrolla lo anterior en una alegación extensa, destacando, entre otros, la contradicción entre los criterios del documento de AI del PGOM y los de la 2ª modificación de las NNUU del PGOU 86, aprobadas inicialmente en noviembre de 2022 y provisionalmente el 22 de mayo de 2023.		
Informe		
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Concretamente se ha suprimido la relación de actuaciones incompatibles con el suelo rústico en las distintas categorías, permitiendo aquellas actuaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, que se justifiquen en desarrollo de los usos permitidos en cada una de las zonas. Se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, y los terrenos objeto de la alegación se encuentran en la parte norte en la Zona 2 Conservación Medio Natural. (ZR-CMN), y los de la parte sur de la AP-7, se encuentran en la Zona 3: Desarrollo Medio Rural (ZR-DMR) y Zona 4: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN). En las tres zonas se contempla como uso permitido el uso extraordinario de viviendas unifamiliares aisladas.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 144		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047711945, O00017839e23P0005656	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	INTERNATIONAL INVESTMENTS & PROPERTY DEVELOPMENTS, S.L.	
Resumen		
Siendo propietaria de una parcela de terreno de aproximadamente 603.300 m², sita en el paraje conocido como “Dunas de Las Veredas”, Coto de Los Dolores, se presenta escrito de alegaciones contra las determinaciones del PGOM relativas a las clases y “zonas” de suelo rústico. En concreto, contra (1) la prohibición absoluta de construir en la clase de SRPU y (2) la prohibición del uso viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas en las llamadas “zonas de incidencia paisajística”, en la que se han englobado todos los terrenos de suelo rústico situados por encima de la cota de nivel topográfica 150 metros sobre el nivel del mar. Se desarrolla la alegación en un escrito extenso en el que se analizan: las determinaciones relativas a los suelos preservados por la ordenación urbanística, las relativas a las zonas de suelo rústico, incompatibilidad con las determinaciones de la LISTA y el Reglamento, contradicción de la regulación con la modificación de las NNUU del PGOU de Marbella y con la ordenación de sectores de suelo urbanizable del PGOU vigente, incompatibilidad con el POTCSO en tramitación, etc.		
Informe		
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Concretamente se ha suprimido la relación de actuaciones incompatibles con el suelo rústico en las distintas categorías, permitiendo aquellas actuaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, que se justifiquen en desarrollo de los usos permitidos en cada una de las zonas. Se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, y los terrenos objeto de la alegación se encuentran en la Zona 2 Conservación Medio Natural. (ZR-CMN). Respecto a la incompatibilidad de la regulación con el POTCSO y la legislación autonómica, en esta zona se ha respetado la regulación y las restricciones de los suelos preservados por el documento del POTCSO sometido al trámite de información pública, por lo que podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 145		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047729461	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	MARIA JOSÉ DÍAZ MASIA	
Resumen		
En relación con la parcela ref. cat.: 29069A00700019000FL (sita en Los Molineros), se solicita: 1) Que se recoja la propiedad dentro de la malla urbana, que ha sido excluida a 2 metros (carril de entrada), teniendo en cuenta que no hay ninguna diferencia entre la parcela a la derecha del carril con la suya, que está a la izquierda. 2) Que se le asignen las indicaciones y ordenanzas iguales a las parcelas colindantes en el futuro POU y a las que se accede desde el mismo viario que las que han pasado a SU en este documento del PGOM.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no están transformados urbanísticamente ni edificadas. En este punto, es preciso indicar que la urbanización Los Molineros se trata de una agrupación espontánea de edificaciones en suelo rústico compatibles con el modelo territorial y urbanístico del nuevo Plan. El documento del PGOM aprobado inicialmente incluía la urbanización los Molineros en el suelo urbano en aplicación del art. 417.3 RLISTA: <i>"La incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico desvinculadas de los núcleos urbanos será excepcional y el ámbito que se delimite no podrá incrementar la superficie ocupada"</i>. Además, en este punto es preciso referirse al informe previsto en el art. 78.4 LISTA y 107 RLISTA, emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana (cuyo análisis se contiene en el Libro IV. Estudios Complementarios. Anexo 9), en el que se indica que <i>"en relación al ámbito de Los Molineros no se considera suficientemente acreditada su condición de suelo urbano conforme al artículo 13 de la LISTA, en el sentido de tratarse terrenos integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forma parte"</i>. En consecuencia, en esta nueva versión del PGOM Los Molineros tiene la consideración de asentamiento irregular que, de conformidad con lo previsto en los artículos 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa, podrá ser objeto de una actuación de transformación urbanística desvinculada de la malla urbana en aplicación del art. 417 RLISTA.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 146		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047731891	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	LARDEA, S.L.	
Resumen		
En relación con las parcelas con ref. cat.: 0325101UF3402N0001HK y 0125102UF3402N0001KK, se solicita que en el documento que sea aprobado definitivamente: 1) Se especifique que la titularidad de la superficie de terreno del SG-AL-7 aún se encuentra pendiente de obtener por parte del Ayuntamiento, así como que el mencionado SG no se encuentra ejecutado en su totalidad; 2) Se determine el medio por el que la Administración va a obtener la titularidad de tales suelos. Añade contradicciones que se aprecian en la Memoria de Ordenación; en la que se establece que el SG-AL-7 tiene una superficie de 5.747,38 m² y, sin embargo, las parcelas ocupan 6.392 m² cada una. Adjunta fotografías del estado de las parcelas y Resolución inicio procedimiento orden de ejecución (expte.: 2021/11620).		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se ha constatado que, por error, las parcelas objeto de la misma fueron incluidas dentro del SG-AL-13 del PGOM aprobado inicialmente (que se estableció como SG existente, significando que se trataba de un suelo de titularidad municipal). Al haberse verificado que no es así, se ha procedido a la exclusión de esas parcelas de la calificación de sistema general de áreas libres existente, si bien se indica desde el PGOM que dicho sistema general es susceptible de ampliación. En este sentido, al tener los terrenos la clasificación de suelo urbano, corresponderá al instrumento de ordenación detallada oportuno determinar, en su caso, la calificación de los terrenos y, en el supuesto que se determine que la misma sea la de sistema general de áreas libres, establecer los mecanismos necesarios para su obtención. En cuanto a la discrepancia de superficies que se alega, debe señalarse que las parcelas objeto de la alegación se encuentran relacionadas con el SG-AL-13 (Parque Pecho de las Cuevas) y no con el citado SG-AL-7 (Parque de los Enamorados, existente, que es el que tiene una superficie de 5.747,38 m²).		
Resultado		
Se estima parcialmente la alegación.		



N.º ALEGACIÓN: 147		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047738017	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	EUSKO LEVANTEAR ERAIKUNTZAK II, S.A.	
Resumen		
En relación con parcela con ref. cat.: 29069A009090310000FP (ubicada al norte del Monumento Natural Dunas de Artola), se solicita que en el documento que se apruebe definitivamente: 1) Se asigne la clasificación de SRC a los suelos que conforman la superficie de la parcela sobre la que se ubica la propuesta del SG-AL-26 “Parque Dunas de Artola”. 2) Se establezcan las bases para que se permita incluir o adscribir la parcela de su titularidad como SG-AL-26: a) en uno de los sectores con exceso de aprovechamiento procedente del planeamiento anterior y que se incorporan al PGOM en tramitación, b) en una de las ATU que se delimiten en el propio PGOM que se apruebe definitivamente, y c) o en una ATU que se delimite en el futuro partiendo de las directrices del PGOM y de lo dispuesto en la LISTA y su Reglamento.		
Informe		
1) El artículo 14.1.c) LISTA, indica que 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 Geo y Biodiversidad del Documento de Alcance del EsAE). Y 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. 2) El PGOM no califica la parcela objeto del alegante como sistema general de espacios libres. El PGOM se limita a indicar que esa zona es propicia para destinarla a sistema general de espacios libres. El PGOM ha optado por no contener la delimitación de nuevos sistemas generales, limitándose a calificar los existentes e identifica, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta pero si en cuanto a su finalidad, 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 ordenación detallada de los sistemas generales que se incluyan en el suelo rústico, como es el supuesto que nos ocupa, que requieran desarrollo urbanístico, se realizará a través de un Plan Especial, siendo este instrumento		

el que delimite el sistema general e indique la forma de obtenerlo (arts. 6.1.1 y ss. de la normativa del PGOM).
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 148		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047744905	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	ASOC. CULTURAL CARDENAL CISNEROS	
Resumen		
En relación con el Catálogo del Plan General, se manifiesta: 1) Que la protección de bienes del Catálogo del Plan General debería tener un enfoque dando prioridad a aquellos bienes que forman parte de la historia de España y que en la actualidad definen nuestra cultura, sociedad y forma de ser; la cultura e historia española está formada por una tradición romana y católica. Resulta llamativo que el Catálogo de bienes protegidos no incluya los bienes más representativos de la cultura y tradición católica de España, como son las Iglesias de Marbella como la Encarnación, Santiago y Santo Cristo, e incluso las actuales que también tienen un gran valor histórico y cultural como la del Calvario, la Campana, Divina Pastora o la de San Pedro. Por supuesto, también debería incluir bienes de origen religioso como el Hospital Real de la Misericordia, que tiene un enorme valor histórico que, incomprensiblemente, tampoco está en el Catálogo de bienes protegidos. Está muy bien proteger bienes relacionados con el legado islámico, pero con más motivo y por un enfoque más riguroso con lo que es la cultura y tradición española, deben protegerse aquellos bienes de carácter religioso católico. En esa misma línea, existen otros bienes que también forman parte de nuestra historia y tradición con un enfoque más local como es el edificio del Club Casino de Marbella, tristemente incendiado en los años treinta, y que además tiene una enorme importancia cultural en nuestra ciudad en la actualidad, por lo que también debería formar parte del Catálogo de bienes protegidos. 2) Aparentemente, la ficha del Castillo de Alicate localiza erróneamente la zona de protección, porque casi ni lo incluye en su entorno protegido. Se aporta una ubicación más correcta que aparece en el propio google maps para que se establezca su ubicación correcta en la ficha.		
Informe		
El catálogo tiene como objeto completar las determinaciones del PGOM relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de los bienes y espacios protegidos identificados en este instrumento. Esto es, los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico incluidos en el PGOM. Entre estos bienes el PGOM distingue: a) Los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y que, con base en lo dispuesto en el artículo 75.5 del RLSTA, por remisión a la legislación vigente del Patrimonio Histórico de Andalucía, corresponde a los bienes inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. b) Los bienes y espacios en suelo rústico que, no siendo de singular protección, deban ser protegidos por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, entre los que se encuentran las zonas de servidumbre arqueológica, los yacimientos arqueológicos (cuando no coinciden con un BIC o su entorno de protección) y otros elementos protegidos distintos de los anteriores. Habría que indicar que ninguno de los elementos enunciados por el alegante están inscritos individualmente como BIC en el CGPHA ni se encuentran en suelo clasificado SR, por lo que, con independencia de su posible valor		

histórico y/o patrimonial, estos elementos no han sido incluidos en el PGOM como bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, por tanto, no forman parte del Catálogo. No obstante, corresponde al POU, en su ámbito de ordenación, determinar si estos bienes deban ser considerados como bienes y espacios que, aún no siendo de singular protección con base en la legislación reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía, deban ser protegidos por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico pasando a formar parte del Catálogo. En relación con la ubicación del yacimiento “Castillo del Alicate”, cabe señalar que se ha procedido a modificar la delimitación y el entorno de protección del BIC-13 Castillo del Alicate, al haberse constatado un error en el documento aprobado inicialmente. La nueva delimitación se ha hecho siguiendo las indicaciones del informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de Málaga, de fecha 22/03/2018, en el que se cita textualmente: <i>“El Castillo de Alicates está mal ubicado. Este Castillo se localiza en una propiedad privada cuya referencia catastral es 001301200UF34D0001JB. Se deberá corroborar esta información “in situ” de forma que se determinen los restos emergentes que aún se conservan (que constituye el BIC) y a partir de ellos establecer el entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la LPHA”.</i>
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 149		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047747614	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	LOS PICOS DE SIERRA BLANCA, S.L.	
Resumen		
Se plantea varias cuestiones en relación con el PPO del Sector URP-NG-21: 1) La obligatoriedad y vinculación de mantener la ordenación y delimitación del sector contemplada en el Plan Parcial del Sector URP-NG-21, que se tramita desde 2018 en desarrollo y cumplimiento de los parámetros del PGOU 86; 2) Que se establezca en las determinaciones del PGOM la categorización de SUS en régimen transitorio o denominación equivalente de este sector, conforme a los parámetros advertidos, reconociendo tal categorización en las memorias, fichas y planos; pues lo adverso sería contrario a Derecho, a sus principios generales y constituiría una planificación que vulneraría el principio de seguridad jurídica, legalidad, buena administración, eficacia, proporcionalidad e igualdad; 3) Debe ordenarse este sector de forma coherente y compatible con el nuevo modelo de ciudad, pero respetando la tramitación de los procedimientos en sustanciación en conformidad a las previsiones del régimen transitorio de la LISTA. Es más, no seguir tramitando este PPO sería flagrantemente contrario al régimen de la DT Tercera LISTA y de las demás disposiciones normativas antes vigentes en relación con la LOUA, como ratio legis vigente al tiempo de su tramitación, que obligan a la administración a tramitar y aprobar forzosamente este Plan Parcial. Con posterioridad a la presentación de la alegación, con fecha 10/10/2023, REGAGE23e00068405174 (fuera del plazo de exposición al público), se presenta escrito desistiendo de la misma, manifestando que, al haber procedido a la enajenación de los terrenos que eran de su propiedad en el sector URP-NG-21, carece de todo interés en las cuestiones suscitadas en el citado escrito, motivo por el que desiste de las alegaciones formuladas solicitando que no sean objeto de consideración.		
Informe		
Habiéndose manifestado el desistimiento de la alegación por parte del interesado, habrá de estarse a la regulación prevista en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En este sentido, según establece el art. 94 LPAC, todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos. Por otro lado, señala el art. 21.1 LPAC que la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación. En los casos de desistimiento, entre otros, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables. En consecuencia, la resolución de la alegación conlleva la declaración del desistimiento interesado.		
Resultado		
Desistimiento de la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 150		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047750057	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	LA BARCA N.V., S.A.	
Resumen		
En relación con parcela con ref. cat.: 29069A009090310000FP (situada al norte del Monumento Natural Dunas de Artola), se solicita, en resumen: 1) Recategorizar a SRC el ámbito de suelo privado al que se refiere la propuesta de ordenación no vinculante contenida en el apartado tercero de las alegaciones. 2) Someter a consideración la propuesta de ordenación no vinculante que se acompaña como Anexo n.º 2 a estas alegaciones, a fin de poder desarrollar el ámbito al que el mismo se refiere por medio de una ATU. Considera que no esta justificado ni es conveniente aumentar con una “tercera” franja exterior de protección, sobre terrenos privados, la zona de protección del Monumento Natural Dunas de Artola. Manifiesta que el ámbito brinda la oportunidad de ordenar el espacio definido por la trasera inconclusa de las urbanizaciones existentes y el espacio de transición con protección urbanística, pero sin valores ambientales, la zona de servidumbre del DPMT. De esta forma, se integra los elementos naturales existentes en la ordenación propuesta. Es en el suelo vacante se propone la inclusión de usos turísticos de baja densidad, repartidos en seis volúmenes y cuatro plantas de alturas que, aprovechando el hueco previo al pinar y resolviendo de forma adecuada el borde urbano, indefinido en la actualidad. (*) En un 2º escrito, con n.º RGE: REGAGE23e00054199953 (de fecha 09/08/2023, fuera de plazo) de adjunta Estudio Ambiental, denominado: “Informe sobre la definición y caracterización ambiental de un suelo situado en el t.m. de Marbella próximo a las Dunas de Artola”.		
Informe		
1) El artículo 14.1.c) LISTA, indica que 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 Geo y Biodiversidad del Documento de Alcance del EsAE. Y 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.
2) En relación con la propuesta de delimitación de una ATU-NU, en línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU).
Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 151			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00047760764	Fecha: 14/07/2023
Interesado:		DISA PENÍNSULA, S.L.U.	
Resumen			
Se solicita que en el documento del PGOM que sea aprobado definitivamente, y posteriormente en el POU que se apruebe, se atribuyan a los suelos sobre los que se ubica la Estación de Servicio Trapiche (ref. cat.: 0535117UF3403N0001FS), parámetros de ordenación urbanística general y detallada que permitan el uso de Estación de Servicio y den cabida a las edificaciones existentes en la misma.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE).			
El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación.			
Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 152		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047762850	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	C.P. TEMBO BANÚS	
Resumen		
Se solicita que se reconozca la categorización urbanística de los suelos que conforman la urbanización en la que se integra la C.P. Tembo Banús (Estrella del Puerto) con la condición de SUC. Manifiesta, en resumen, que es SUC porque este complejo lleva más de un década ejecutado y, conforme los datos que suministra el promotor de la actuación, las cesiones de aprovechamientos y dotacionales fueron efectuadas en un porcentaje superior al legalmente establecido, por ende, la equidistribución (aunque sea de forma heterodoxa) se efectuó, al igual que no caben dudas que las infraestructuras de esta pastilla están debidamente implementadas.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 153		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047763082	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	DISA PENÍNSULA, S.L.U.	
Resumen		
Se solicita que en el documento que sea aprobado definitivamente: 1) Se corrija el Plano de ordenación nº 2.2 "Esquemas de elementos estructurantes II", a los efectos de que ningún sistema general y, en concreto, la proyectada línea ferroviaria soterrada, discurra por los terrenos en los que se encuentra la Estación de Servicio a la entrada a Puerto Banús (ref. cat.: 5307401UF2450N0001PG); 2) Se atribuyan a los suelos sobre los que se ubica la Estación de Servicio, en el PGOM, y posteriormente POU que se apruebe, parámetros de ordenación urbanística general y detallada que permitan el uso de Estación de Servicio y den cabida a las edificaciones existentes en la misma.		
Informe		
1) En cuanto a la solicitud de que la línea ferroviaria soterrada propuesta no discurra por los terrenos en los que se encuentra concretamente la estación de servicio de DISA, cabe informar que dicho plano de información (Plano O.02.2 Esquemas de elementos estructurantes II) contiene un esquema de elementos estructurantes de movilidad y que, en el caso concreto, de la línea ferroviaria propuesta, que discurre de manera subterránea, se ha representado esquemáticamente, sin perjuicio que el POU pueda representarla de una manera más detallada, quedando no obstante y en cualquier caso dicha representación esquemática sujeta al trazado que, en su caso, sea aprobado en virtud y de conformidad con los trámites y trazado definitivo sujeto al procedimiento de las leyes del sector ferroviario por parte de la administración competente. 2) De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Se desestima la alegación		

N.º ALEGACIÓN: 154		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047764344	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	DISA PENÍNSULA, S.L.U.	
Resumen		
Se solicita que en el documento que sea aprobado definitivamente: 1) Se corrija el Plano de ordenación nº 2.2 “Esquemas de elementos estructurantes II”, a los efectos de que ningún sistema general y, en concreto, la proyectada línea ferroviaria soterrada, discorra por los terrenos en los que se encuentra la Estación de Servicio Cabopino (ref. cat.: 4196103UF4349N0001UX); 2) Se atribuyan a los suelos sobre los que se ubica la Estación de Servicio Cabopino, en el PGOM, y posteriormente POU que se apruebe, parámetros de ordenación urbanística general y detallada que permitan el uso de Estación de Servicio y den cabida a las edificaciones existentes en la misma.		
Informe		
1) En cuanto a la solicitud de que la línea ferroviaria soterrada propuesta no discorra por los terrenos en los que se encuentra concretamente la estación de servicio de DISA, cabe informar que dicho plano de información (Plano O.02.2 Esquema de Elementos Estructurantes II) contiene un esquema de elementos estructurantes de movilidad y que, en el caso concreto de la línea ferroviaria propuesta, que discurre de manera subterránea, se ha representado esquemáticamente, sin perjuicio que el POU pueda representarla de una manera más detallada, quedando no obstante y en cualquier caso dicha representación esquemática, sujeta al trazado, que en su caso, sea aprobado en virtud y de conformidad con los trámites y trazado definitivo sujeto al procedimiento de las leyes del sector ferroviario por parte de la administración competente. 2) De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Se desestima la alegación		

N.º ALEGACIÓN: 155		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047768145	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	LA VIÑA DE MARBELLA II, S.L.	
Resumen		
En relación con los terrenos denominados “Finca Viña Cuesta” en la zona de Los Manchones (se insertan planos de localización/delimitación), clasificados en el PGOM como SRPU y afectados por las zonas 2, 3, 4 y 9, se presentan una serie de mejoras al texto del PGOM, así como una propuesta alternativa de clasificación. En resumen, se concreta la petición en los siguientes puntos: 1) Subsanación de las erratas e incongruencias expuestas en la consideración Primera; 2) Reducción de protecciones (zona de protección de reptiles y anfibios, régimen de usos y actuaciones en las zonas del SR); 3) Propuesta alternativa de clasificación: a) ATU; promover el plan de ATU que se desarrollan en el apartado Sexto o al menos declararlo compatible con dicha transformación en el segundo trieno del PGOM, b) SRC; Subsidiariamente respecto a la letra a), reducir la protección que se impone a los suelos objeto de la alegación, convirtiéndolos en SRC, así como zona para futura expansión del Municipio.		
Informe		
1) Respecto a la falta de concreción del régimen aplicable al SRPU, se justifica en la memoria de ordenación que se encuentran en la categoría de SRPU por incompatibilidad con los fines y objetivos del Plan General atendiendo a criterios de sostenibilidad y economía en el consumo de suelo. Con esta preservación, se pretende evitar procesos indeseados de conurbación con términos municipales colindantes y el continuo-ciudad de la Costa de Sol, preservando espacios naturales en cumplimiento del mandato de la nueva legislación urbanística de promover una ocupación racional del suelo en continuidad con la trama urbana existente. Se mantiene la preservación de los terrenos objeto de la alegación, como SRPU. 2) Respecto lo indicado sobre incongruencias y errores detectados, la regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. En la nueva versión del documento, los terrenos objeto de la alegación se incluyen en la Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN) y en la Zona 3: Desarrollo Medio Rural (ZR-DMR), donde se pueden desarrollar la mayor parte de usos ordinarios y extraordinarios permitidos por la legislación vigente. 3) Respecto a la solicitud de justificar la existencia de la fauna -reptiles y anfibios- con informes contrastados, se aclara que la consideración y delimitación de esta “Zona de Interés de Réptiles y Anfibios” proviene del Informe del Dpto. de Geo y Biodiversidad anexo al Documento de Alcance del EsAE del PGOM. El Informe del Dpto de Geo y Biodiversidad anejo al Documento de Alcance del EsAE indica la existencia de zona de interés para los reptiles y anfibios al norte del término. La delimitación se corresponde con la Zona de Interés para reptiles y anfibios Sierra de las Nieves, Sierra Blanca y Sierra de Apujata del Conjunto de datos en formato shapefile “Parajes importantes para la conservación de los anfibios y reptiles en Andalucía” (REDIAM).		



Esta zona no se considera “zona de protección” como afirma el alegante. En efecto, estas zonas de interés o parajes no se constituyen como figuras de protección oficial y por tanto carecen de normativa. Si bien constituyen el ámbito de distribución de determinadas especies (Salamandra penibética salamandra longirostris, sapillo pintojo meridional Discoglossus jeanneae y sapillo moteado ibérico Pelodytes ibericus) incluidas en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESPE), instrumento derivado de la Ley 8/2003 de la Flora y Fauna Silvestre de Andalucía y desarrollado en el Decreto 23/2012 por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y fauna silvestres y sus hábitats.

En caso de que se vean afectadas por desarrollos urbanísticos se deberán establecer medidas preventivas. Al respecto y tal y como indica el Documento de Alcance del EsAE: *“En cuanto a la fauna silvestre, como medida preventiva, antes del inicio de cualquier tipo de desarrollo urbanístico, se deberían realizar prospecciones, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, refugios o nidos, siendo la época de reproducción de aves de manera genérica de febrero a junio (ambos inclusive), para evitar posibles afecciones a estas especies”.*

4) Respecto al valor forestal y vinculación ambiental:

– Respecto a la afirmación del alegante de que “El último incendio que fue catalogado a los efectos de la Ley de Montes data del año 1993”, puntualizar que según el conjunto de datos facilitados por el Centro Operativo Provincial de Málaga de acuerdo con su Informe de fecha 3 de febrero de 2021 que figura en el anexo II del Documento de Alcance del EsAE (EA/MA/41/20), el último incendio que afecta, en parte, al conjunto de terrenos data de 2005.

– En referencia a los valores forestales, los montes o terrenos forestales se definen como “elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedentes de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas.” Tal y como se desprende la lectura del territorio efectuada por el EsAE la gran mayoría de la superficie de la finca se encuentra cubierta de matorral esclerófilo y matorral boscoso de transición, ajustándose a la definición de monte o terreno forestal, cumpliendo en este caso funciones principalmente ecológicas y protectoras. Respecto a la vinculación ambiental, se indica que del EsAE del Plan se identifican en la zona oeste de la finca, parte de la distribución del área especialmente sensible “Zona de Interés para reptiles y anfibios”; y en la zona norte, parte de la distribución del área especialmente relevante “Masas vegetales relevantes”. Por otro lado, la presencia de Hábitats de Interés Comunitario, cubre prácticamente toda la parcela.

–Respecto a la incidencia visual, se indica que aunque se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, se establecen limitaciones para la implantación de las edificaciones en las divisorias visuales y en las zonas de alta visibilidad, recogidas en el plano i.4.3. Afecciones y Otros Condicionantes III que se regulan en el Título 8. Condicionantes Ambientales de la Actividad Urbanística de la Normativa, considerando estas medidas necesarias en cumplimiento de lo establecido en el Art.37 LISTA sobre los criterios de integración paisajística. No obstante, la mayor parte de la finca carece de una alta exposición visual, aunque existen ciertas zonas afectadas por divisorias visuales y áreas de alta visibilidad. A pesar de lo expuesto anteriormente, como se ha justificado en el apartado 1, el motivo de la preservación no han sido los valores ambientales que indiscutiblemente también tiene, sino promover una ocupación racional del suelo en continuidad con la trama urbana existente.

Resultado

Se desestima la alegación

N.º ALEGACIÓN: 156

N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047768944	Fecha:	14/07/2023
-------------	----------------------	--------	------------

Interesado: SUNSET ANDALUCÍA, S.L.

Resumen

En relación con los terrenos sitios en Los Manchones, clasificados en el PGOM como SRPU, afectado por las zonas 3, 4 y 11, se presentan una serie de mejoras al texto del PGOM, así como una propuesta alternativa de clasificación.

En resumen, se concreta la petición en los siguientes puntos: 1) Subsanación de las erratas e incongruencias expuestas en la consideración Primera; 2) Reducción de protecciones (régimen de usos y actuaciones en las zonas del SR); 3) Propuesta alternativa de clasificación: a) ATU; promover el plan de ATU que se desarrollan en el apartado Quinto o al menos declararlo compatible con dicha transformación en el segundo trieno del PGOM, b) SRC; Subsidiariamente respecto a la letra a), reducir la protección que se impone a los suelos objeto de la alegación, convirtiéndolos en SRC, así como zona para futura expansión del Municipio.

Informe

1) Respecto a la falta de concreción del régimen aplicable al SRPU, se justifica en la memoria de ordenación que se encuentran en la categoría de Suelos preservados de la transformación urbanística por incompatibilidad con los fines y objetivos del Plan General atendiendo a criterios de sostenibilidad y economía en el consumo de suelo. Con esta preservación, se pretende evitar procesos indeseados de conurbación con términos municipales colindantes y el continuo-ciudad de la Costa de Sol, preservando espacios naturales en cumplimiento del mandato de la nueva legislación urbanística de promover una ocupación racional del suelo en continuidad con la trama urbana existente.

Se mantiene la preservación de los terrenos objeto de la alegación, como SRPU.

2) Respecto lo indicado sobre incongruencias y errores detectados, la regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86.

Los terrenos objeto de la alegación se incluyen en la Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN, en la Zona 4: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN) y una pequeña parte en la Zona 3: Desarrollo Medio Rural (ZR-DMR).

3) Respecto a la solicitud de justificar la existencia de la fauna -reptiles y anfibios- con informes contrastados, se aclara que la consideración y delimitación de esta “Zona de Interés de Réptiles y Anfibios” proviene del Informe del Dpto. de Geo y Biodiversidad anexo al Documento de Alcance del EsAE del PGOM.

El Informe del Dpto de Geo y Biodiversidad anejo al Documento de Alcance del EsAE indica la existencia de zona de interés para los reptiles y anfibios al norte del término. La delimitación se corresponde con la Zona de Interés para reptiles y anfibios Sierra de las Nieves, Sierra Blanca y Sierra de Apujata del Conjunto de datos en formato shapefile “Parajes importantes para la conservación de los anfibios y reptiles en Andalucía” (REDIAM).



Esta zona no se considera “zona de protección” como afirma el alegante. En efecto, estas zonas de interés o parajes no se constituyen como figuras de protección oficial y por tanto carecen de normativa. Si bien constituyen el ámbito de distribución de determinadas especies (Salamandra penibética salamandra longirostris, sapillo pintojo meridional Discoglossus jeanneae y sapillo moteado ibérico Pelodytes ibericus) incluidas en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESPE), instrumento derivado de la Ley 8/2003 de la Flora y Fauna Silvestre de Andalucía y desarrollado en el Decreto 23/2012 por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y fauna silvestres y sus hábitats.

En caso de que se vean afectadas por desarrollos urbanísticos se deberán establecer medidas preventivas. Al respecto y tal y como indica el Documento de Alcance del EsAE: *“En cuanto a la fauna silvestre, como medida preventiva, antes del inicio de cualquier tipo de desarrollo urbanístico, se deberían realizar prospecciones, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, refugios o nidos, siendo la época de reproducción de aves de manera genérica de febrero a junio (ambos inclusive), para evitar posibles afecciones a estas especies”.*

4) Respecto al valor forestal y vinculación, ambiental:

– Respecto a la afirmación del alegante de que “El último incendio que fue catalogado a los efectos de la Ley de Montes data del año 1993”, puntualizar que según el conjunto de datos facilitados por el Centro Operativo Provincial de Málaga de acuerdo con su Informe de fecha 3 de febrero de 2021 que figura en el anexo II del Documento de Alcance del EsAE (EA/MA/41/20), el último incendio que afecta, en parte, al conjunto de terrenos data de 2005.

– En referencia a los valores forestales, los montes o terrenos forestales se definen como “elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedentes de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas.” Tal y como se desprende la lectura del territorio efectuada por el EsAE la gran mayoría de la superficie de la finca se encuentra cubierta de matorral esclerófilo y matorral boscoso de transición, ajustándose a la definición de monte o terreno forestal, cumpliendo en este caso funciones principalmente ecológicas y protectoras.

– Respecto a la vinculación ambiental, se indica que del EAE del Plan se identifican en la zona oeste de la finca, parte de la distribución del área especialmente sensible “Zona de Interés para reptiles y anfibios”; y en la zona norte, parte de la distribución del área especialmente relevante “Masas vegetales relevantes”. Por otro lado, la presencia de Hábitats de Interés Comunitario, cubre prácticamente toda la parcela.

–Respecto a la incidencia visual, se indica que aunque se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, se establecen limitaciones para la implantación de las edificaciones en las divisorias visuales y en las zonas de alta visibilidad, recogidas en el plano i.4.3. Afecciones y Otros Condicionantes III que se regulan en el Título 8. Condicionantes Ambientales de la Actividad Urbanística de la Normativa, considerando estas medidas necesarias en cumplimiento de lo establecido en el Art.37 LISTA sobre los criterios de integración paisajística.

En definitiva, si bien al menos la mitad occidental de la finca carece de una alta exposición visual, sí existen ciertas zonas afectadas por divisorias visuales y áreas de alta visibilidad, particularmente en su zona occidental y norte.

A pesar de lo expuesto anteriormente, como se ha justificado en el apartado 1, el motivo de la preservación no han sido los valores ambientales que indiscutiblemente también tiene, sino promover una ocupación racional del suelo en continuidad con la trama urbana existente.

Se desestima la alegación.

Resultado

N.º ALEGACIÓN: 157		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047769863	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	MARBELLA CLUB HOTEL, S.A.	
Resumen		
Que, estando el POU en fase de elaboración y, por tanto, susceptible de sugerencias y propuestas de los ciudadanos e interesados; se solicita que en su tramitación: 1) Se dote a estos suelos de la máxima edificabilidad que permita la normativa actual. 2) Se incluya en el POU que el uso de estos suelos sea residencial compatible con uso hotelero. Refiere los suelos conocidos como URP-NG-22 (Finca Ana María); fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Marbella N.º 3, fincas 23.992 y 55.585, ref. cat. 8218101UF2481N0000GB.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 158		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047770840	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	MARBELLA CLUB HOTEL, S.A.	
Resumen		
Que, estando el POU en fase de elaboración y, por tanto, susceptible de sugerencias y propuestas de los ciudadanos e interesados; se solicita que en su tramitación: 1) Se dote a estos suelos de la máxima edificabilidad que permita la normativa actual. 2) Se incluya en el POU que el uso de estos suelos sea residencial compatible con uso hotelero. Refiere los suelos conocidos como URP-NG-22 (Finca Ana María); fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Marbella N.º 3, fincas 23.992 y 55.585, ref. cat. 8218101UF2481N0000GB.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 159		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047778885	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	MARIVAL CAPITAL, C.B.	
Resumen		
Se formulan dos propuestas: 1) Se propone la delimitación de un ámbito de ATU que englobe exclusivamente los suelos objeto de esta alegación (en la zona “Los Molineros”, al norte de la autopista AP-7, entre las Lomas de Marbella y las instalaciones del Marbella Golf Club, ámbito con una superficie aproximada de 30 ha.). Se pretende la creación de un nuevo nodo turístico de alta calidad, con capacidad para erigirse en un nuevo foco generador de empleo y actividad económica para el municipio, cuyo objetivo principal sea posibilitar la implantación un complejo turístico-terciario. 2) Se solicita la inclusión de las parcelas 135 y 135-b de la Urb. Los Molineros dentro del SU. Manifiesta que las construcciones que se indican son titularidad de la misma propiedad de los terrenos anteriores, y solicita que sean incluidas en la delimitación de SU del PGOM, dado que se encuentran dentro de la propia urbanización de “Los Molineros”, formando un conjunto con ella.		
Informe		
1) Respecto a la propuesta de delimitación de ATU, en línea con los principios y finalidades que la LISTA y su Reglamento atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM. 2) La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no están transformados urbanísticamente ni edificadas. En este punto es preciso indicar que la urbanización Los Molineros se trata de una agrupación espontánea de edificaciones en suelo rústico compatibles con el modelo territorial y urbanístico del nuevo Plan. El documento del PGOM aprobado inicialmente incluía la urbanización los Molineros en el suelo urbano en aplicación del art. 417.3 RLISTA: “La incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico desvinculadas de los		

núcleos urbanos será excepcional y el ámbito que se delimite no podrá incrementar la superficie ocupada”. Dado que la parcela objeto de la presente alegación no está edificada, no podría incluirse en el suelo urbano en aplicación de lo recogido en el precepto indicado. Además, en este punto es preciso referirse al informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana relativo al PGOM aprobado inicialmente, en el que se indica que “en relación al ámbito de Los Molineros no se considera suficientemente acreditada su condición de suelo urbano conforme al artículo 13 de la LISTA, en el sentido de tratarse terrenos integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forma parte”. En esta nueva versión del PGOM Los Molineros tiene la consideración de asentamiento irregular que, de conformidad con lo previsto en los artículos 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa, podrá ser objeto de una actuación de transformación urbanística desvinculada de la malla urbana en aplicación del art. 417 RLISTA.
Resultado
se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 160		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00047779220		Fecha: 14/07/2023
Interesado: SAGITARIA REAL, S.L.		
Resumen		
Se alega contra las determinaciones del PGOM relativas a las clases y zonas de suelo rústico, por (i) la prohibición absoluta de cualquier nueva construcción en la clase de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística y (ii) la prohibición del uso de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas en las llamadas “zonas de incidencia paisajística”, en la que se engloban todos los terrenos de suelo rústico por encima de la cota topográfica de 150 metros sobre el nivel del mar. En resumen, la alegación desarrolla de forma pormenorizada los siguientes apartados: a) Contradicción de la regulación del PGOM con la del propio planeamiento urbanístico municipal; en particular, con la 2ª modificación de las normas del PGOU 86 y con la ordenación de sectores de suelo urbanizable del PGOU 86; b) Incompatibilidad de la regulación con la del POTCSO en tramitación; c) Suficiencia de las limitaciones impuestas por la legislación autonómica; d)Falta de rigor técnico y urbanístico en relación con la restricción del régimen de la vivienda unifamiliar aislada.		
Informe		
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Concretamente se ha suprimido la relación de actuaciones incompatibles con el suelo rústico en las distintas categorías, permitiendo aquellas actuaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, que se justifiquen en desarrollo de los usos permitidos en cada una de las zonas. Se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, y los terrenos objeto de la alegación se encuentran en la Zona 2 Conservación Medio Natural. (ZR-CMN) y una pequeña parte en la Zona 4: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN) Por otro lado, respecto a la incompatibilidad de la regulación con el POTCSO y la legislación autonómica, se ha respetado en la Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN) la regulación y las restricciones de los suelos preservados por el documento del POTCSO sometido al trámite de información pública, por lo que podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 161		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047782494	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	FRANCISCO DE LAS HERAS GATO	
Resumen		
Se solicita la inclusión de la parcela con ref. cat. 29069A008000980000FM en la delimitación del SU. Manifiesta, en resumen, que cuenta con acceso asfaltado a pie de parcela, muchas de esas infraestructuras fueron ejecutadas por el Ayuntamiento, que el terreno se desarrolla en niveles topográficos bastante más elevados que los del Arroyo Sequillo y de otros cauces de pequeñas escorrentías que discurren por la zona, por lo que no debe incluirse en zona de prevención de avenidas. Tampoco se encuentra en la zona que ha constituido el cauce y la ribera del Arroyo Sequillo, ni dentro de sus propios sistemas medioambientales. Añade que el terreno ha sido, de antiguo, una de tantas pequeñas explotaciones agrícolas que, como las demás, se ha visto inmersa en la transformación de la zona en urbana.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19 RLISTA: <i>“La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano”</i>. La simple colindancia con el suelo urbano, como es el supuesto que nos ocupa, no es condición suficiente para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 162		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047786592	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	HEALTH INTERNATIONAL E (HI), S.A.	
Resumen		
En relación con la finca registral 63.956 inscrita en el Registro de la Propiedad N°3 de Marbella, que se encuentra en el PA-NG-35, “Balcones de Sierra Blanca”, se proyecta un conjunto plurifamiliar adaptado a mayores, para su estancia permanente en Marbella, conjunto con características particulares para atraer a personas de toda Europa, que demandan nuevos tipos de viviendas, redefiniendo los modelos existentes, y que requieren una oferta de alta calidad adaptada a sus necesidades crecientes y cambiantes. Se acompaña memoria del proyecto. Solicita que sea analizada la propuesta con el fin de que el futuro planeamiento haga viable que se pueda redactar un proyecto con la flexibilidad y autonomía necesaria para alcanzar el conjunto edificatorio de alto nivel, innovador y de futuro que se plantea; un modelo residencial con destino a una población con edades determinadas y alto poder adquisitivo; considerando que es un modelo de actuación urbanística que debe edificarse en Marbella y Costa del Sol.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 163			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00047786843	Fecha: 14/07/2023
Interesado:		INMOBILIARIA MARBELLO, S.A.	
Resumen			
Se solicita la consideración de SU para la parcela con ref. cat. 29069A006000520000FO, con calificación de uso turístico. Manifiesta, en resumen, estar al NE de la Urbanización Ronda de Nabrisa, considerada SU y teniendo su misma consideración conforme al art. 13 LISTA y 19 RLISTA. Se alega criterio realidad existente, así como las circunstancias fácticas del terreno; la parcela está dotada de los servicios urbanísticos previstos en la letra b) del art. 13 LISTA; además, se encuentra integrada en la malla urbana.			
Informe			
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19 RLISTA: <i>"La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano"</i>. La simple colindancia con el suelo urbano, como es el supuesto que nos ocupa, no es condición suficiente para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano. Además, los terrenos no se encuentran transformados urbanísticamente.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			



N.º ALEGACIÓN: 164		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047788099	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	ANTONIA PÉREZ DUARTE	
Resumen		
Se solicita la consideración de SU de las parcelas ref. cat.: 2629709UF3422N0001LE y 2629708UF3422N0001PE, por estar dichos terrenos prácticamente integrados en la ciudad y ser zona de lógico crecimiento de la ciudad. El declararlo con uso industrial, residencial o terciario dependerá del buen hacer de este Ayuntamiento en la lógica previsión y necesidad del crecimiento y desarrollo de la ciudad en el futuro. Se opone a la consideración de SR por las varias razones; en resumen: El P.I. La Ermita tiene como única zona de posible crecimiento la zona norte en la cual se encuentra situados los terrenos en cuestión. Aledaños a dichos terrenos por el oeste existen edificaciones de viviendas a escasos metros lo cual hace que se encuentra ya integrada en la propia ciudad, siendo esta zona una de las de más posible crecimiento, no encontrándose ningún impedimento medioambiental, cultural o arqueológico que impida crecer la ciudad de Marbella por dicha zona. En sucesivos PGOU (adelantos y anulados) siempre se ha desarrollado dicha zona por las corporaciones municipales como urbana.		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19 RLISTA: <i>"La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano"</i>. La simple colindancia con el suelo urbano, como es el supuesto que nos ocupa, no es condición suficiente para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 165			
N.º R.G.E.: REGAGE23e00047794010		Fecha: 14/07/2023	
Interesado: BARRAL PUYOLES, S.L.			
Resumen			
Se plantean dos propuestas, alternativas y excluyentes, en relación con parcela ubicada en el URP-SP-7, para conseguir el reconocimiento de una ellas y su incorporación al PGOM que se apruebe definitivamente, y su concreción en el POU que se redacte. En resumen: 1) Petición de que la parcela con ref. cat. 2103101UF2420S0001QA sea objeto de expropiación por el Ayto. Y, si no es posible esta expropiación, realizar una compensación en aprovechamiento urbanístico en la misma tipología, intensidad edificatoria y próxima a esta parcela, a incluir en otro ámbito del PGOM de las ATU propuestas en el SR. 2) La inclusión en el PGOM, para esta parcela, como una intervención puntual en SU; con las determinaciones urbanísticas que se detallan (residencial, 0,88 m²t/m²s. densidad de vivienda por hectárea mayor 50 y hasta 75 viv/ha) y que venga a permitir construir en el vuelo de la parcela tal y como se concedió en la licencia urbanística con expte. 1478/01. Todo ello, mediante ATU-MU como una intervención puntual en SU.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 166			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00047794813, REGAGE23e00047795716	Fecha: 14/07/2023
Interesado:		CLUB DE GOLF MARBELLA, S.A.	
Resumen			
Solicita se proceda a modificar en el documento de aprobación provisional del PGOM el tratamiento de los terrenos identificados (finca registral nº 24.807, del Registro de la Propiedad Nº 3 de Marbella. Superficie: 586.588 m²), procediendo a: 1) Suprimir la categorización de SRPU; modificando la categorización a SRC en toda su superficie; 2) Suprimir la zonificación de Suelo Rústico en la superficie de la parcela constituida por la zona 4 y la zona 3; sustituyendo ambas por la zona 2; y 3) Suprimir la relación de actuaciones incompatibles con el suelo rústico en sus distintas categorías contenida en el artículo 4.3.13 de la Normativa y en los apartados 5.6.2, 5.6.3 y 5.6.4, del apartado 5.6 del Título Quinto de la Memoria de Ordenación del PGOM. Cada una de las peticiones, se justifica en el escrito de alegaciones.			
Informe			
1) Se mantiene la preservación de estos suelos, y se justifica en la memoria de ordenación que se encuentran en la categoría de suelos preservados de la transformación urbanística por resultar su transformación incompatible con los fines y objetivos del Plan General atendiendo a criterios de sostenibilidad y economía en el consumo de suelo. Con esta preservación se pretende evitar procesos indeseados de conurbación con términos municipales colindantes y el continuo-ciudad de la Costa de Sol, preservando espacios naturales en cumplimiento del mandato de la nueva legislación urbanística de promover una ocupación racional del suelo en continuidad con la trama urbana existente. Por otro lado, los suelos están afectados por la delimitación de la Zona de Cautela Ambiental grafiada en el PGOM, que recoge los ámbitos que la versión preliminar del POTCSO sometida al trámite de información pública preserva por planificación territorial. El PGOM indica que la delimitación dejará de ser cautelar cuando se apruebe definitivamente el POTCSO, y se recoja en el documento de PGOM como suelo preservado por planificación territorial los suelos que el plan de ordenación subregional delimite. 2) Se han modificado las zonas de suelo rústico, y se incluyen los terrenos objeto de esta alegación en la nueva Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN). 3) Se modifica la regulación de usos y actuaciones, suprimiendo la relación de actuaciones incompatibles con el suelo rústico en las distintas categorías, permitiendo aquellas actuaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, que se justifiquen en desarrollo de los usos permitidos en cada una de las zonas.			
Resultado			
Se estima parcialmente la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 167		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047796717	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	VEDVERVILLE SPAIN, S.L.	
Resumen		
Solicita que se estudie y se proponga la compatibilidad de usos sobre el nuevo SG-AL-8 “Plaza del Mar”, en el que se incluyan, bien bajo rasante o sobre rasante, los usos que actualmente están en uso con su correspondientes licencias de actividad, como pueden ser un supermercado de una reconocida marca nacional, un gimnasio de gran afluencia local, un aparcamiento público, actividades de hostelería y ocio, ya lo anunciado por la Corporación Municipal, el depósito de la grúa municipal en el aparcamiento cedido en su día como canon y acuerdo del Convenio firmado con el Ayuntamiento de Marbella. Manifiesta que la propiedad está en completa disposición de colaboración para buscar una solución razonable para las partes sobre los futuros usos y mejora del equipamiento existente y en actividad.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		



N.º ALEGACIÓN: 168		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047797557	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	SARAH, JESSICA, ADAM y TIFFANY BERIRO HANSEN	
Resumen		
Solicita la clasificación de los terrenos (ref. cat. 7233505UF2473S0000US y 001300200UF24D0001MH) como SU; proponiendo sobre el mismo un uso residencial de baja intensidad tal y como son los suelos colindantes. Manifiesta, en síntesis: a) que los terrenos han sido clasificados como SRC, Zona 8; cuando está claro que no existen en ese suelo ningún valor agrícola como se puede comprobar de las fotos aéreas aportadas; b) que la finca cuenta con acceso rodado, agua y luz, y que incluso la parcela catastral acabada en *HM está totalmente consolidada con viviendas unifamiliares desde hace mas de 15 años; y que está rodeado de suelo consolidado por la edificación.		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se constata que estos terrenos están integrados en la malla urbana de Marbella y además se ha verificado que se encuentran urbanizados y, por ende, reúnen las condiciones recogidas en el art. 13.1.b) LISTA para su consideración como SU. En consecuencia, se procede al cambio de la clasificación de SU a SR. En cuanto al contenido de la alegación que se refiere a la ordenación urbanística detallada (proponiendo un uso residencial de baja densidad), resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Se estima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 169		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00047803209	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	SERVILAND GESTIÓN URBANÍSTICA, S.L.	
Resumen		
Se solicita la aprobación de la delimitación propuesta (en el entorno de la Finca Cortijo El Alicate) como ATU-NU en suelo rústico, incorporando en el PGOM las bases de ordenación y ejecución, así como los parámetros que permitan su instrumentación; de conformidad con la ficha y planos que se contienen en memoria justificativa de la propuesta. Manifiesta que la propuesta se realiza tomando como fundamento analítico el DP-PGOM que fue tomado en conocimiento por el Pleno del Ayuntamiento el lunes 26/09/2022. Se justifica en memoria extensa el cumplimiento de la normativa y de los criterios y directrices el PGOM en relación con la propuesta.		
Informe		
En línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		



N.º ALEGACIÓN: 170		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00048086066	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	SIERRA BLANCA PROPERTIES, S.L.	
Resumen		
Se solicita que en el PGOM, y siguiente POU, se dé solución al resarcimiento de la edificabilidad no consumida, de 21.028,01 m²t, con cargo a los excesos de aprovechamiento de sectores cercanos al lugar donde se conveniaron. Relaciona los antecedentes histórico-urbanísticos del ámbito y manifiesta no tener intención de reclamar cantidad alguna, prefiriendo que la edificabilidad convenida y no consumida le sea entregada en suelos edificables de características parecidas al lugar donde se acordaron. Se expone en la alegación el fundamento de la edificabilidad objeto de la petición. Se adjuntan los siguientes documentos: Anexo nº 1.- Convenio de transferencia de aprovechamientos de fecha 27/03/1999; Anexo nº 2.- Conclusiones a las propuestas de gestión de los ámbitos y sectores de planeamiento ARG.NG-12 y SUNC.NG-1; Anexo nº 3.- Informe de Intervención de 26/10/2015; Anexo nº 4.- Escritura de cesión unilateral y gratuita de 07/04/1987 al favor del Ayuntamiento de las dotaciones del PPO URP.NG-10 “Lomas de Río Verde”.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. El primer nivel se atribuye al PGOM y el segundo corresponde a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PPO, PRI, EO y PE). El contenido de la ordenación urbanística general se establece en los arts. 74-77 RLISTA (la clasificación del suelo con delimitación de SU y SR, la delimitación y normativa de las categorías del SR, el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, etc.), mientras que el propio de la ordenación detallada se define en el art. 78 RLISTA. Adicionalmente, se completa esta regulación en el articulado relativo a cada uno de los instrumentos de ordenación. Expuesto lo anterior, el contenido de la presente alegación se refiere a la ordenación urbanística detallada, que resulta ajena al PGOM. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 171		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00048087333	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.	
Resumen		
Se alegan varias cuestiones; en resumen: Primera. Al objeto de evitar deficiencias formales sería oportuno integrar en la documentación ambiental correspondiente al estudio ambiental estratégico (EAE) a la que se accede electrónicamente la solicitud de inicio de la EAE y el documento de Alcance, que son imprescindibles para determinar la coherencia entre los mismos y lo que dicho EAE manifiesta sobre el estudio de las distintas alternativas. Segunda. Aclarar, modificar y completar la normativa del PGOM. Se proponen cambios en los siguientes artículos de la normativa: art. 3.1.2 (categorías de usos globales), art. 4.3.15 (normas generales de implantación) y art. 10.1.9 (altura de las edificaciones). Tercera. Que se corrija la delimitación del suelo urbano de modo que se recoja dentro del mismo la totalidad de la parcela en el Alto del Rodeo. Cuarta. Respecto de los terrenos al sur de la Cañada y la Trinidad (Finca Ave María), por contigüidad con el grupo de edificaciones al sur y al este (urbanización Bello Horizonte), y por el norte con la autovía AP-7, se incluya ese suelo como SU, dado que el límite que representa la autovía impide futuras expansiones de esa clase de suelo por razón de contigüidad. En su defecto, y de cara al futuro POU, que esos terrenos sean objeto de transformación urbanística con preferencia a otros para eliminar la bolsa de suelo que, careciendo de valores relevantes, permita el crecimiento de la ciudad de modo compacto al tiempo que esos terrenos cumplan una función económica de la que carecen por el momento puesto que su situación no es la adecuada para implantar los usos ordinarios de suelo rústico. Quinta. Respecto de los terrenos de La Serranía, para posibilitar el proyecto de actuación conjunta para situar en ellos dotaciones de distinto tipo de interés general para el Municipio y zonas de influencia, aparcamiento, y la vialidad necesaria para todo ello y posiblemente uso residencial por tratarse de un área de gran potencialidad de crecimiento, deben eliminarse las zonas 4 y 5, delimitando los terrenos como Zona 2 (las más alejadas de las edificaciones) y como Zona 11 (las más próximas). Sexta. Los terrenos al este de las zonas edificadas de la Trinidad deben incluirse como SU al objeto de cerrar la continuidad de dicha clase de suelo, con el alcance del dibujo sobre plano que se contiene en el punto 4 de la alegación tercera y de la alegación que GGC formuló ya ante el Avance del Plan. Séptima. En relación con los terrenos de GGC en las márgenes del Guadaiza, se debe 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. Las zonas que no se consideren inundables, se deben clasificar como SU por su contigüidad con la urbanización y edificación existentes; 3) Modificar: la regulación de usos de la Zona 5 (artículo 4.3.5 Normas del PGOM) añadiendo que las prohibiciones en dicha Zona recaerán exclusivamente en los terrenos afectados cuando cuenten con una zona de flujo preferente delimitada mediante la correspondiente modificación de la zona de policía efectuada por la		

Administración competente en materia de dominio público hidráulico. En todo caso las prohibiciones no resultarán aplicables cuando se logre acreditar técnicamente que sin acudir a dichas limitaciones de uso se garantizada adecuadamente la seguridad de personas y bienes; 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 cuya realización efectiva y en función de su resultado determinará una nueva delimitación de la Zona 6 sobre esos terrenos de modo que queden fuera de la misma los que estén fuera del riesgo de inundación en el período de retorno de 500 años. Dichas obras deberán ajustarse al RDPH o norma que lo sustituya; 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 (su artículo 14.bis habla de edificaciones en general sin más matiz, por lo que se refiere a toda clase de edificaciones las que resultan posibles en el contexto de ese precepto) 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, --cuando ese concepto es amplísimo y se superpone a otros que se recogen por el PGOM--se propone que los usos 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.

Octava. Y en relación con los terrenos de Alicate, se reiteran las mismas propuestas para los terrenos del Guadaiza para el caso de que no llegara a aprobarse el Plan de Sectorización aludido en la última alegación de este escrito.

Informe

1) En la medida que el procedimiento de revisión del Plan General se inició bajo el paraguas de la LOUA, el documento de Avance (que es el Borrador del Plan a efectos ambientales) y el Documento Inicial Estratégico fueron objeto de documento de Alcance, según consta en el expte. 2020/7594 (HELP). Tras la entrada en vigor de la LISTA y el acuerdo de continuación del procedimiento conforme a la nueva norma, se procedió a iniciar un nuevo expediente administrativo 2022/45610 (HELP), cuyos actos preparatorios constan en el expediente indicado anteriormente.

En cualquier caso, durante las distintas fases de tramitación, se ha ido produciendo la publicación de la documentación en los términos previstos en la normativa reguladora, sin perjuicio que la Consejería competente para la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental publica igualmente en su portal web la documentación relevante del procedimiento. Finalmente, en los trámites de información pública se procede a la publicación de los documentos y del expediente en la forma prevista en el art. 10 LISTA y los arts. 7 y 8 RLISTA, en relación con el art. 38 LGICA.

2)

a) Acerca de la clasificación que el PGOM contiene sobre los usos globales y pormenorizados, cabe indicar que la misma responde a la recogida en el anexo del RLISTA, no entendiéndose necesario modificarla. En todo caso, estas determinaciones tienen el carácter de directrices, lo que podrá ser concretado por los instrumentos que contengan la ordenación detallada. No obstante lo anterior, la pretensión del alegante en cuanto al traslado del uso pormenorizado comercial del uso global de servicios al dotacional no se comparte, por cuanto el uso comercial es una actividad económica encaminada a prestar servicio a la población cuyo encaje en el uso global de servicios es adecuada.

b) Respecto a lo indicado del Art. 4.3.15 de la normativa, en la nueva versión de la normativa, la altura máxima para

las actuaciones extraordinarias se regula en el Art. 4.4.3. con carácter general, "Altura máxima de dos plantas o siete metros y medio (7,5). Se podría autorizar una altura mayor siempre que, tanto por su carácter singular para el municipio como por la localización respecto a la ciudad existente e integración del proyecto en su entorno y en el paisaje quede justificada."

Para el uso terciario, se regula en el Art.4.4.10 c) "La altura máxima será de dos plantas o diez (10), salvo que de manera justificada, se permita una altura superior atendiendo a la especificidad de la actividad que se pretenda implantar."

Respecto a añadir el párrafo "A efectos del cómputo de altura conforme al primer párrafo de este apartado no se considerarán los elementos que estén sobre la cara superior del último forjado", se aclara que los elementos que no se incluyen en la medición de altura serán los especificados ene el apartado 10.1.9.5, regulándose para todas las edificaciones conforme a la normativa vigente y su reciente actualización.

3) Analizado el contenido del apartado 3º de la alegación, se procede a su estimación, dado que se ha constatado que la delimitación del suelo urbano había dejado una pequeña parte de la parcela en el suelo rústico; por lo que se propone corregir la delimitación del suelo urbano a efectos de incluir en el mismo la totalidad de la parcela del alegante.

4) La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. A estos efectos, se revisa el cumplimiento de los requisitos definidos, y se concluye que: a) Los terrenos objeto de la presente alegación se encuentran en colindancia con el suelo urbano, pero no han sido transformados urbanísticamente, ya que no cuentan con los servicios básicos; b) Tampoco se pueden considerar que están ocupados por la edificación, ya que delimitando los suelos objeto de la alegación junto con las naves en construcción que formarían parte de la "unidad predial" a la que hace referencia el alegante, no se encuentran ocupados por la edificación en las dos terceras partes del espacio apto para ello; c) Otro supuesto sería considerar los terrenos como vacío relevante, pero no se encuentran dentro de la malla urbana, criterio que se ha establecido en el PGOM para su clasificación como suelo urbano. En consecuencia, los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano.

5) La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86.

En este sentido, los terrenos objeto de este apartado de la alegación han quedado incluidos en la delimitación de las zonas 3 y 4; cuyo régimen se contiene en el Título 5 de la memoria de ordenación y en los artículos 4.5.1 y ss. de la normativa del PGOM.

6) Se propone la desestimación de este apartado de la alegación, puesto que, como ya se ha expuesto en el apartado cuarto anterior, la clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. A estos efectos, se revisa el cumplimiento de los requisitos definidos, y se concluye que: a) Los terrenos objeto de la presente alegación se encuentran en colindancia con el suelo urbano, pero no han sido transformados urbanísticamente, ya que no cuentan con los servicios básicos; b) Tampoco se pueden considerar que están ocupados por la edificación, ya que delimitando los suelos objeto de la alegación junto con las naves en construcción que formarían parte de la "unidad predial" a la que hace referencia el

alegante, no se encuentran ocupados por la edificación en las dos terceras partes del espacio apto para ello; c) Otro supuesto sería considerar los terrenos como vacío relevante, pero no se encuentran dentro de la malla urbana, criterio que se ha establecido en el PGOM para su clasificación como suelo urbano. En consecuencia, los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano.

7)

(1º) La delimitación de la zona de flujo preferente recogida en el Plan General no es otra que 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 se considera que 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:

<https://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/gr-gibroker/saltoVisor/fcf0e337-f813-4ed7-9b08-735bb13d9162?json=InundabilidadCuenca2#map=0/437487/4072025.5>

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.

Por otra parte, la clasificación como suelo urbano se efectúa por aplicación de lo dispuesto en los arts. 13 LISTA y 19 RLISTA, 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 (...).

(3º) (4º) La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86.

En este sentido, 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, se desprende que el Ayuntamiento, por el mero hecho de aprobar un instrumento de ordenación urbanística cuya ejecución pudiera suponer la mitigación de los riesgos de inundación, no tiene competencia para reubicar las delimitaciones de las zonas inundables. Se entiende que 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.

8) En relación con los terrenos de Alicante, para los cuales se reiteran las alegaciones y propuestas realizadas para los terrenos del Guadaiza, no se puede sino reiterar las mismas consideraciones efectuadas en el apartado anterior para los referidos terrenos.

Resultado

Se estima parcialmente la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 172		
N.º R.G.E.:	REGAGE23e00048088427	Fecha: 14/07/2023
Interesado:	DESARROLLOS LA CORONELA, S.L.	
Resumen		
Se solicita, en resumen: 1) Se confirme que el artículo 4.3.9 de las Normas permite que se puedan exceptuar alguna de las prohibiciones de uso extraordinario que el artículo 4.3.5 de las mismas establece para las distintas zonas de suelo rústico común. 2) Que se manifieste, si procede, que conforme a la regulación de usos citada en estas alegaciones sería posible acoger la propuesta, formulada en enero de 2021 (Campus Universitario), como actuación extraordinaria en los terrenos correspondientes a la Zona 2 de propiedad de la alegante. 3) Que se añada al artículo 4.3.5, apartado 2, de las Normas el siguiente párrafo: <i>"No obstante, las anteriores prohibiciones, en el caso de terrenos que aunque constituyan parcelas independientes se integren todos ellos en un mismo proyecto, y en su conjunto al menos el 60% del total de su superficie está considerada como Zona 2, Valor Ambiental Limitado (ZR-VAL), se permitirán en las zonas 3 y 4 los usos extraordinarios A, C, D, F y G del artículo 4.3.2 anterior"</i>. Manifiesta que la localización aproximada de la finca comprende las 6 parcelas catastrales siguientes: 29069A009000770000FK, 29069A009000780000FR, 29069A009000820000FD, 29069A009000830000FX, 29069A009000850000FJ y 29069A009001220000FU.		
Informe		
La regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 86. Los terrenos objeto de la alegación se incluyen en la Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN). La compatibilidad de usos en esta zona ha respetado la regulación y las restricciones de los suelos preservados por el documento del POTCSO sometido al trámite de información pública; por lo que se podrán autorizar usos dotacionales, turísticos y terciarios vinculados al ocio de la población en el medio rural, sin perjuicio que, cualquier eventual propuesta concreta, habrá de ser analizada e informada a través de los procedimientos específicos oportunos. Respecto a la incidencia visual, se indica que aunque se ha eliminado la zona de incidencia paisajística, se establecen limitaciones para la implantación de las edificaciones en las divisorias visuales y en las zonas de alta visibilidad, recogidas en el plano i.4.3. <i>Afecciones y Otros Condicionantes III</i> que se regulan en el Título 8. Condicionantes Ambientales de la Actividad Urbanística de la Normativa, considerando estas medidas necesarias en cumplimiento de lo establecido en el art. 37 LISTA sobre los criterios de integración paisajística. No obstante, la mayor parte de la finca carece de una alta exposición visual, aunque existen ciertas zonas		

afectadas por divisorias visuales y áreas de alta visibilidad.
Por otro lado, a esta nueva versión del PGOM se ha incorporado un artículo para aclarar la regulación a parcelas afectadas por varias zonas que, aunque ya no afecta a los terrenos objeto de esta alegación, atiende lo indicado en el escrito.
Artículo 4.5.2. Regulación aplicable a parcelas afectadas por varias zonas (N)
1. En aquellos casos en los que una parcela se vea afectada por una o más zonas, la superficie mínima de parcela a considerar para implantar la actuación será la superficie total de la misma. 2. No obstante, para poder implantar la actuación vinculada al uso o usos permitidos, se pueden dar las siguientes situaciones: a) Que el uso esté permitido en las diferentes zonas, la actuación se implantará, siempre que sea posible, en la zona de menor valor ambiental. b) Que el uso esté permitido en una zona y prohibido en la otra u otras. La actuación se ubicará en la zona donde el uso está permitido y se aplicarán las condiciones de implantación a la superficie total de la parcela.
Resultado
Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 173			
N.º R.G.E.:		REGAGE23e00048095715	Fecha: 14/07/2023
Interesado:		ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y TURÍSTICOS, S.L.	
Resumen			
Solicita: 1) Incluir los terrenos en un ámbito de actuación de nueva urbanización en suelo rústico de uso residencial/turístico con una densidad acorde con las urbanizaciones del entorno; 2) Subsidiariamente, incluir los terrenos en un ámbito de nueva urbanización en suelo rústico con uso global turístico. Manifiesta ser propietaria de unos terrenos de superficie 87.113 m², en el llamado partido de Los Manchones Bajos de Marbella, finca registral nº42.079, del Registro de la Propiedad nº3 de Marbella, con referencias catastrales: 29069A004001250000FT; 29069A004000660000FO; 29069A004000510000FH; 29069A004000620000FL. Sobre los terrenos se formalizó con fecha 1/12/2000 convenio urbanístico en el que se proponía su clasificación como suelo urbanizable programado, con un índice de edificabilidad de 0,25, con la tipología UA y PM. El meritado convenio, que continúa vigente a día de hoy. (*) en un segundo registro de entrada (REGAGE23e00048732447), de fecha 17/07/2023 (éste fuera de plazo), se anexa documentación correspondiente a planos de propuesta.			
Informe			
En línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se adopta como criterio la no delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU). Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.			
Resultado			
Se desestima la alegación.			

N.º ALEGACIÓN: 174		
N.º R.G.E.: REGAGE23e00048205299		Fecha: 14/07/2023
Interesado: ANGELES MARTÍNEZ DE LAS RIVAS BAYO		
Resumen		
Se propone una nueva delimitación de los terrenos comprendidos en Los Molineros, de forma que resulten suficientes y se garantice poder dotar a los terrenos de un nivel óptimo de servicios urbanísticos y de dotaciones apropiadas a las necesidades de edificación existentes, cuya compatibilidad con el modelo de ciudad queda expresamente recogido en el PGOM. Se propone que el suelo se incorpore como SU, por cumplir los requisitos exigidos por la normativa de aplicación y ser conforme con el modelo de ciudad propuesto; o, en su caso y en virtud de lo dispuesto en el art. 86 RLISTA, se delimite una ATU para los terrenos de referencia. Se acompaña plano de la delimitación propuesta		
Informe		
La clasificación del suelo es una potestad de la Administración, en algunos casos reglada y en otros discrecional, pero debidamente justificada. En el caso del suelo urbano, la potestad es reglada dado que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo: artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración SU urbano porque no están transformados urbanísticamente ni edificadas. Los Molineros se trata de una agrupación espontánea de edificaciones en suelo rústico compatibles con el modelo territorial y urbanístico del nuevo Plan. El documento del PGOM aprobado inicialmente incluía la urbanización en el SU en aplicación del art. 417.3 RLISTA: "<i>La incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico desvinculadas de los núcleos urbanos será excepcional y el ámbito que se delimite no podrá incrementar la superficie ocupada</i>". Dado que la parcela objeto de la presente alegación no está edificada, no podría incluirse en el suelo urbano en aplicación de lo recogido en el precepto indicado. Además, en este punto es preciso referirse al informe previsto en el art. 78.4 LISTA y 107 RLISTA, emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana respecto al PGOM aprobado inicialmente (cuyo análisis se contiene en el Libro IV. Estudios Complementarios. Anexo 9), en el que se indica que "<i>en relación al ámbito de Los Molineros no se considera suficientemente acreditada su condición de suelo urbano conforme al artículo 13 de la LISTA, en el sentido de tratarse terrenos integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forma parte</i>". En esta nueva versión del PGOM Los Molineros tiene la consideración de asentamiento irregular que, de conformidad con lo previsto en los artículos 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa, podrá ser objeto de una ATU desvinculada de la malla urbana en aplicación del art. 417 RLISTA.		
Resultado		
Se desestima la alegación		

II. ALEGACIONES PRESENTADAS FUERA DE PLAZO

Según se ha indicado en la introducción del presente capítulo, tras la publicación del anuncio de aprobación inicial del PGOM 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, de conformidad con la ordenación que de los mismos se realiza en el expediente administrativo, han dado lugar a 174 alegaciones dentro del plazo, que son las analizadas en las fichas que anteceden.

Con posterioridad a la finalización del plazo anterior, se han recibido y numerado en el expediente las alegaciones que se identidican a continuación, con los números 175 a 180.

Las alegaciones 175 a 179, si bien resultan inadmitidas a efectos procedimentales por haberse presentado fuera de plazo, se identifican y relacionan a continuación, habiéndose valorado su contenido en el conjunto de toma de decisiones relativas a la elaboración de la presente versión del PGOM; todo ello, sin perjuicio que puedan volver a ser presentadas por los interesados, en caso de considerarlo necesario, para obtener una contestación razonada en el trámite de información pública.

La numerada como alegación 180 no tiene la consideración de alegación, sino que se trata de la contestación emitida por la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma a la notificación de la aprobación inicial realizada en virtud de lo previsto en el art. 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conteniéndose su análisis en el Anexo 9 (relativo a informes sectoriales y otros informes) del Libro IV de la presente versión del PGOM.

ALEGACIÓN N.º 175

N.º RGE: REGAGE23e00048206703

FECHA: 17/07/2023

INTERESADO: ANA MARÍA BORREGO ALVAREZ

Resumen: En relación con la parcela 5 de la Urb. Guadalmina Alta, con ref. cat. 0991126UF2309S0001LD, se solicita que, detectado el error material en el plano de usos, así como en el resto de planimetría del PGOM, se corrija de cara a la aprobación definitiva, devolviendo las parcelas a su uso original: tejido urbano continuo según el plano de usos del Estudio Ambiental Estratégico, para mantener los usos y condiciones urbanísticas conforme a la licencia tramitada con número de expediente LOMA 3439/2016. Se observa un error en la zonificación de la planimetría (en referencia el Plano de Esquema de Elementos Estructurantes I y el Plano de Usos del Suelo del EsAe), donde en el caso de los usos se ha modificado por error parte del tejido urbano continuo por el uso de campo de golf, al no estar las parcelas descritas edificadas.

ALEGACIÓN N.º 176

N.º RGE: REGAGE23e00052550541

FECHA: 02/08/2023

INTERESADO: JULIO AGUADO ARRABÉ

Resumen: Solicita se acuerde rectificar la clasificación del suelo de la parcela con ref. cat. 29069A002001060000FL, pasando a considerarla como SU. Manifiesta que el terreno se encuentra, efectivamente, dentro de la malla urbana, estando transformado urbanísticamente, con acceso rodado por vía urbana y con conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Es más, actualmente, se gira el IBI. No comparte la calificación de SRC, más cuando a terrenos cercanos con las mismas características se le ha otorgado el carácter de SU, justificándose en que son agrupaciones espontáneas de edificaciones en suelo rústico compatible con el modelo territorial y urbanístico. No se puede dar un tratamiento diferenciado a realidades iguales, puesto que se le ha otorgado el carácter de suelo urbano a diferentes zonas que se encuentran integradas dentro del mismo sector del actual PGOU, dejando de lado sin justificación alguna el terreno de esta parte.

ALEGACIÓN N.º 177

N.º RGE: REGAGE23e00068226386

FECHA: 09/10/2023

INTERESADO: CDS ROSAL PROPERTY, S.L

Resumen: Se solicita la clasificación de SU para los terrenos que se identifican; parcela con ref. cat.: 7843704UF2474S0000HY y terrenos aledaños, ubicados en la zona del sector URP-NG-21. No comparte la delimitación del SU que se realiza en el PGOM AI respecto a los terrenos del URP-NG-21; manifestando que se trata de terrenos con un origen común. Refiere antecedentes urbanísticos y manifiesta, en resumen, que sobre el sector se han llevado a cabo actuaciones de urbanización e incluso existen parcelas edificadas, cuyo origen y circunstancias obedecen a acuerdos municipales y a licencias concedidas entre los años 1995 y 2005; y que la parcela, siendo limítrofe con el SU transformado urbanísticamente, si bien no ha sido objeto de actos de edificación -a salvo de la pequeña porción existente en el extremo suroeste, que está destinada a zona deportiva del colegio SWANS-, es manifiesto que reviste, por su situación y por los servicios urbanísticos existentes, condiciones similares o incluso de mayor evidencia que las de los terrenos existentes en sus inmediaciones, en los que resulta apreciable, asimismo, la acción urbanizadora.

ALEGACIÓN N.º 178

N.º RGE: REGAGE23e00068482486

FECHA: 10/10/2023

INTERESADO: ALICIA GONZÁLEZ SILES

Resumen: Solicita se proceda a reconsiderar el tratamiento dado a los terrenos (parcialmente comprendidos en la parcela con ref. cat. 29069A007000080000FH, que pertenece a Los Molineros norte) en el documento de aprobación inicial, clasificando la totalidad de la parcela como SU. Manifiesta que en el PGOM AI tan solo una parte de la parcela ha sido considerada SU, lo que constituye la clasificación correcta, mientras que el resto ha quedado clasificada como SR. El PGOM AI trata los terrenos de forma desigual, lo que no resulta racional ni justificado, teniendo en cuenta que las características de los terrenos son idénticas. Se alega, en resumen, que el total de los terrenos tiene frente a un viario existente y acondicionado, y si esta circunstancia ha sido relevante para delimitar el SU, lo lógico y consecuente es extender la trama del SU hasta abarcar la totalidad de la parcela, y no tan solo clasificar de urbano una parte de ella.

ALEGACIÓN N.º 179

N.º RGE: REGAGE23e00078071564, REGAGE23e00079213369, REGAGE23e00078475593

FECHA: 16/11/2023, 18/11/2023

INTERESADO: NEINOR PENÍNSULA, S.LU.

Resumen: Se solicita, en aplicación del art. 13 y DT LISTA, que se incluya dentro de las Instrucciones municipales 01/2022 y 02/2022 de la Dirección General de Urbanismo de Marbella la totalidad del perímetro cerrado de la Comunidad Altamira, adquiriendo directamente la condición de SU ordenado, liberando así la porción del Conjunto Residencial que estaba incluido dentro del perímetro del Plan Parcial URP-RR-5 Río Real 2 de su carácter de urbanizable sectorizado o rústico (según clasificación de la LISTA) a todos los efectos. De igual manera se solicita que éste se incluya asimismo como SU en el PGOM de Marbella que se encuentra actualmente aprobado inicialmente, pendiente de la aprobación definitiva. Refiere antecedentes urbanísticos del Plan Parcial del Sector URP-RR-5 y adjunta Anexo-Dictamen sobre la condición de SU del Residencial Altamira del ámbito del Sector URP-RR-5 "Río Real 2ª Fase".

ALEGACIÓN N.º 180

N.º RGE: REGAGE23e00084356551

FECHA: 12/12/2023

INTERESADO: DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO (CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS, JUNTA DE ANDALUCÍA)

Resumen: En relación con el inmueble denominado "Residencia del Tiempo Libre de Marbella", situado en la Autovía del Mediterráneo A-7 IC, parcela catastral 9407101UF3490N0001LB; en virtud de oficio remitido con fecha 12/12/2023, por parte de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, mediante el cual la Administración Autonómica manifiesta ser propietaria de la parcela, inscrita en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma (n.º 2000004119) y haberse acordado la supresión del servicio de las Residencias Tiempo Libre de la Junta de Andalucía, de conformidad con el art. 191.3 LPAP, se solicita al Ayuntamiento que proceda otorgar una nueva calificación urbanística a la parcela citada tanto en el nuevo Plan General de Ordenación Municipal como en el nuevo Plan de Ordenación Urbana, entendiendo que debe corresponderse con un uso terciario, en concreto el uso hotelero, que deberá incluir los usos compatibles que le asigne la normativa urbanística municipal.



III. RESULTADO DEL ANÁLISIS Y CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES

Analizadas y valoradas en la forma que antecede cada una de las alegaciones realizadas en el trámite de información pública del documento del PGOM sometido a aprobación inicial tras acuerdo plenario de fecha 30/03/2023, se propone lo siguiente:

ESTIMAR las alegaciones con números de orden: 1, 14, 38, 47, 48, 50, 54, 59, 60, 61, 62, 66, 69, 71, 79, 81, 84, 95, 105, 110, 111, 123, 125, 128, 130, 142, 143, 144, 160, 168 y 172.

ESTIMAR PARCIALMENTE, en el sentido y con el concreto alcance expresado en los informes de contestación, señalándose que se desestiman todas aquellas cuestiones que no hayan sido estimadas expresamente, las alegaciones con números de orden: 2, 4, 40, 43, 46, 63, 64, 96, 98, 100, 103, 106, 108, 109, 112, 114, 116, 118, 124, 126, 129, 133, 146, 148, 166 y 171.

DESESTIMAR las alegaciones con números de orden: 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 41, 42, 44, 45, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 67, 68, 70, 72, 82, 83, 86, 91, 93, 94, 101, 102, 104, 107, 113, 119, 122, 127, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 145, 147, 150, 153, 154, 155, 156, 159, 161, 163, 164, 169, 173 y 174.

INADMITIR, por resultar su objeto ajeno al PGOM y sin perjuicio que puedan volver a ser presentadas por los interesados en los distintos trámites de participación e información pública de los instrumentos de ordenación detallada oportunos, las alegaciones con números de orden: 12, 35, 49, 65, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 85, 87, 88, 89, 90, 92, 97, 99, 115, 117, 120, 121, 132, 151, 152, 157, 158, 162, 165, 167 y 170.

DECLARAR EL DESISTIMIENTO de la alegación con número de orden: 149

IV. INCIDENCIA DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA EN EL RESULTADO DE LA ORDENACIÓN

En cumplimiento de lo previsto en el art. 85.1.a).2º RLSTA, relativo a los contenidos de la memoria de participación, en cada una de las fases de participación se ha ido exponiendo el resultado de la misma y, a continuación o al mismo tiempo, valorando “la incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación”; todo ello, en un ejercicio de transparencia en la toma de decisiones, así como en cumplimiento del deber de motivación que el Derecho Administrativo exige al ejercicio de potestades discrecionales, como es el caso de la ordenación urbanística.

En este sentido, en torno a la aprobación inicial realizada en 2023, se han realizado una serie de actuaciones de distinta naturaleza: solicitar informes a diferentes Administraciones sectoriales, la obligatoriedad de dar audiencia a municipios colindantes, consultar a las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos, apertura del trámite de exposición del documento para presentación de las alegaciones, sugerencias y observaciones oportunas, etc.

Y del resultado de las alegaciones presentadas y del resto de actuaciones conexas durante el trámite, puede concluirse que la participación, en sus distintas formas, ha incidido en la elaboración de la presente versión del PGOM en los términos que se relacionan a continuación; identificándose los aspectos más importantes:

- Uno de los aspectos más relevantes a considerar en la elaboración de la presente versión del PGOM ha sido la aparición sobrevenida de la versión preliminar del POTCSO en tramitación.
- Uno de los principales aspectos reiterados por la ciudadanía, y que guarda cierta relación con el punto anterior, ha sido la complejidad del régimen de zonificación del suelo rústico del documento de aprobación inicial. En este sentido, la regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, ha sido modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del. PGOU 86

En concreto, se ha simplificado la zonificación del suelo rústico delimitando 7 zonas frente a las 11 zonas previstas en el documento aprobado inicialmente. Se simplifican las distintas delimitaciones de las zonas del suelo rústico estableciéndose áreas más homogéneas, lo que conlleva una mejora en cuanto a la aplicación de su régimen de usos y actuaciones permitidas dotándose a la regulación de una mayor flexibilidad, consiguiendo un mayor equilibrio entre la conservación y el uso sostenible en el suelo rural. Se ha reconsiderado el factor paisajístico, que ya no se impone como factor determinante para la zonificación del suelo rústico sino que se le ha dotado de un enfoque más transversal incluyendo las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad como condicionantes para la implantación de actuaciones en la totalidad del suelo rústico.

- Un importante número de alegaciones ha centrado su objeto en la clasificación del suelo urbano; en este sentido, el estudio de las mismas ha llevado a la revisión y, en consecuencia, afianzamiento de los nuevos criterios de clasificación del SU establecidos en los artículos 13 LISTA y 19 RLSTA. No obstante, derivado del estudio de este grupo de alegaciones se han producido algunos pequeños ajustes respecto al documento de aprobación inicial que, en su conjunto, ha supuesto un aumento del 1% de su superficie en la nueva versión del PGOM.
- También en un número importante de alegaciones se ha propuesto la delimitación desde el PGOM de diferentes Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en suelo rústico (nuevos desarrollos); en este sentido, en línea con los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística; y, en particular, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, que establece que se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos, en el PGOM se ha mantenido como criterio la no delimitación ATU-NU. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLSTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.
- Como consecuencia del reciente cambio normativo en la normativa urbanística andaluza, con la derogación de la LOUA y su sustitución por la LISTA (en vigor desde diciembre de 2022) y su Reglamento (en vigor desde diciembre de 2023), que establece dos niveles de ordenación diferenciados, general (que se atribuye al PGOM) y detallada (que se atribuye al POU u otros instrumentos), se ha constatado cierta confusión, por otro lado comprensible, en cuanto a la mezcla de peticiones relativas a ambos niveles de ordenación.

Por esta razón, se ha optado por contestar, estimando o desestimando, únicamente aquellas cuestiones que guardan relación con el concreto objeto del instrumento de ordenación general (PGOM) que corresponde al expediente sometido al trámite de información pública tras la aprobación inicial.

Las cuestiones alegadas por los interesados relativas a cuestiones propias de la ordenación detallada no pueden contestarse en esta memoria por resultar su objeto ajeno al PGOM, sin perjuicio de la posibilidad de procederse a su presentación en los correspondientes trámites de participación e información pública de los instrumentos de ordenación detallada (POU u otros) a los efectos de obtener una contestación razonada.

- Otro grupo de alegaciones se ha centrado en los diferentes elementos de los esquemas de elementos estructurantes I (Áreas Libres y Equipamientos), II (Movilidad) y III (Infraestructuras). En el caso de los elementos existentes, se han producido algunos ajustes derivados de las alegaciones e informes; y en el supuesto de los elementos propuestos, se ha mantenido su carácter de “esquema”; lo que implica que se identifican con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta, pero sí en cuanto a su finalidad, 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.

De lo anterior se extraen los siguientes supuestos: a) la ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en el suelo urbano se realizará en el Plan de Ordenación Urbana, instrumento que contenga la ordenación detallada de una actuación de transformación urbanística, o en su caso, Plan Especial; b) 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, esto es, el Plan Parcial; y c) la ordenación detallada de los sistemas generales que se incluyan en el suelo rústico que requieran desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial.





TÍTULO 6. ALEGACIONES EN LA SEGUNDA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PGOM

I. ALEGACIONES EN LA SEGUNDA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PGOM

Tras la aprobación de la versión del PGOM-2ªIP 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, Edif. 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.

En relación con el ámbito subjetivo, corresponde el siguiente desglose de las alegaciones presentadas: Sociedades mercantiles: 81 (55,10%); Personas físicas: 34 (23,13%); Comunidades de propietarios y juntas de compensación: 25 (17,01%); Asociaciones: 4 (2,72%); Administraciones Públicas y partidos políticos: 3 (2,04%).

En cuanto al objeto o tipología de las alegaciones, se ofrece a continuación un desglose aproximado, con la única finalidad de introducir una visión global del trámite. Se hace constar que la gran mayoría de alegaciones contienen varias temáticas en apoyo de la pretensión deducida, en ocasiones mezclando las tipologías que se relacionan a continuación.

En definitiva, como una mera información preliminar en cuanto al objeto y tipología de las alegaciones presentadas, se encuentran las siguientes, sin perjuicio de su análisis individualizado en las fichas que se contienen en la presente memoria:

- 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): 26.
- Propuestas de parámetros concretos de ordenación detallada de parcelas clasificadas como SU (en ocasiones, acompañadas de peticiones de cumplimiento de convenios u otros): 36.
- Relativas a los esquemas de elementos estructurantes de áreas libres y equipamientos, de movilidad y de infraestructuras: 28.
- En relación con el régimen de categorías, usos y actuaciones en Suelo Rústico: 24.
- 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: 8.

- Afecciones sectoriales (carreteras, vías pecuarias, Costas, Aguas, etc.): 5.
- Régimen transitorio: 3.
- Otros (catálogo, reserva ecológica, prever el enfoque de familia, etc.): 17.

Cabe, finalmente, puntualizar que se han analizado todos los escritos presentados por los distintos interesados en su integridad, aunque en esta memoria se expone un resumen sintético de los mismos que, en ningún caso, supone merma de su contenido.

Para cada alegación, se contiene a continuación una ficha en la que se identifican los siguientes elementos:

- n.º de orden,
- código de registro de entrada (N.º R.G.E.),
- fecha de presentación,
- resumen,
- informe técnico/jurídico, y
- resultado: estimación, estimación parcial, desestimación, inadmisión u otros.



N.º ALEGACIÓN: 001			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-16971	Fecha: 04/07/2024
Interesado:		ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.	
Resumen			
En relación con la parcela con ref. cat. 2824I02UF2422S0001YX, se plantea inicialmente el uso hotelero, con los parámetros urbanísticos necesarios para dar cobertura a la edificación sin finalizar (sita en Av. Calderón de la Barca) que existe. No obstante, se entiende la propuesta como una primera aproximación, siendo susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU/AU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y art. 43 ss. RLISTA.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la atribución de uso y parámetros urbanísticos a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 002			
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-16972		Fecha: 04/07/2024	
Interesado: ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.			
Resumen			
En relación con la parcela con ref. cat. 000800100UF34B0001RW, se plantea una “propuesta de delimitación de sector para uso comercial a desarrollar mediante ATU”. Se pretende incorporar el terreno al suelo urbano colindante, mediante la figura de planeamiento que proponga el equipo redactor, de tal forma que pueda dar cabida a la edificación destinada a Centro Comercial (denominado Napoleón) que se encuentra sin finalizar. Se plantea inicialmente el uso comercial, con los parámetros urbanísticos necesarios para dar cobertura a la edificación sin finalizar que existe en dichos terrenos. No obstante, se entiende la propuesta como una primera aproximación, siendo susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU/AU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y art. 43 ss. RLISTA.			
Informe			
La parcela objeto de la alegación se encuentra clasificada como SRC en la presente versión del PGOM. Por otro lado, resulta incluida dentro de un ámbito más amplio (de SUNS del PGOU 1986) que cuenta con instrumento de ordenación en tramitación; en concreto, el Plan de Sectorización Arroyo Siete Revueltas (según se indica en el apdo. 9.6.2 de la memoria de ordenación del PGOM) y resultando de aplicación al mismo el régimen previsto en el art. 2.3.7 de la normativa. El grafiado de los suelos en tramitación según el PGOU 1986 se contiene en plano O.05 (Planificación Estratégica). El Plan de Sectorización (expte. HELP 2019/39) cuenta con aprobación provisional (BOP Málaga N.º 52, de fecha 17/03/2023). El PGOM reconoce y permite la continuidad de los instrumentos de planeamiento que se encuentren en tramitación, como es el caso, en atención a un criterio general de seguridad jurídica y de conformidad con lo establecido en el art. 2.3.7 de la normativa y con cuanto se expone, en esencia, en los Títulos 9 y 12 de la memoria de ordenación. Señalado lo anterior, el PGOM se limita a establecer el criterio general referido (aplicable a los distintos instrumentos en tramitación), atribuyendo la posibilidad de continuación del Plan de Sectorización en su conjunto, en su totalidad. No cabe, en consecuencia, entrar a valorar petición individualizada sobre una parcela concreta del ámbito del Plan de Sectorización, debiendo estarse en tal sentido por la alegante a la tramitación del Plan de Sectorización (expte. HELP 2019/39) en cuanto a la puesta de manifiesto de las consideraciones que a derecho convengan. Adicionalmente, señalar que las cuestiones de ordenación detallada en SU (atribución de uso comercial, parámetros urbanísticos, etc.) resultan ajenos al objeto del PGOM; y que el PGOM adopta como criterio general la no delimitación de ATU-NU (en los términos expuestos en los Títulos 9 y 12 de la memoria de ordenación).			
Resultado			

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 003		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-16975	Fecha: 04/07/2024
Interesado:	ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.	
Resumen		
En relación con la parcela sita en Av. Cuesta Correa con ref. cat. 2301102UF4420S0001US, se pretende modificar el uso deportivo, hoy día en desuso, para dotarlo de un uso residencial, mediante la figura de planeamiento que proponga el equipo redactor. En cuanto a la tipología edificatoria, se plantea inicialmente bloque plurifamiliar tipo “Pueblo Mediterráneo”. No obstante, se entiende la propuesta como una primera aproximación, siendo susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU/AU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y art. 43 ss. RLISTA.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la modificación del uso de una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		



N.º ALEGACIÓN: 004			
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-16976		Fecha: 04/07/2024	
Interesado: ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.			
Resumen			
En relación con parcela sita en C/ Lince (Los Monteros) con ref. cat. 6517I0IU3461N0002IE, se pretende modificar el uso deportivo, hoy día en desuso (las instalaciones según catastro datan de 1960), para dotarlo de un uso residencial, mediante la figura de planeamiento que proponga el equipo redactor. En cuanto a la tipología edificatoria, se plantea inicialmente bloque plurifamiliar o unifamiliar adosada. No obstante, se entiende la propuesta como una primera aproximación, siendo susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU/AU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y art. 43 ss. RLISTA.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la modificación del uso de una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 005			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-16978	Fecha: 04/07/2024
Interesado:		ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.	
Resumen			
En relación con terrenos con ref. cat. 29069A008000040000FK, 29069A008000050000FR, 29069A008000060000FD, 29069A008000070000FX, 29069A008000080000FI y 29069A007000290000FD, ubicados al Norte de la AP-7 en la zona de El Rosario y Marbella Golf Country Club, se solicita la delimitación de un sector para uso residencial a desarrollar mediante ATU. En cuanto a la tipología edificatoria que se implante en el futuro, se plantea inicialmente Unifamiliar Aislada, y agrupaciones tipo Pueblo Mediterráneo, con amplias zonas verdes privadas, favoreciendo el soleamiento invernal y las sombras y protección en verano, incentivándose el uso de patios y porches provistos de arbolado. Se propone la asunción de la gestión urbanizadora mediante el Sistema de Actuación por Compensación para la ejecución del Sector.			
Informe			
Una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos. Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos. Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual. Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura			

urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 006			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-16979	Fecha: 04/07/2024
Interesado:		ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.	
Resumen			
En relación con terrenos con ref. cat. 29069A004001530000FG, ubicados al Sur de la ETAP de Río Verde, se solicita la delimitación de un sector para uso residencial a desarrollar mediante ATU. En cuanto a la tipología edificatoria que se implante en el futuro, se plantea inicialmente Unifamiliar Aislada, y agrupaciones tipo Pueblo Mediterráneo, con amplias zonas verdes privadas, favoreciendo el soleamiento invernol y las sombras y protección en verano, incentivándose el uso de patios y porches provistos de arbolado. Se propone la asunción de la gestión urbanizadora mediante el Sistema de Actuación por Compensación para la ejecución del Sector.			
Informe			
Una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos. Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos. Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual. Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.			



Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 007			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-16981	Fecha: 04/07/2024
Interesado:		ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.	
Resumen			
En relación con parcela con ref. cat. 5205101UF2450N, se solicita la calificación residencial. En cuanto a la tipología edificatoria, se propone la tipología de bloque plurifamiliar. No obstante, se entiende la propuesta como una primera aproximación, siendo susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU/AU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y art. 43 ss. RLISTA.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la atribución de una calificación/tipología edificatoria a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 008		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-16982	Fecha: 04/07/2024
Interesado:	ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.	
Resumen		
En relación con parcela con ref. cat. 0904101UF4400S0001IR, se solicita calificación residencial con tipología de bloque plurifamiliar. No obstante, se entiende la propuesta como una primera aproximación, siendo susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU/AU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y art. 43 ss. RLISTA.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la atribución de una calificación/tipología edificatoria a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 009		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-16983	Fecha: 04/07/2024
Interesado:	ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.	
Resumen		
En relación con parcela con ref. cat. 0805114UF4400N0001LL, se solicita calificación residencial con tipología de bloque plurifamiliar. No obstante, se entiende la propuesta como una primera aproximación, siendo susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU/AU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y art. 43 ss. RLISTA.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la atribución de una calificación/tipología edificatoria a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 010		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-16985	Fecha: 04/07/2024
Interesado:	ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.	
Resumen		
En relación con parcela con ref. cat. 4599101UF4349N0001KX, se solicita calificación residencial con tipología de bloque plurifamiliar poblado mediterráneo. No obstante, se entiende la propuesta como una primera aproximación, siendo susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU/AU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y art. 43 ss. RLISTA.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la atribución de una calificación/tipología edificatoria a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 011			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-16986	Fecha: 04/07/2024
Interesado:		ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.	
Resumen			
En relación con parcela con ref. cat. 5425104UF3452N0001IG, se solicita calificación residencial con tipología de bloque plurifamiliar. No obstante, se entiende la propuesta como una primera aproximación, siendo susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU/AU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y art. 43 ss. RLISTA.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la atribución de una calificación/tipología edificatoria a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.			
Resultado			
Su objeto resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 012		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-16987	Fecha: 04/07/2024
Interesado:	ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L., STARBOARD GLOBAL ASSET MANAGEMENT S G E I C, S.L.	
Resumen		
En relación con parcela con ref. cat. 1505801UF2410N0001JX, se solicita calificación residencial con tipología de bloque plurifamiliar. No obstante, se entiende la propuesta como una primera aproximación, siendo susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU/AU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y art. 43 ss. RLISTA.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la atribución de una calificación/tipología edificatoria a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su objeto resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 013		
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-17408, 2024-E-RE-26832		Fecha: 05/07/2024, 23/08/2024
Interesado: MARÍA GARCÍA MORITO		
Resumen		
En relación con la parcela con ref. cat. 1898802UF2319N, se solicita que se respete el Convenio alcanzado por el Ayuntamiento con fecha 9/12/1994 (ratificado por el Pleno el 21/12/1994 y elevado a público el 6/2/2002), por el que el Ayuntamiento ocupó una superficie de terreno de 882,44 m², ya que era necesario para poder realizar el proyecto de interés público, y se proceda a modificar y establecer para la finca propiedad de la alegante en el nuevo Plan General las condiciones de edificabilidad acordadas en el mismo, siendo tales las siguientes: a) número de plantas: PB + 4 + Bajo cubierta, b) altura máxima: 16		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita el cumplimiento de convenio urbanístico, resultando que las determinaciones urbanísticas del mismo se refieren a atribución de unas concretas condiciones de edificación a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		



N.º ALEGACIÓN: 014		
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-15738		Fecha: 27/06/2024
Interesado: PUYA CAPITAL, S.L.		
Resumen		
En relación con las parcelas con ref. cat. 29069A002000340000FW y 29069A002003380000FR, solicita la clasificación de ambas parcelas conjuntamente como suelo urbano. Manifiesta que dichas parcelas se han agrupado ante notario mediante Escritura con nº 1733, que se adjunta. Se fundamenta la propuesta en la necesidad de dar coherencia al entorno urbano, aportando al entorno beneficios estéticos y funcionales. Esta nueva zona urbana contribuirá a la modernización del entorno urbano, creando nuevas viviendas.		
Informe		
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: e) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). f) Estar transformados urbanísticamente (...). g) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente. Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. En el presente caso, la parcela objeto de la agrupación que se cita no se encuentra transformada urbanísticamente, teniendo su origen en un ámbito de SNU del PGOU 1986 actualmente vigente. Por otro lado, el PGOM, dada su escala de aproximación del territorio, procede a la delimitación del suelo urbano en el ámbito objeto de la alegación dando un tratamiento homogéneo a la serie de parcelas que se encuentran ocupadas por la edificación al Norte de la Av. Lorenzo Morito Romero, de conformidad con la especificación de los supuestos de clasificación del SU que se contiene en el Plano I.12 (identificación del suelo urbano) en relación con el apartado 4.2 de la memoria de ordenación. La sobrevenida agrupación de parcelas que se aduce no implica necesariamente un cambio de clasificación del		

suelo, siendo que la superficie correspondiente a la parcela agrupada no se encuentra ocupada por la edificación en los mismos términos que el resto de parcelas clasificadas como SU; no procediendo, en consecuencia, modificar la delimitación de la clasificación del suelo en el PGOM.

Lo anterior ha de entenderse sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de una revaloración a mayor escala de detalle en el Plan de Ordenación Urbana, al establecer la ordenación detallada y dentro del margen previsto en el artículo 66.2 LISTA; debiendo considerarse, además de las circunstancias de índole jurídico-privado que se aducen, los condicionantes sectoriales existentes que se derivan de las afecciones relativas al Dominio Público Hidráulico (Arroyo Zangarilla) y la normativa en materia de Carreteras, según puede observarse, respectivamente, en los Planos de Afecciones y Otros Condicionantes I.04.2 e I.04.4.

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 015		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-18144	Fecha: 10/07/2024
Interesado:	AGUSTÍN CID VEGA	
Resumen		
1) En relación con los terrenos conocidos como SG-PF-10.2 (Parque del Arroyo Guadalpín), se solicita su clasificación como suelo urbano (a excepción del DPH del cauce, que por legislación específica ha de ser clasificado como rústico); y que se propongan estos suelos como Sistema General de Área Libre en el Plan de Ordenación Municipal (POU), indicando la obtención de los mismos de forma similar a como se hizo en el Acta de ocupación ya firmada con el Ayuntamiento el 23/12/2014. Se alega, en resumen, que los suelos están rodeados por SU, contando con acceso rodado y además les atraviesa una red de abastecimiento. En el PGOU 1986 se calificaba gran parte de los terrenos como PJ. 2) Sobre estos terrenos, el POTCSO grafía uno de los denominados Caminos del Agua (CdA 6); y se considera que, de los arts. 26 y 27 de su normativa, se infiere un mandato a los instrumentos de ordenación urbanística para su inclusión en el sistema de espacios libres y proponer de forma prioritaria su obtención (posiblemente mediante compensación de aprovechamientos). 3) Finalmente, se realiza una comparativa con varios suelos que en el PGOM (2ª I.P.) han pasado a ser considerados como SU.		
Informe		
1) La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. El suelo objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque, teniendo como origen un ámbito de SNU del PGOU 1986, la parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello; según se identifican en tal sentido en		

el Plano I.12 (identificación del SU) en relación con el apartado 4.2 de la memoria de ordenación (Delimitación del Suelo Urbano). Además, ninguno de los tres motivos alegados pueden considerarse que justifiquen adecuadamente la clasificación como SU. En este sentido, el primero, relativo a que los suelos “están rodeados de suelo urbano” confronta con las previsiones del artículo 19.2 RLISTA, que establece que la mera colindancia con vías de comunicación no comporta, por sí misma, la consideración de suelo urbano. El segundo, estar atravesados los terrenos de Norte a Sur por una red de abastecimiento, tampoco resulta suficiente a tenor de lo previsto en el art. 19.1.b) RLISTA, que, además de otros requisitos, exige contar con “conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica (...)”, aspectos (estos dos últimos) que ni se acreditan fehacientemente ni se tiene constancia de su existencia en el ámbito en los términos requeridos por la normativa urbanística. Y, en tercer lugar, del hecho de que parte de los terrenos estén calificados como PJ en el PGOU 1986 tampoco cabe extraer como consecuencia la pretendida expansión de la clasificación del SU hacia todos los terrenos objeto de la alegación. En tal sentido, los terrenos calificados de PJ provienen del ámbito de SUNC denominado PA-G-1 del PGOU 1986, cuyo origen, desarrollo y vicisitudes nada tiene que ver con el resto de los terrenos objeto de la alegación, clasificados como SNU en el PGOU 1986 y en los que, además de lo señalado, concurren actualmente las circunstancias singulares que se añaden a continuación. 2) Por lo que respecta a la petición de consideración como SG-AL, en el PGOM, en el Plano O.2.1 (Esquema de Elementos Estructurantes I) se contiene la propuesta de ampliación del SG-AL-39 (Parque Arroyo Guadalpín). En concreto, el citado SG se contempla, en SU, en cuanto a la parte actualmente existente, y el resto, en SR, como propuesta de ampliación. En cuanto a la propuesta de ampliación del SG, en el PGOM se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta pero sí en cuanto a su finalidad, 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. Y, en cuanto a su mayor concreción y futuro desarrollo, habrá de estarse a lo previsto en las determinaciones de la normativa relativas a los Elementos Estructurantes (arts. 6.1.1 ss. de la normativa, que establece su concreción a través de los instrumentos de ordenación detallada correspondientes según cada clase de suelo), en línea con las previsiones de la memoria de ordenación en cuanto al Esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (apartado 7.2). Lo anterior se encuadra dentro del Objetivo General del PGOM denominado “Marbella Verde”, dentro del cual se contiene el Objetivo Estratégico relativo a “Fortalecer los Corredores Fluviales” (Título 3, apartado 3.2.1 de la memoria de ordenación). En otro orden de cosas, por parte del alegante se realiza una interpretación de los arts. 26 y 27 la normativa del POTCSO en tramitación sobre los Caminos del Agua, de los que entiende que cabría entender un mandato a los instrumentos de ordenación urbanística relativo a su delimitación e inclusión en el SGAL (a su parecer, con la clasificación de SU). Al respecto, señalar que el POTCSO, desde la óptica de la planificación territorial subregional, concibe los Caminos del Agua (elementos integrantes de la Infraestructura Verde Territorial) como espacios libres asociados a los cauces fluviales conectores del corredor litoral con las zonas protegidas por razones ambientales y/o paisajísticas por el Plan, señalando que en los cauces fluviales de estos Caminos del Agua se priorizará el deslinde del dominio público hidráulico, y los instrumentos de ordenación urbanística incorporarán como sistema de espacios libres, al menos, la zona de servidumbre de los cauces fluviales respectivos (apdo. 10.2.3 memoria ordenación POTCSO en tramitación). Adicionalmente, según la última versión publicada (versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente) el Camino del Agua sobre el Arroyo Guadalpín se identifica como “CdA 7. De La Cañada”; y en los art. 26 y 27 de su normativa se establecen una
--



serie de determinaciones, relativas al acondicionamiento de dichos espacios y a la consideración en los instrumentos de ordenación urbanística de las distintas afecciones y determinaciones que dimanen de la normativa sectorial, especialmente en materia de Aguas. Todo ello, en aras al cumplimiento de la protección de la citada Infraestructura Verde Territorial. Dichas consideraciones se encuentran alineadas con las previsiones del PGOM, tanto en la protección de los corredores fluviales como aspecto fundamental del modelo de ordenación elegido, como desde el punto de vista legal, al haberse incorporado la normativa sectorial de aplicación, sin perjuicio de su mayor concreción, según se ha referido, en el momento de la configuración de la ordenación detallada.

No obstante, de dichos preceptos (arts. 26 y 27 normativa POTCSO) tampoco se extrae la obligatoriedad de clasificación de los terrenos como SU.

3) En último lugar, se citan en la alegación varios suelos clasificados como SU por el PGOM respecto de los que se considera que se encuentran en las mismas condiciones que los terrenos objeto de la alegación. En tal sentido, puede comprobarse en el Plano I.12 (identificación del SU), en relación con el apartado 4.2 de la memoria de ordenación (Delimitación del Suelo Urbano), la motivación de cada uno de los supuestos en virtud de los cuales los terrenos citados han sido considerados como SU, con referencia a los distintos supuestos de hecho contemplados en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 016

N.º R.G.E.:2024-E-RE-19697

Fecha:18/07/2024

Interesado: PROMOCIONES TURÍSTICAS SOCIALES, S.L.

Resumen

Se discrepa de la desestimación de la alegación presentada frente al documento de aprobación inicial y, en relación con los terrenos ubicados entre la Urb. Rancho-Hotel y el Camping Marbella Playa (excluyendo los terrenos afectados por la posible inundabilidad), se solicita: por un lado, la consideración de la parcela como “definitivamente urbano siguiendo con el PGOU 2010 que la engloba en SUS con densidad media (entre 15 y 30 viv/ha)”; y, por otro, que “se acuerde calificar los terrenos del ámbito como suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial formando parte del correspondiente polígono y participando proporcionalmente en los beneficios y cargas de la ordenación del mismo”.

Se añade la solicitud de estar incluidos en un modelo de desarrollo que reconozca y potencie los valores de la ciudad actual, proponiendo determinadas intervenciones en vacíos urbanos existentes en los que se permita compactar la ciudad, incorporando nuevas redes estructurales de manera que se mejore la integración urbana del territorio y sus conexiones.

Manifiesta que los terrenos están atravesados por la red de los servicios de luz, agua, viales y alcantarillado. Y alude a que el terreno fue adquirido a precio muy elevado cuando, en el plan urbano de entonces, estaba considerado como “urbano no sectorizado”; considerando que sería injusto dejar el terreno como “proyectos estratégicos en suelo rústico”, por lo que esperan su clasificación como SUS de uso global residencial.

Informe

Se plantea en la alegación la atribución de una clasificación (Suelo Urbanizable Sectorizado) inexistente en la normativa urbanística actualmente vigente; si bien se cita también la posible consideración como SU. Se analizan, en consecuencia, ambos planteamientos:

La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...).
- b) Estar transformados urbanísticamente (...).
- c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).

También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla

urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.

En el presente caso, si bien se alude a que los terrenos estarían atravesados por servicios de luz, agua, viales y alcantarillado, dichos extremos no resultan acreditados documentalmente ni se tiene constancia de su existencia en el ámbito en los términos exigidos legalmente. Por lo que cabe concluir que no han sido objeto de urbanización en ejecución de instrumentos de ordenación, ni se encuentran transformados urbanísticamente ni se encuentran ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...), en los términos que en el Plano I.12 (identificación del SU) y en la memoria de ordenación (apartado 4.2) se analiza para la totalidad del término municipal. No cabiendo, por tanto, estimar la consideración de SU.

Por otra parte, en cuanto a la petición adicional de “consideración como SUS de uso global residencial”, dicha manifestación ha de ser necesariamente interpretada, a la luz de la nueva normativa urbanística, como una solicitud de delimitación de ATU-NU, por ser el instrumento más equivalente en el esquema normativo actual (en el que se suprime la clase de suelo urbanizable).

Al respecto, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

No obstante lo anterior, y en último lugar, deben añadirse las siguientes consideraciones que concurren en el ámbito en que se localizan los terrenos objeto de la alegación:

De una parte, las expectativas económicas a las que se alude en el momento adquirir la parcela no pueden considerarse fundamento que determine clasificación del suelo; debiendo recordándose, en este sentido, que la previsión de edificabilidad no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo, resultando que su patrimonialización se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda; de conformidad con lo previsto en el art. 15.2 LISTA en relación con el art. 11 TRLSRU.
Y, de otra parte, concurren en los terrenos diferentes condicionantes, cuyos aspectos más relevantes se señalan a continuación:
Como puede observarse en los Planos de Afecciones y Otros Condicionantes I, III y IV (Planos I.04.1, I.04.3 e I.04.4), coexisten, de un lado, las previsiones del POTCSO en tramitación (versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente) en relación con el “Corredor Litoral” (también grafiado en el Plano O.01.1 Clases y Categorías de Suelo del PGOM, con el contenido que se expone en el apartado 4.3.2 de la memoria de ordenación), que se configura como un elemento integrante de la Infraestructura Verde Territorial y que conlleva las determinaciones de protección establecidas en los arts. 20-25 de su normativa, que han de ser cumplidas por los instrumentos de ordenación urbanística. Y, de otra parte, ciertos condicionantes derivados de la existencia de masas vegetales relevantes, áreas de alta visibilidad o elementos del dominio público hidráulico, entre otros.
Por tanto, el planteamiento de cualquier eventual actuación en los terrenos habrá de considerar los distintos condicionantes concurrentes, no procediendo la clasificación como SU ni la delimitación de ATU en los términos solicitados en la alegación.
Resultado
Se desestima la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 017		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-20610	Fecha: 23/07/2024
Interesado:	HEREDEROS D. GONZALO MUÑOZ CORDEU	
Resumen		
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. Manifiesta que el Plano de Esquema de Elementos Estructurantes I supuestamente debería recoger el trazado actual del citado Cordel. No obstante, dado que coincide con el Parque Público “Bello Horizonte”, ambos sistemas se solapan, siendo imposible distinguir la superficie de la parcela afectada por la vía pecuaria. Señala que parte del Cordel está situado sobre el Parque Público Infantil “Bello Horizonte”, siendo una justificación mayor de la necesidad de desafectación de dicho tramo, por cuanto no puede cumplir ninguna función de conexión porque el propio Ayuntamiento ha edificado una instalación pública. Atendiendo al estado actual del Cordel, se desconocen los motivos que han posibilitado la desafectación del Cordel en determinados tramos no edificados (en referencia al Plano O.01.I Clases y Categorías de suelo) y en el presente supuesto, donde existe un parque público, se mantengan la afectación. Se alude finalmente al art. 42 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, que reconoce explícitamente la posibilidad de que pueda modificarse el trazado y características de las vías pecuarias.		
Informe		
En primer lugar, 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.I (Esquema de elementos estructurantes I) y el Plano de Afecciones y Otros condicionantes I (Plano I.04.I). Visualizando ambos Planos, puede observarse la delimitación/distinción de ambos elementos (vía pecuaria y SG-AL). En segundo lugar, en cuanto a los motivos que justifican que parte del trazado de las vías pecuarias aparezca como deslindado y parte como no deslindado, cabe reiterar que 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, cabe subrayar que, 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		

Resultado	
Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Señala, a continuación, la parte alegante (cuestión que se aduce en referencia al Plano O.01.I, 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.I (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 localizan los terrenos objeto de la alegación) resultan ajenas al ámbito material de competencia del PGOM. Lo que se extrae del Plano O.01.I (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. En otras palabras, de dicho Plano O.01.I no cabe extraer desafectación alguna. 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.	
Se desestima la alegación.	

N.º ALEGACIÓN: 018		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-20615	Fecha: 23/07/2024
Interesado:	HEREDEROS D. GONZALO MUÑOZ CORDEU	
Resumen		
En relación con la parcela con ref. cat. 29069A006000580000FJ, se solicitan los siguientes aspectos: 1) Se reconozca la condición de suelo urbano y solar de la parcela, situada en Calle Incosol, por ser la zona de crecimiento lógico y eficiente del municipio, encontrarse integrada en la malla urbana, disponer de los accesos rodados y red de servicios, alumbrado público, etc., cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa urbanística para dicha clase de suelo. 2) Se adopte el trazado propuesto para la conexión intra-urbanizaciones prevista sobre la parcela (realiza una propuesta alternativa a la que se contiene en el Plano O.02.2), por ser la única opción técnicamente viable que permite su ejecución sin comprometer la propiedad privada, y siendo el paso natural entre los dos viales que se pretenden enlazar. 3) 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.		
Informe		
1) La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente. Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. Se aduce, entre otros, que en la zona hay edificaciones consolidadas al Este y al Oeste y que la parcela contaría		

con igual acceso a los servicios, instalaciones, viarios, etc. que la Urb. "The List Homes", recientemente desarrollada.

En el presente caso, los terrenos (que provienen de un ámbito de SUNS del PGOU 1986) no han sido objeto de urbanización en ejecución de instrumentos de ordenación, ni se encuentran transformados urbanísticamente ni se encuentran ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...), en los términos que en el Plano I.12 (identificación del SU) y en la memoria de ordenación (apartado 4.2) se analiza para la totalidad del término municipal; resultando que, de conformidad con el citado art. 19.2 RLISTA, la mera colindancia con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.

Por otro lado, no puede establecerse correlación alguna entre la citada Urb. "The List Homes", que resulta de un ámbito de suelo urbano consolidado del PGOU actualmente vigente, y la parcela objeto de la alegación, clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado en el PGOU 1986 que no ha sido objeto de sectorización y que, en consecuencia, ha sido clasificada como suelo rústico en el PGOM en aplicación de las previsiones de la nueva normativa urbanística andaluza. No cabiendo, por tanto, estimar la solicitud de consideración de SU.

2) En la segunda de las alegaciones se indica la necesidad de cambiar un trazado viario propuesto en el PGOM (en concreto, el SGV-75), que discurre parcialmente por la propiedad del alegante; por considerarlo, según se dice, absoluta y técnicamente inviable, proponiéndose trazados alternativos que posibiliten la conexión pretendida con dicho trazado propuesto sin perjudicar los terrenos afectados.



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

Dicha alegación ya fue puesta de manifiesto en la primera información pública del PGOM. Así, se sugiere un trazado (resaltado en color rojo en la imagen que se inserta a continuación) como mejor alternativa a la propuesta inicialmente, según se dice, siendo el paso natural, y ejecutándose por el borde de la parcela y respetando su propiedad privada.



El trazado propuesto en el Plano O.02.2 (Esquema de Elementos Estructurantes II) tiene como objeto dar continuidad y conectar mediante un vial primario, orientado principalmente a la movilidad motorizada interzonal, la zona norte entre Río Real y Bello Horizonte. Según se establece en el art. 6.1.1 de la normativa, dicho trazado (propuesto) tiene un carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta, pero sí en cuanto a su finalidad. Por tanto, el trazado (grafiado a nivel de esquema en el PGOM) está sujeto a reajustes a mayor escala en los instrumentos propios de la ordenación detallada correspondientes.

Así, el POU (o el instrumento de ordenación detallada que corresponda) podrá llevar a cabo un reajuste y mejorar técnicamente a mayor escala su trazado. Dicho tramo propuesto inicialmente en el PGOM tiene una longitud aproximada de unos 200 m. y salva una cota de unos 30 m., lo que supone un desnivel promedio próximo al 15%; de ahí la dificultad técnica, que no inviabilidad, a la que se alude en la alegación.

Ciertamente, se trata de un tramo de complicada solución técnica por el desnivel y topografía del terreno a salvar. Ahora bien, el trazado alternativo sugerido en la alegación sólo mejora sensiblemente el desnivel; sin embargo, empeora el impacto medioambiental al necesitarse más movimiento de tierras y afectando más negativamente al arbolado de gran porte existente por el borde de la parcela afectada, siendo además, el mismo, más denso por esa traza alternativa, toda vez que se podría afectar a los sistemas de contención de los cerramientos perimetrales de las parcelas existentes debido a la necesidad de llevar a cabo desmontes para la ejecución de la plataforma del vial alternativo propuesto.

Por tanto, en el POU (o en el instrumento de ordenación detallada que corresponda) se estudiará mejorar sensiblemente el trazado a una mayor escala, y en todo caso, será el instrumento técnico que lo defina para su ejecución el que termine de reajustar con total exactitud el trazado en planta y alzado a la mejor alternativa técnica, económica y medio ambientalmente posible, no procediendo en el PGOM a realizar dichos cambios por la limitación de su escala de definición y concepto de esquema estructurante, sujeto a los posibles reajustes anteriormente comentados, sin perjuicio de las posibles afecciones por el Cordel de Benahavís a Ojén. En conclusión, cabe desestimar la alegación a este respecto.

3) 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.

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 019		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-20619	Fecha: 23/07/2024
Interesado:	RUBENIO, S.L.	
Resumen		
En relación con inmueble con ref. cat. 6815106UF2461N0001KD, se solicita se conceda vista y copia del expediente administrativo relativo al colector rodado propuesto (Saneamiento Integral de la Costa del Sol-Anteproyecto 2022), incluido plano identificativo del trazado, que se refleja en el plano de esquema de elementos estructurantes de infraestructuras.		
Informe		
No ostentando este Ayuntamiento la competencia para la tramitación del expediente concreto al que se refiere la alegación, el derecho de acceso (vista/copia) habrá de solicitarse, en su caso, ante la entidad responsable y competente en la tramitación del Anteproyecto que se cita (Acosol).		
Precisado lo anterior, a los efectos de facilitar su identificación por la alegante, se reseña que los aspectos relativos al Anteproyecto de Saneamiento Integral de la Costa del Sol Occidental considerados por el PGOM para establecer la ordenación urbanística se citan en el apartado 7.5 (Redes de Infraestructuras y Servicios Técnicos) de la memoria de ordenación; en particular, en su apartado V (Red de Saneamiento).		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 020			
N.º R.G.E.:		2024-E-RC-15463	Fecha: 24/07/2024
Interesado:		MARIANO LOSADA TERRÓN	
Resumen			
En relación con la parcela con ref. cat. 9334106UF2493S0001QZ y 9334107UF2493S0001PZ, se solicita: Se reconozca la realidad física de la vivienda unifamiliar, con toda la edificabilidad existente, superficie, etc., y sin ningún tipo de coste y/o contraprestación a su cargo. Se debe incluir la totalidad de la edificación, con sus parámetros urbanísticos actuales, por estar ubicada sobre suelo urbano. Se integren las disposiciones, límites y condiciones urbanísticas pactadas en el vigente Convenio Urbanístico de 1995, por ser un acto administrativo firme y vigente. Manifiesta que el objeto del Convenio era modificar las condiciones de edificabilidad del Sector PA-NG-39 “Camino viejo a Istán”; para ello, se creó la zona UE-NG-39 bis. El Convenio Urbanístico mejoró los parámetros urbanísticos de dicha área UE-NG-39 bis, y, como contraprestación, se realizó una cesión de aprovechamiento e indemnización sustitutoria del aprovechamiento medio a favor del Ayuntamiento de Marbella.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita el cumplimiento de convenio urbanístico, resultando que las determinaciones urbanísticas del mismo se refieren a atribución de parámetros a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 021		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-15467	Fecha: 24/07/2024
Interesado:	EL BISONTE AZUL, S.L.	
Resumen		
Manifiesta férrea oposición contra el trazado propuesto para la Senda Litoral sobre la propiedad privativa con ref. cat. 2084114UF2328S0001HR, por ser una edificación legal y contar el establecimiento con licencia de apertura, así como existir una alternativa propuesta que no perjudicaría a los usuarios y/o residentes y respetaría sus legítimos derechos, instándose al Ayuntamiento de Marbella a aceptar la propuesta de trazado presentada, como solución alternativa viable.		
Informe		
La Senda Litoral se grafía en el PGOM en el plano I.04.1 (Afecciones y Otros Condicionantes I) y en el plano O.02.2 (Esq. Elementos Estructurantes II). En el plano I.04.1 se grafía como uno de los elementos previstos en el POTCSO en tramitación, cuyo análisis obra en el apartado 2.3.2 de la memoria de información; debiendo señalarse que la Senda Litoral forma parte de los Senderos Recreativos integrantes de la Infraestructura Verde Territorial de la Costa del Sol Occidental (Título 10 memoria de ordenación del POTCSO en tramitación). En el Plano O.02.2 (Esquema de Elementos Estructurantes; movilidad), en relación con la Senda Litoral, se distingue entre los tramos existentes (grafiado continuo) y los tramos propuestos (grafiado discontinuo); resultando que en la zona objeto de la alegación el trazado de la Senda Litoral figura como propuesto (trazado discontinuo). En este sentido, al tratarse de un elemento propuesto ha de estarse a lo previsto en el artículo 6.1.1 de la normativa, que establece, en línea con el carácter estratégico del PGOM, que tales elementos se identifican “con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta”, pero sí en cuanto a su finalidad. En consecuencia, la grafía de la Senda Litoral obrante en los citados planos del PGOM en la zona objeto de la alegación no puede interpretarse como un trazado ya delimitado; sino que, como añade el art. 6.1.1, habrá de estarse a la ordenación detallada que, en su momento, se realice por los instrumentos correspondientes, así como a los proyectos de implantación en virtud de los cuales se ejecute, en su momento, dicho tramo, exptes. en los cuales podrá cualquier interesado poner de manifiesto cuanto a su derecho convenga. Se plantea, además, un trazado alternativo de la Senda Litoral en la zona, argumentando que el trazado no afecte a las terrazas actuales del inmueble (sobre las que se levantan unas pérgolas de madera), sino por fuera de las mismas, sugiriéndose un trazado alternativo, que discurriría, salvando dichas terrazas, por el interior del DPMT. Sin embargo, dicha alternativa no es posible plantearla directamente desde el PGOM, tanto por las razones antes expuestas (carácter estratégico, propuesta no delimitada, plasmación de la previsión del POTCSO, etc.), como por no ser compatible el uso de senda litoral dentro del DPMT, salvo que, excepcionalmente, lo autorizase la Administración competente en materia de Costas tras la tramitación del correspondiente procedimiento; cuestiones que, como se ha referido, trascienden del objeto del PGOM.		
Resultado		
Se desestima la alegación.		

N.º ALEGACIÓN: 022		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-15491	Fecha: 24/07/2024
Interesado:	CDP LOCALES COMERCIALES PINO GOLF DE DON CARLOS	
Resumen		
En relación con la parcela de referencia, se solicita más información sobre las siguientes propuestas: 1) En relación con el Plano Sistemas Estructurantes III, propuesta de ejecución de un sistema de saneamiento denominado “colector en presión” en las inmediaciones de la edificación, específicamente coincidente con la carretera de acceso al Centro Comercial. 2) Con respecto al tráfico, en el Plano sobre Conectividad y Movilidad se identifica la cuestión de la falta de continuidad en la vía, la necesidad de remodelación en algunos ramales, solape de funciones de movilidad, así como la proyección de ejecutar un estacionamiento para la parada de ferrocarril prevista; y en el Plano Sistemas Estructurantes II confirma lo expuesto, refrenda la voluntad de ejecutar el ferrocarril y ubicar la estación en las inmediaciones de los locales y propone un parking en el área. Se solicita información sobre el calendario aprobado para las obras, a fin de conocer los posibles cortes de tráfico que ocasionarían, y siendo necesario conocerlo con urgencia para conocer los perjuicios que soportarían los negocios.		
Informe		
1) En relación con el “colector en presión” integrante del esquema de elementos estructurantes de infraestructuras, grafiado en el Plano O.02.3 (Esquema de Elementos Estructurantes III), en la tramitación del PGOM y para su adecuada configuración, dentro del marco de colaboración inter-administrativa y con las distintas entidades suministradoras de infraestructuras y servicios, se ha podido tener acceso al Anteproyecto de Saneamiento Integral de la Costa del Sol Occidental. En tal sentido, se recoge en el presente documento la propuesta de nuevo trazado de los colectores que figuran en dicho anteproyecto, poniéndose de manifiesto la posibilidad de modificaciones en dicho trazado según prosigan los trabajos de realización del mencionado proyecto. Por tanto, se establecen las previsiones necesarias (que no suponen, en este caso, una “delimitación” concreta de tales elementos, a tenor de lo previsto en el art. 6.1.1 de la normativa del PGOM) para acoger las determinaciones que dicho proyecto prevé para las infraestructuras generales del saneamiento integral de la Costa del Sol (colectores, impulsiones, etc.), hasta que concluyan los trabajos de redacción de los proyectos correspondientes y la subsecuente ejecución de las obras, momento a partir del cual procederá la calificación de los elementos realmente ejecutados como sistemas generales de infraestructuras, mediante los procedimientos e instrumentos oportunos, en los cuales los distintos interesados podrán hacer valer cuanto a su derecho convenga. La información con que se cuenta es la que obra en el apartado 7.5.2.V de la memoria de ordenación (Redes de Infraestructuras y Servicios Técnicos; red de saneamiento), donde al respecto se expone lo siguiente: <i>Respecto a los colectores del saneamiento integral de la Costa del Sol, en el programa de</i>		

medidas 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.

CMA-0083-C: Saneamiento Costa del Sol Occidental (2ª fase). Ampliación y remodelación de redes de colectores generales Sector Arroyo de la Víbora. Con 78 000 000 € de presupuesto a financiar íntegramente por la D. G. del Agua.

(...).

2) Por lo que respecta al apartado segundo, se hace referencia, entre otros aspectos y materias, a la falta de identificación y aclaración de medidas de calmado de tráfico, mejora de conexiones, etc. que se van a realizar en una área donde, según se dice, puede verse afectada negativamente la Comunidad de propietarios, indicando que se informe sobre cuándo se van a llevar a cabo las obras de reordenación de tráfico previstas en la zona, incluso con la exigencia de aportar un calendario, al objeto, según se solicita, de conocer los posibles cortes de tráfico y perjuicios a los negocios del entorno.

Se ha de informar al respecto que, por una parte, las medidas de calmado de tráfico vienen dadas de manera implícita con la jerarquía viaria y explícita en la normativa relativa a la misma, no siendo competencia del PGOM aportar un calendario concreto de las posibles actuaciones que en materia de movilidad puedan llevarse a cabo en el entorno sobre el que se pide dicha información. Tampoco el POU podrá determinar con concreción las obras relativas al ferrocarril y la estación ferroviaria, junto con el aparcamiento intermodal vinculado, al depender dicha propuesta de rango supralocal, así como la concreción de las obras, calendario... de la Administración sectorial correspondiente, previa tramitación de los instrumentos y proyectos oportunos, en los cuales podrán los distintos interesados realizar las alegaciones que a su derecho convenga.

Por lo expuesto, de conformidad con las consideraciones realizadas, cabe concluir que no corresponde al ámbito material u objetivo de competencia del PGOM ampliar o concretar más información (concreción de las obras a realizar, calendario de obras, etc.) en los términos solicitados.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 023

N.º R.G.E.:	2024-E-RC-15492	Fecha:	24/07/2024
-------------	-----------------	--------	------------

Interesado: NEW MONTEROS, S.A.U.

Resumen

Se plantean alegaciones contra el trazado de la senda litoral y la propuesta del sistema viario, con propuestas de trazado alternativas, en dos zonas del Hotel y Club de Playa.

En este sentido, se solicita:

- 1) Aceptar el trazado alternativo que se propone para la Senda Litoral a su paso por el establecimiento Club de Playa “La Cabane”, por ser la opción más eficiente, respetar la edificación existente, así como permitir el tránsito pacífico de los usuarios y residentes de la zona, siendo la conexión natural de la Senda Litoral por dicha área;
- 2) Aceptar también el trazado propuesto para la conexión intra-urbanizaciones prevista al oeste del Hotel “Los Monteros”, por ser la única opción técnicamente viable que permite su ejecución sin comprometer el parking exterior del hotel, y respetando todas las edificaciones que existen en la zona.

Informe

1) La Senda Litoral se grafía, principalmente, en el Plano I.04.1 (Afecciones y Otros Condicionantes I) y en el Plano I.02.2 (Esquema de Elementos Estructurantes II; movilidad).

En el Plano I.04.1 se grafían, entre otros, los condicionantes impuestos a la ordenación urbanística por parte del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental en tramitación (POTCSO), cuya observancia constituye un imperativo para el PGOM a tenor de lo previsto en los artículos 3.4 y 63.1 LISTA, que establece que el modelo de ordenación urbanística debe establecerse “en el marco de la ordenación del territorio”. En tal sentido, el POTCSO en tramitación (versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente) contiene la Senda Litoral como parte integrante de los Senderos Recreativos de la Infraestructura Verde Territorial de la Costa del Sol Occidental (Título 10 memoria de ordenación del POTCSO).

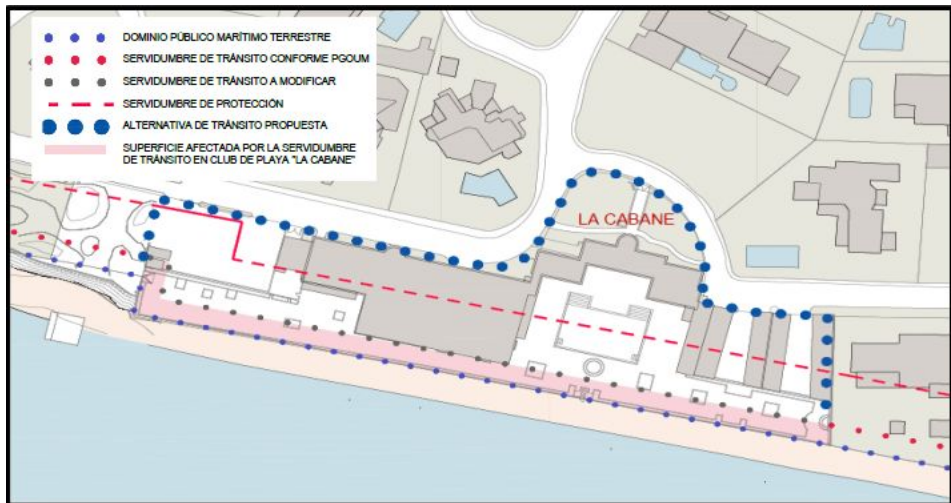
Por su parte, en el Plano O.02.2 del PGOM, se grafía la Senda Litoral como concreción de varios objetivos estratégicos del PGOM y, en particular en el ámbito objeto de la alegación, en atención igualmente a la propuesta estratégica (apartado 12.1.5 de la memoria de ordenación) denominada “revalorizar el litoral y dar continuidad a la senda litoral” en la zona de Río Real, Realejo y Siete Revueltas. Señalado lo anterior, el citado Plano O.02.2 distingue entre los tramos existentes (trazado continuo) y los tramos propuestos (trazado discontinuo) de la Senda Litoral; cuestión que ha de conectarse con las previsiones del art. 6.1.1 de la normativa del PGOM (que establece que los elementos “propuestos” no resultan vinculantes en cuanto a la “delimitación” grafíada, debiendo estarse a este respecto a los instrumentos de ordenación detallada y proyectos, en su caso, en virtud de los cuales se proceda a su concreción), así como del art. 6.4.2 de la referida normativa (que remite a los instrumentos de ordenación detallada en cuanto a la calificación de los suelos necesarios del sistema general de movilidad, entre otros).

Ahora bien, en el POU, y sólo dentro del Suelo Urbano, se podrán proponer trazados alternativos cuando la mayor

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

escala advierta de la inviabilidad de trazados propuestos preferiblemente por el interior de la Zona de Servidumbre de Tránsito, en lugar de por el exterior, es decir, por la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre. El POU no es competente para proponer actuaciones fuera del Suelo Urbano. En tal caso, debería presentarse un proyecto de ejecución de trazado ante la Administración competente en materia de Costas que autorice la ejecución de un tramo de la Senda Litoral por su dominio público. Téngase además en cuenta que en el tramo alegado el límite de la Zona Marítimo-Terrestre (zona inundable) coincide con el DPMT y, por tanto, la pasarela que diera continuidad por dicha zona debería ser pilotada y elevada sobre el nivel máximo de pleamar.

Ahora bien, como la propuesta de alternativa de trazado que se plantea en la alegación discurre por el interior de la zona de tránsito, y en concreto, por el vial que da acceso a las instalaciones y edificaciones que componen el Club de Playa “La Cabane”, dicha alternativa, si bien puede resultar razonable y, en principio, viable desde la óptica del PGOM, corresponderá ser estudiada y, en su caso, recogida en el POU, si bien la servidumbre de tránsito actual jurídicamente seguirá trazada por su itinerario actual como una afección más de Costas.

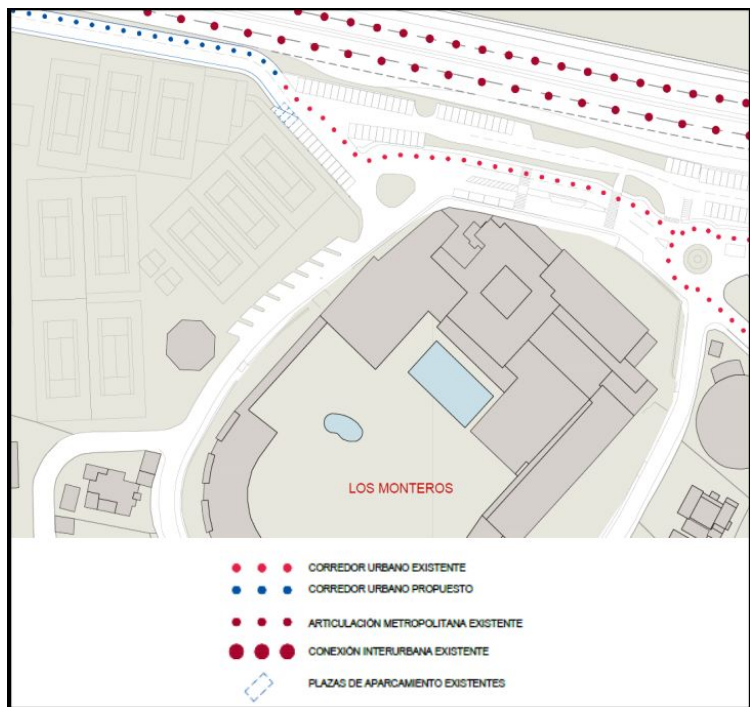


Por tanto, cabe concluir que el trazado reflejado en el PGOM (con naturaleza de esquema estructurante para la senda litoral), ha de ser interpretado en su sentido orientativo (según se indica en el art. 6.1.1 de la normativa), siendo el POU quien, a mayor escala, deberá reajustar el trazado, en su caso, haciéndolo coincidir sensiblemente con la propuesta de trazado que se justifica en la alegación; resultando dicho aspecto en cualquier caso ajeno al PGOM.

2) La segunda de las alegaciones, igualmente, ha sido ya manifestada en el anterior periodo de información pública. De nuevo, se pone ahora de manifiesto la inviabilidad de una propuesta de trazado de un vial principal (SGV-82) al argumentarse en la alegación que afecta a unas pistas deportivas (de tenis) y al parking exterior del Hotel de Los Monteros. Se plantea y grafía nuevamente una alternativa de trazado que permitiría, según se dice, una mejor compatibilidad de la conexión con los inmuebles de la zona.

Tal y como ya se informó respecto de la misma alegación en el periodo de información pública anterior, el tramo de trazado propuesto en el PGOM para el viario principal SGV-82 es orientativo (gozando de la misma naturaleza orientativa descrita en el art. 6.1.1 de la normativa, referido en el apartado anterior); siendo el POU el instrumento al que corresponderá su concreción (al tratarse de SU) con un reajuste a mayor escala; indicándose de nuevo aquí, como adelanto del POU que, no obstante, el trazado que finalmente se defina con estado de alineaciones en el mismo podría afectar parcialmente al fondo Norte de las pistas de tenis existentes para hacer posible y viable dicho elemento de conexión viaria en condiciones funcionales suficientes, ya que hacia el Norte no hay mayor

margen de espacio por la existencia del dominio público de la Autovía A-7; quedando, además, en su caso,



supeditada la propuesta que se plantea a la autorización de la Administración competente de carreteras.

De conformidad con las consideraciones realizadas, cabe concluir que la concreción de las cuestiones planteadas corresponderá a los instrumentos de ordenación detallada, resultando ajenas al ámbito material del PGOM, por las razones expuestas.

Resultado

Su contenido resulta ajeno al PGOM.



N.º ALEGACIÓN: 024			
N.º R.G.E.:		2024-E-RC-15493	Fecha: 24/07/2024
Interesado:		CDP LOS GRANADOS FASE II, EDF. E-V	
Resumen			
En representación de la CDP LOS GRANADOS FASE II, EDF. E-V, se plantean las siguientes alegaciones: 1) Se muestra absoluta oposición al proyecto de ampliación de Puerto Banús, por ser contrario a la normativa medioambiental y urbanística. 2) Se implementen actuaciones tendentes a solventar la grave problemática de tráfico y congestión existente en Puerto Banús, dado que actualmente son insuficientes las infraestructuras. 3) Se adopten, previamente a la ejecución del Centro de Convenciones “Holanducía”, las medidas necesarias para proveer de los necesarios estacionamientos, accesos, viarios, etc., a fin de no saturar más la zona, imposibilitando el uso residencial en Puerto Banús.			
Informe			
1) En relación con la oposición a la ampliación de Puerto Banús, en el PGOM se recoge la planificación estratégica sectorial de incidencia territorial y urbanística (PITMA 2021-2030) y la planificación territorial (POTCSO, versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente), que contemplan la ampliación de puertos autonómicos. El PGOM, por sí solo, no es un instrumento suficiente (en términos de competencia) para proponer dichas ampliaciones, las cuales, además, quedan sujetas a la legislación sectorial de puertos de aplicación. Así pues, los Planes Especiales u otros instrumentos mediante los cuales se disponga concretar y ordenar dichas ampliaciones son los que tienen, con mayor detalle y a mayor escala, que resolver todos los impactos y problemas, entre otros, además de los medioambientales, los de movilidad que puedan generarse en su área de influencia. El PGOM, a estos efectos, se limita a recoger-integrar propuestas contempladas en instrumentos de incidencia urbanística y territorial de mayor jerarquía o sectoriales; correspondiendo a los instrumentos que desarrollen dichas propuestas la concreción la ordenación del puerto y su sistema de conexión puerto-ciudad. En contestación a la manifestación de que el POTCSO no se encuentra aprobado definitivamente, se debe señalar, por un lado, que la ordenación urbanística debe configurarse imperativamente “en el marco de la ordenación del territorio” (art. 3.4 LISTA y art. 63.1 LISTA); y, por otro, que de conformidad con lo previsto en el art. 63.4 LISTA, el PGOM es el “marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito” de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial. A mayor abundamiento, la práctica totalidad de la normativa de aplicación, tanto la normativa reguladora de las relaciones interadministrativas (p. ej.: los arts. 140 ss. Ley 40/2015, de 1 de octubre, o el art. 55 LBRL) como los principios de ejercicio de la potestad reglamentaria (arts. 127 ss. Ley 39/2015, de 1 de octubre) imponen a las diferentes Administraciones la adecuada coordinación de competencias confluyentes sobre el territorio, con el objeto de generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y con seguridad jurídica. En tal sentido, durante las diferentes fases de elaboración del instrumento de ordenación urbanística se vienen			

tanto recabando la información e informes sectoriales oportunos, como integrando las competencias sectoriales que condicionan de alguna forma la ordenación urbanística municipal. Finalmente, respecto a parte de la alegación que se refiere a los posibles problemas medioambientales (afectación a la sedimentología, dinámica litoral, hábitats, al espacio subacuático puerto banús, etc.) que conllevaría la propuesta de ampliación, dado el carácter estratégico tanto del PGOM como de la propuesta de ampliación en sí, que deberán ser objeto de concreción en sus correspondientes instrumentos posteriores, no procede anticipar tal análisis a este trámite de información pública del PGOM. Según se contiene en el apartado 10.7.1.D de la memoria de ordenación de la versión final del POTCSO (octubre de 2024), “las actuaciones de mejora y, en su caso, de ampliación de los puertos existentes se llevarían a cabo en el marco de la legislación específica de aplicación”; lo que conllevará, como se viene apuntando, que cualesquiera interesados podrán hacer valer cuanto a su derecho convenga en las distintas fases de tramitación y evaluación ambiental de los instrumentos en virtud de los cuales se instrumenten y concreten las citadas propuestas de ampliación de los puertos. Por tanto, el PGOM debe seguir asumiendo las propuestas que tanto la planificación sectorial con incidencia territorial y urbanística (PITMA) como la planificación territorial (POTCSO) ya contemplan, sin perjuicio que los Planes Especiales u otros instrumentos que pretendan justificar y desarrollar dichas ampliaciones a mayor detalle aborden y traten los impactos en diferentes aspectos que dichas actuaciones puedan dar lugar; instrumentos que, por otro lado, contarán con las fases procedimentales oportunas en las que los distintos interesados podrán hacer valer cuanto a su derecho convenga. De conformidad con lo expuesto, cabe desestimar la alegación a este respecto, procediendo mantener la citada propuesta de ampliación como estratégica en el PGOM. 2) 3) En los apartados 2 y 3 de la alegación, se solicita la adopción de diversas medidas para solventar la problemática de tráfico y congestión existente en Puerto Banús, así como la previsión de las medidas necesarias (aparcamientos, accesos, etc.) con carácter previo a la ejecución del Centro de Convenciones de Andalucía a fin de no saturar más la zona. Respecto de estas cuestiones, en primer lugar, cabe remitirse a las consideraciones realizadas al respecto en la contestación dada a las alegaciones presentadas en el anterior trámite de información pública. Y procediendo añadir las siguientes consideraciones: El PGOM, dado su ámbito material de competencias determinado en el art. 63.1 LISTA y su naturaleza de instrumento de carácter estratégico, diseña un modelo general de ordenación que, entre otros, contiene el “esquema” de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (Título 7 memoria de ordenación), así como la planificación estratégica a medio-largo plazo (Título 12 memoria de ordenación). Debe recordarse que una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos, configurándose entre ellos el PGOM con un carácter más abierto y estratégico. Dentro del citado marco estratégico, en el PGOM se contienen distintas propuestas relativas a las cuestiones planteadas en relación con la problemática del tráfico en el entorno de Puerto Banús o la implantación del Centro de Convenciones de Holanducía; propuestas que habrán de ir concretándose mediante la coordinación de distintas Administraciones que ostentan competencias confluyentes (ordenación territorial, puertos, carreteras, etc.) y mediante los instrumentos de ordenación y planificación correspondientes, en cada caso.



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

En concreto para la zona objeto de la alegación, se plantean en el Título 12 de la memoria de ordenación (con representación en el Plano O.05) la propuesta estratégica P.E.-0.4: mejorar la conectividad y accesibilidad, así como la intervención puntual de regeneración urbana denominada C. Holanducía. Ambas con el contenido obrante en el apartado 12.1.4 “Nueva Andalucía y Puerto Banús. La ciudad planificada”. Por su parte, dentro del esquema de elementos estructurantes en materia de movilidad (Título 7, apartado 7.4 de la memoria de ordenación) se exponen los criterios, bases, etc. para la configuración del modelo de movilidad propuesto; resultando que el apartado 7.4.5 de la citada memoria, dentro de las propuestas localizadas en las redes territorial y urbana, se engloban distintas propuestas diseñadas para resolver, entre otras, las cuestiones que se refieren en la alegación. A este respecto, cabe citar la propuesta relativa al “Tercer Carril y reordenación de accesos con Vías de Servicio en Tramo de la A-7 entre Puerto Banús y San Pedro Alcántara”, con el detalle que se expone en el citado apartado. Igualmente pueden citarse las propuestas correspondientes al Sistema General de Aparcamientos propuestos correspondientes a los SG-Ap-35 o SG-Ap-24 (apartado 7.4.6 mem. ordenación y Plano O.02.2); o las propuestas de sistemas generales viarios correspondientes a los SGV-35, SGV-47 o SGV-104 (apartado 7.4.5 mem. ordenación y Plano O.02.2). Todos ellos, relacionados en cierta manera con las propuestas de equipamientos correspondientes al Centro de Convenciones de Holanducía (SG-EC-20) y al Área Polifuncional Ferrocarril Puerto Banús (SG-EC-67). En definitiva, puede concluirse que la problemática advertida en las cuestiones citadas en los apartados 2) y 3) de la alegación se encuentran contempladas en el diagnóstico y, en consecuencia, conectadas con las distintas propuestas del PGOM. No obstante, resultando dichos aspectos de detalle y concreción ajenos al ámbito material del PGOM, habrá de estarse al desarrollo y concreción de tales propuestas, en el momento temporal oportuno y previa tramitación de los instrumentos que correspondan en cada caso, a los efectos de hacer valer las consideraciones que por parte de cualquier interesado se estimen oportunas.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 025		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-15501	Fecha: 24/07/2024
Interesado:	CDP LOS GRANADOS FASE I, EDF. E-IV	
Resumen		
En representación de la CDP LOS GRANADOS FASE I, EDF. E-IV, se plantean las siguientes alegaciones: 1) Se muestra absoluta oposición al proyecto de ampliación de Puerto Banús, en Marbella, por ser contrario a la normativa medioambiental y urbanística, instando al equipo redactor a que se estimen nuestras alegaciones. 2) Se implementen actuaciones tendentes a solventar la grave problemática de tráfico y congestión existente en Puerto Banús, dado que actualmente son insuficientes las infraestructuras. 3) Se adopten previamente a la ejecución del Centro de Convenciones “Holanducía”, las medidas necesarias para proveer de los necesarios estacionamientos, accesos, viarios, etc., a fin de no saturar más la zona, imposibilitando el uso residencial en Puerto Banús.		
Informe		
1) En relación con la oposición a la ampliación de Puerto Banús, en el PGOM se recoge la planificación estratégica sectorial de incidencia territorial y urbanística (PITMA 2021-2030) y la planificación territorial (POTCSO, versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente), que contemplan la ampliación de puertos autonómicos. El PGOM, por sí solo, no es un instrumento suficiente para proponer dichas ampliaciones, las cuales, además, quedan sujetas a la legislación sectorial de puertos de aplicación. Así pues, los Planes Especiales u otros instrumentos mediante los cuales se disponga concretar y ordenar dichas ampliaciones son los que tienen, con mayor detalle y a mayor escala, que resolver todos los impactos y problemas, entre otros, además de los medioambientales, los de movilidad que puedan generarse en su área de influencia. El PGOM, a estos efectos, se limita a recoger-integrar propuestas contempladas en instrumentos de incidencia urbanística y territorial de mayor jerarquía o sectoriales; correspondiendo a los instrumentos que desarrollen dichas propuestas la concreción la ordenación del puerto y su sistema de conexión puerto-ciudad. En contestación a la manifestación de que el POTCSO no se encuentra aprobado definitivamente, se debe señalar, por un lado, que la ordenación urbanística debe configurarse imperativamente “en el marco de la ordenación del territorio” (art. 63.1 LISTA); y, por otro, que de conformidad con lo previsto en el art. 63.4 LISTA, el PGOM es el “marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito” de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial. A mayor abundamiento, la práctica totalidad de la normativa de aplicación, tanto la normativa reguladora de las relaciones interadministrativas (p. ej.: los arts. 140 ss. Ley 40/2015, de 1 de octubre, o el art. 55 LBRL) como los principios de ejercicio de la potestad reglamentaria (arts. 127 ss. Ley 39/2015, de 1 de octubre) imponen a las diferentes Administraciones la adecuada coordinación de competencias confluyentes sobre el territorio, con el objeto de generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre. En tal sentido, durante las diferentes fases de elaboración del instrumento de ordenación urbanística se vienen		

tanto recabando la información e informes sectoriales oportunos, como integrando las competencias sectoriales que condicionan de alguna forma la ordenación urbanística municipal.

Finalmente, respecto a parte de la alegación que se refiere a los posibles problemas medioambientales (afectación a la sedimentología, dinámica litoral, hábitas, al espacio subacuático puerto banús, etc.) que conllevaría la propuesta de ampliación, dado el carácter estratégico tanto del PGOM como de las propuestas de ampliación en sí, que deberán ser objeto de concreción en sus correspondientes instrumentos posteriores, no procede anticipar tal análisis a este trámite de información pública del PGOM. Según se contiene en el apartado 10.7.1.D de la memoria de ordenación de la versión final del POTCSO (octubre de 2024), “las actuaciones de mejora y, en su caso, de ampliación de los puertos existentes se llevarían a cabo en el marco de la legislación específica de aplicación”; lo que conllevará, como se viene apuntando, que cualesquiera interesados podrán hacer valer cuanto a su derecho convenga en las distintas fases de tramitación y evaluación ambiental de los instrumentos en virtud de los cuales se instrumenten las citadas propuestas de ampliación de los puertos.

Por tanto, el PGOM debe seguir asumiendo las propuestas que tanto la planificación sectorial con incidencia territorial y urbanística (PITMA) como la planificación territorial (POTCSO) ya contemplan, sin perjuicio que los Planes Especiales u otros instrumentos que pretendan justificar y desarrollar dichas ampliaciones a mayor detalle, aborden y traten los impactos en diferentes aspectos que dichas actuaciones puedan dar lugar; instrumentos que, por otro lado, contarán con las fases procedimentales oportunas en las que los distintos interesados podrán hacer valer cuanto a su derecho convenga.

De conformidad con lo expuesto, cabe desestimar la alegación a este respecto, procediendo mantener la citada propuesta de ampliación como estratégica en el PGOM.

2) 3) En los apartados 2 y 3 de la alegación, se solicita la adopción de diversas medidas para solventar la problemática de tráfico y congestión existente en Puerto Banús, así como la previsión de las medidas necesarias (aparcamientos, accesos, etc.) con carácter previo a la ejecución del Centro de Convenciones de Andalucía a fin de no saturar más la zona.

Respecto de estas cuestiones, en primer lugar, cabe remitirse a las consideraciones realizadas al respecto en la contestación dada a las alegaciones presentadas en el anterior trámite de información pública. Y procediendo añadir las siguientes consideraciones:

El PGOM, dado su ámbito material de competencias determinado en el art. 63.1 LISTA y su naturaleza de instrumento de carácter estratégico, diseña un modelo general de ordenación que, entre otros, contiene el “esquema” de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (Título 7 memoria de ordenación), así como la planificación estratégica a medio-largo plazo (Título 12 memoria de ordenación). Debe recordarse que una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos, configurándose entre ellos el PGOM con un carácter más abierto y estratégico.

Dentro del citado marco estratégico, en el PGOM se contienen distintas propuestas relativas a las cuestiones planteadas en relación con la problemática del tráfico en el entorno de Puerto Banús o la implantación del Centro de Convenciones de Holanducía; propuestas que habrán de ir concretándose mediante la coordinación de distintas Administraciones que ostentan competencias confluyentes (ordenación territorial, puertos, carreteras, etc.) y mediante los instrumentos de ordenación y planificación correspondientes, en cada caso.

En concreto para la zona objeto de la alegación, se plantean en el Título 12 de la memoria de ordenación (con representación en el Plano O.05) la propuesta estratégica P.E.-0.4: mejorar la conectividad y accesibilidad, así como la intervención puntual de regeneración urbana denominada C. Holanducía. Ambas con el contenido obrante en el apartado I2.1.4 “Nueva Andalucía y Puerto Banús. La ciudad planificada”.
Por su parte, dentro del esquema de elementos estructurantes en materia de movilidad (Título 7, apartado 7.4 de la memoria de ordenación) se exponen los criterios, bases, etc. para la configuración del modelo de movilidad propuesto; resultando que el apartado 7.4.5 de la citada memoria, dentro de las propuestas localizadas en las redes territorial y urbana, se engloban distintas propuestas diseñadas para resolver, entre otras, las cuestiones que se refieren en la alegación. A este respecto, cabe citar la propuesta relativa al “Tercer Carril y reordenación de accesos con Vías de Servicio en Tramo de la A-7 entre Puerto Banús y San Pedro Alcántara”, con el detalle que se expone en el citado apartado. Igualmente pueden citarse las propuestas correspondientes al Sistema General de Aparcamientos propuestos correspondientes a los SG-Ap-35 o SG-Ap-24 (apartado 7.4.6 mem. ordenación y Plano O.02.2); o las propuestas de sistemas generales viarios correspondientes a los SGV-35, SGV-47 o SGV-104 (apartado 7.4.5 mem. ordenación y Plano O.02.2). Todos ellos, relacionados en cierta manera con las propuestas de equipamientos correspondientes al Centro de Convenciones de Holanducía (SG-EC-20) y al Área Polifuncional Ferrocarril Puerto Banús (SG-EC-67).
En definitiva, puede concluirse que la problemática advertida en las cuestiones citadas en los apartados 2) y 3) de la alegación se encuentran contempladas en el diagnóstico y, en consecuencia, conectadas con las distintas propuestas del PGOM. No obstante, resultando dichos aspectos de detalle y concreción ajenos al ámbito material del PGOM, habrá de estarse al desarrollo y concreción de tales propuestas, en el momento temporal oportuno y previa tramitación de los instrumentos que correspondan en cada caso, a los efectos de hacer valer las consideraciones que por parte de cualquier interesado se estimen oportunas.
Resultado
Se desestima la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 026		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-15504	Fecha: 24/07/2024
Interesado:	CDP MARINA BANUS, BLOQUES III Y IV	
Resumen		
En representación de la CDP MARINA BANUS, BLOQUES III Y IV, se plantean las siguientes alegaciones: 1) Se muestra absoluta oposición al proyecto de ampliación de Puerto Banús, en Marbella, por ser contrario a la normativa medioambiental y urbanística, instando al equipo redactor a que se estimen nuestras alegaciones. 2) Se implementen actuaciones tendentes a solventar la grave problemática de tráfico y congestión existente en Puerto Banús, dado que actualmente son insuficientes las infraestructuras. 3) Se adopten previamente a la ejecución del Centro de Convenciones “Holanducía”, las medidas necesarias para proveer de los necesarios estacionamientos, accesos, viarios, etc., a fin de no saturar más la zona, imposibilitando el uso residencial en Puerto Banús.		
Informe		
1) En relación con la oposición a la ampliación de Puerto Banús, en el PGOM se recoge la planificación estratégica sectorial de incidencia territorial y urbanística (PITMA 2021-2030) y la planificación territorial (POTCSO, versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente), que contemplan la ampliación de puertos autonómicos. El PGOM, por sí solo, no es un instrumento suficiente para proponer dichas ampliaciones, las cuales, además, quedan sujetas a la legislación sectorial de puertos de aplicación. Así pues, los Planes Especiales u otros instrumentos mediante los cuales se disponga concretar y ordenar dichas ampliaciones son los que tienen, con mayor detalle y a mayor escala, que resolver todos los impactos y problemas, entre otros, además de los medioambientales, los de movilidad que puedan generarse en su área de influencia. El PGOM, a estos efectos, se limita a recoger-integrar propuestas contempladas en instrumentos de incidencia urbanística y territorial de mayor jerarquía o sectoriales; correspondiendo a los instrumentos que desarrollen dichas propuestas la concreción la ordenación del puerto y su sistema de conexión puerto-ciudad. En contestación a la manifestación de que el POTCSO no se encuentra aprobado definitivamente, se debe señalar, por un lado, que la ordenación urbanística debe configurarse imperativamente “en el marco de la ordenación del territorio” (art. 63.1 LISTA); y, por otro, que de conformidad con lo previsto en el art. 63.4 LISTA, el PGOM es el “marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito” de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial. A mayor abundamiento, la práctica totalidad de la normativa de aplicación, tanto la normativa reguladora de las relaciones interadministrativas (p. ej.: los arts. 140 ss. Ley 40/2015, de 1 de octubre, o el art. 55 LBRL) como los principios de ejercicio de la potestad reglamentaria (arts. 127 ss. Ley 39/2015, de 1 de octubre) imponen a las diferentes Administraciones la adecuada coordinación de competencias confluyentes sobre el territorio, con el objeto de generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre. En tal sentido, durante las diferentes fases de elaboración del instrumento de ordenación urbanística se vienen tanto recabando la información e informes sectoriales oportunos, como integrando las competencias sectoriales		

que condicionan de alguna forma la ordenación urbanística municipal.

Finalmente, respecto a parte de la alegación que se refiere a los posibles problemas medioambientales (afectación a la sedimentología, dinámica litoral, hábitas, al espacio subacuático puerto banús, etc.) que conllevaría la propuesta de ampliación, dado el carácter estratégico tanto del PGOM como de las propuestas de ampliación en sí, que deberán ser objeto de concreción en sus correspondientes instrumentos posteriores, no procede anticipar tal análisis a este trámite de información pública del PGOM. Según se contiene en el apartado 10.7.1.D de la memoria de ordenación de la versión final del POTCSO (octubre de 2024), “las actuaciones de mejora y, en su caso, de ampliación de los puertos existentes se llevarían a cabo en el marco de la legislación específica de aplicación”; lo que conllevará, como se viene apuntando, que cualesquiera interesados podrán hacer valer cuanto a su derecho convenga en las distintas fases de tramitación y evaluación ambiental de los instrumentos en virtud de los cuales se instrumenten las citadas propuestas de ampliación de los puertos.

Por tanto, el PGOM debe seguir asumiendo las propuestas que tanto la planificación sectorial con incidencia territorial y urbanística (PITMA) como la planificación territorial (POTCSO) ya contemplan, sin perjuicio que los Planes Especiales u otros instrumentos que pretendan justificar y desarrollar dichas ampliaciones a mayor detalle, aborden y traten los impactos en diferentes aspectos que dichas actuaciones puedan dar lugar; instrumentos que, por otro lado, contarán con las fases procedimentales oportunas en las que los distintos interesados podrán hacer valer cuanto a su derecho convenga.

De conformidad con lo expuesto, cabe desestimar la alegación a este respecto, procediendo mantener la citada propuesta de ampliación como estratégica en el PGOM.

2) 3) En los apartados 2 y 3 de la alegación, se solicita la adopción de diversas medidas para solventar la problemática de tráfico y congestión existente en Puerto Banús, así como la previsión de las medidas necesarias (aparcamientos, accesos, etc.) con carácter previo a la ejecución del Centro de Convenciones de Andalucía a fin de no saturar más la zona.

Respecto de estas cuestiones, en primer lugar, cabe remitirse a las consideraciones realizadas al respecto en la contestación dada a las alegaciones presentadas en el anterior trámite de información pública. Y procediendo añadir las siguientes consideraciones:

El PGOM, dado su ámbito material de competencias determinado en el art. 63.1 LISTA y su naturaleza de instrumento de carácter estratégico, diseña un modelo general de ordenación que, entre otros, contiene el “esquema” de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (Título 7 memoria de ordenación), así como la planificación estratégica a medio-largo plazo (Título 12 memoria de ordenación). Debe recordarse que una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos, configurándose entre ellos el PGOM con un carácter más abierto y estratégico.

Dentro del citado marco estratégico, en el PGOM se contienen distintas propuestas relativas a las cuestiones planteadas en relación con la problemática del tráfico en el entorno de Puerto Banús o la implantación del Centro de Convenciones de Holanducía; propuestas que habrán de ir concretándose mediante la coordinación de distintas Administraciones que ostentan competencias confluyentes (ordenación territorial, puertos, carreteras, etc.) y mediante los instrumentos de ordenación y planificación correspondientes, en cada caso.

En concreto para la zona objeto de la alegación, se plantean en el Título 12 de la memoria de ordenación (con

representación en el Plano O.05) la propuesta estratégica P.E.-0.4: mejorar la conectividad y accesibilidad, así como la intervención puntual de regeneración urbana denominada C. Holanducía. Ambas con el contenido obrante en el apartado 12.1.4 “Nueva Andalucía y Puerto Banús. La ciudad planificada”. Por su parte, dentro del esquema de elementos estructurantes en materia de movilidad (Título 7, apartado 7.4 de la memoria de ordenación) se exponen los criterios, bases, etc. para la configuración del modelo de movilidad propuesto; resultando que el apartado 7.4.5 de la citada memoria, dentro de las propuestas localizadas en las redes territorial y urbana, se engloban distintas propuestas diseñadas para resolver, entre otras, las cuestiones que se refieren en la alegación. A este respecto, cabe citar la propuesta relativa al “Tercer Carril y reordenación de accesos con Vías de Servicio en Tramo de la A-7 entre Puerto Banús y San Pedro Alcántara”, con el detalle que se expone en el citado apartado. Igualmente, pueden citarse las propuestas correspondientes al Sistema General de Aparcamientos propuestos correspondientes a los SG-Ap-35 o SG-Ap-24 (apartado 7.4.6 mem. ordenación y Plano O.02.2); o las propuestas de sistemas generales viarios correspondientes a los SGV-35, SGV-47 o SGV-104 (apartado 7.4.5 mem. ordenación y Plano O.02.2). Todos ellos, relacionados en cierta manera con las propuestas de equipamientos correspondientes al Centro de Convenciones de Holanducía (SG-EC-20) y al Área Polifuncional Ferrocarril Puerto Banús (SG-EC-67). En definitiva, puede concluirse que la problemática advertida en las cuestiones citadas en los apartados 2) y 3) de la alegación se encuentran contempladas en el diagnóstico y, en consecuencia, conectadas con las distintas propuestas del PGOM. No obstante, resultando dichos aspectos de detalle y concreción ajenos al ámbito material del PGOM, habrá de estarse al desarrollo y concreción de tales propuestas, en el momento temporal oportuno y previa tramitación de los instrumentos que correspondan en cada caso, a los efectos de hacer valer las consideraciones que por parte de cualquier interesado se estimen oportunas.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 027	
N.º R.G.E.: 2024-E-RC-15505	Fecha: 24/07/2024
Interesado: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR REAL DE LA QUINTA DE BENAHAVÍS	
Resumen	
En relación con camino rural en SNU al Norte de la Supermanzana 3J de Nueva Andalucía, se solicita que se incorpore y convierta en parte de la infraestructura viaria para tráfico rodado urbano, con todos los requerimientos necesarios para que se incorpore a las calles para tráfico rodado con acerado y servicios. Se acompaña informe justificativo de la propuesta suscrito por técnico competente, que confronta la respuesta denegatoria a la alegación presentada contra el documento de aprobación inicial del PGOM.	
Informe	
La alegación se fundamenta en otra presentada durante el primer trámite de información pública anterior. Se indica que en la alegación anterior se solicitaba que un camino rural (al Norte de la supermanzana 3J) se convierta en una infraestructura viaria para tráfico rodado; propuesta que, inicialmente, y desde su consideración como viario estructurante, fue desestimada por una serie de argumentos y criterios contestados entonces a dicha alegación; y que ahora, con un informe redactado por técnico competente, se pretende refutar y justificar, sin embargo, la viabilidad del mismo. Cabe de nuevo traer aquí, dada la profusión y justificación de la alegación que ahora se argumenta de nuevo, la contestación a la misma en la primera información pública: <i>“La alegación relativa a la ordenación como sistema viario de un camino rural actualmente existente que inicia su trazado al norte de la Supermanzana 3J de Nueva Andalucía y se incorpore al sistema viario de tráfico urbano con los requerimientos técnicos necesarios de calzada más acerados para peatones y servicios, no se ha contemplado en el PGOM habida cuenta de las dificultades topográficas que impedirían viales urbanos de nueva planta completamente accesibles desde el punto de vista de las pendientes (inferiores al 6%) y sostenibles desde el punto de vista ambiental y económico, así como por las dificultades técnicas de espacio disponible en alguno de sus tramos para una sección suficiente (>10 m), además de que parte del trazado discurre por dominio público viario de la AP-7 (si bien esta circunstancia por sí sola no invalida su viabilidad), toda vez que solo vertebraría zonas de baja densidad con edificaciones en Marbella y Benahavís distanciadas más de 1 km entre sí por lo que la conectividad tendría una función vertebradora limitada en gran parte del trazado y no justificaría desde este punto de vista de la conectividad su coste de ejecución y conservación en un contexto de sostenibilidad económica y ambiental por las, como se ha dicho, dificultades de su trazado en planta y alzado.</i> <i>Por tanto, no se considera suficientemente viable la propuesta que se describe y argumenta en la alegación presentada, al no considerarse que dicho camino tenga vocación de sistema general viario de comunicaciones a delimitar por el PGOM, si bien en el POU se podrá abordar con más detalle la viabilidad del trazado del tramo inicial que discurre por suelo urbano hasta el paso superior existente sobre la AP-7, punto desde el cual dicho camino podrá ser objeto de mejora y acondicionamiento al margen de su previa delimitación y trazado como sistema viario general</i>	



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

viario en el PGOM, conservando, por tanto, su funcionalidad básica conectora de segundo orden y localizada entre las urbanizaciones de Marbella y Benahavís, si bien la canalizadora de Acerados y servicios urbanos quedaría efectivamente limitada por las dificultades técnicas referenciadas con anterioridad”.

CONTESTACIÓN PORMENORIZADA DEL DOCUMENTO CONFRONTACIÓN DE CRITERIOS SEGÚN EL INFORME TÉCNICO ADJUNTADO A LA ALEGACIÓN

a) Indica el informe que “las dificultades topográficas que impedirían viales urbanos de nueva planta completamente accesibles desde el punto de vista de las pendientes (inferiores al 6%) y sostenibles desde el punto de vista ambiental y económico”.

Contra este argumento del informe del equipo redactor inicial se indica ahora que la pendiente media del camino es del 5,1% y que, por tanto, pendientes inferiores al 6 % son factibles. Sin embargo, no hay que confundir la pendiente media de un camino en relación con un tramo determinado con las pendientes máximas que se pueden alcanzar su longitud en ese determinado tramo. Así y ciñendonos solo en la parte de suelo urbano por el que discurre el referido camino, el tramo inicial de unos 110 m desde el depósito hasta la primera vaguada tiene pendientes superiores al 12 %, toda vez que la sección transversal existente es muy insuficiente para ordenar un viario de carácter estructurante con una sección mínima de entre 10 y 12 m. No existe espacio suficiente para tal sección de paso por el exterior del depósito ya que para conseguirlo se necesitaría rebajar su cota de rasante (que además ayudaría a reducir pendientes máximas) pero se pondría en peligro la estabilidad y seguridad de una infraestructura tan importante como la del depósito regulador existente, teniéndose que adoptar medidas y obras complementarias complejas y costosas de estabilización para dar viabilidad de paso al camino urbanizado tal y como se pretende.

Respecto del tramo que discurre por suelo rústico al norte de la autopista AP-7, la escala de trabajo del PGOM no permite abordar en lo que a pendientes se refiere el nivel de detalle que se está planteando. Aun así, se ha podido comprobar con una cartografía de mayor escala la existencia de tramos con pendientes superiores al 6% de referencia y la necesidad de conseguir una plataforma mucho mayor para alcanzar igualmente la sección viaria mínima de referencia de un viario estructurante de 10-12 m que conllevaría importantes movimientos de tierras.

Por tanto, las serias dificultades técnicas para hacer discurrir un vial estructurante junto al depósito regulador justifican en gran medida, tal disposición, toda vez que desde el punto de vista económico y ambiental la propuesta plantea altos costes y desde el punto de vista social no está suficientemente justificada la conexión entre las urbanizaciones de Benahavís y la Supermanzana 3J de Marbella. Por otra parte, respecto de la posible pavimentación para evitar el polvo generado por el paso de los vehículos nada impide el PGOM que pueda ser mejorado o tratado superficialmente para reducirlo o evitarlo.

b) El informe continúa: “así como las dificultades técnicas de espacio disponible en algunas de sus secciones para una sección suficiente (>10 m)”

Contra este argumento de contestación se expone que “aunque efectivamente el vial existente tiene en puntos anchos de 5.5 m, la ampliación a 10 m puede realizarse mediante la ejecución de muros de 2.5-3 m de altura en el lado del terraplén, lo que sería técnicamente factible.” Pues bien, en este aspecto las mayores dificultades técnicas se encuentra en el tramo inicial ya aludido anteriormente entre el depósito regulador y antes del paso sobre la autopista AP-7, dadas las dificultades técnicas de ampliación por la existencia de la autopista al norte, de hecho dicho tramo de camino discurre casi todo él por el propio dominio público de la Autopista AP-7, siendo ésta una razón y dificultad más añadida por la que el PGOM no lo ha ordenado como un viario estructurante, pero también por la existencia de un Sistema General de depósito regulador cuyo sistema de cimentación no pudo ser comprometido ni puesto en riesgo para ejecutar unas obras de ampliación de plataforma con muros en el

margen contrario hacia el sureste cuyo coste económico y ambiental serían muy altos, y se dibuje en el PGOM, entendiéndose entonces, como viario estructurante, ya que de otra jerarquía inferior no es objeto del PGOM.

Ahora otra cuestión sería que simplemente se pretenda pavimentar o asfaltar la plataforma ya existente y no dotar al vial de Acerados e infraestructuras de servicios, y cuyo caso la viabilidad sería mayor, y como se ha indicado anteriormente, nada impide que dicho camino pueda ser objeto de un tratamiento superficial para mejorar la rodadura, conservar y proteger la plataforma de tierras y reducir el polvo por el tránsito de vehículos.

c) El informe continúa indicando “además parte del trazado discurre por el dominio público viario de la AP-7”

Contra este argumento inicial se dice en el informe técnico ahora adjuntado que “la mayor parte de la afección al DPV se produce dentro de la supermanzana 3J y no en el camino al norte de ésta”. Efectivamente, el tramo de camino que discurre por dominio público de la Autopista en el perímetro norte de la manzana y no en el camino al norte de ésta, que es lo mismo que decir, al norte de la AP-7.

Seguidamente, se argumenta que “la AP-7 cuenta con un paso superior para este camino que precisamente tiene 10 m de ancho, siendo actualmente mayor que el camino que llega a ella”. A este respecto la anchura del tablero de 10 m del paso del camino sobre la AP-7 no es una cuestión relevante a los efectos de incluir o no en el PGOM como viario estructurante el camino objeto de la alegación, ni tan siquiera sería obligatorio la existencia o no de tal paso superior, si bien su existencia abarata los costes de una hipotética red estructurante cuyo trazado óptimamente tuviera que discurrir sobre la AP-7 por la zona de dicho tablero.

En relación con lo que se argumenta que la Demarcación de Carreteras ha pedido en repetidas ocasiones que se asfalte el camino tampoco es de relevancia urbanística ni argumento válido para exigir que el PGOM de Marbella los asuma e incluya en su esquema de elementos estructurantes como el que se pretende.

Por último, efectivamente, se indica que cualquier actuación que se lleve a cabo en el camino será conforme a la normativa de carreteras, entre otras razones, no solo por discurrir por su zona de afección y servidumbre, sino como ya se ha apuntado por discurrir parcialmente por su zona de dominio público viario, en cuyo caso habrá de estar a la normativa de carreteras para actuar en él, no siendo competencia del PGOM su ordenación detallada, sino en todo caso, del POU en la parte que discurra por suelo clasificado urbano y fuera del Dominio Público Viario de Carreteras.

d) Finalmente el informe indica que “toda vez que vertebraría zonas de baja densidad con edificaciones en Marbella y Benahavís distanciadas entre sí más de 1 km

Contra este argumento del equipo redactor, se indica que “la población de Nueva Andalucía es de 20.198 habitantes según el SIMA con tendencia clara al crecimiento dadas las nuevas viviendas en construcción y que El Real de la Quinta tiene planificadas 2.028 viviendas que albergaran a una población posiblemente de unas 5.000 personas y por tanto se encontrará, en un futuro cercano con dos núcleos de población significativos, separados 1 km y sin un vial asfaltado entre ellos.” A este respecto, teniendo en cuenta el contexto y modelo urbanístico del PGOM de Marbella, cuya vocación es generar sostenibilidad urbanística y territorial, el área territorial de Nueva Andalucía se ordena como una pieza urbana más suficientemente articulada interiormente en el término municipal de Marbella cuya red viaria y conectividad de proximidad motorizada con el resto del territorio se resuelve por completo al sur de la AP-7, desde el que se conecta a otros territorios (como Benahavís) a través de redes viarias primarias y carreteras ya existentes o propuestas en otros lugares por resolver mayores necesidades sociales de mejorar la movilidad o bien por ser funcionalmente soluciones más articuladoras y accesibles. La propuesta de conectar la Urbanización del Real de La Quinta con Marbella por Nueva Andalucía conllevaría buscar un itinerario estructurante en la trama urbana existente y cuya morfología al norte de la pieza marbellí no es adecuada para este tipo de viarios conectores al norte de la AP-7.



La urbanización El Real de la Quinta, situado a casi un km al norte de la AP-7 debe resolver por sí mismo su conectividad por y con otros territorios vecinos, planteando, en su caso, a falta de propuestas propias en la zona objeto de alegación en el Avance de su PGOM, soluciones más viables y compatibles con el modelo territorial y urbanístico que le sea de aplicación en cada uno de ellos. Así pues, y si así se desea, debe presentarse una propuesta de conexión que articule Nueva Andalucía con el Real de la Quinta como una alternativa mucho mejor por otros itinerarios a los ya existentes, siendo, efectivamente y en todo caso, los costes de expropiación y urbanización de dicho vial imputables a la Junta de Compensación El Real de la Quinta, todo ello además sin perjuicio de los condicionantes técnicos y viabilidad que desde la legislación de carreteras se le imponga a determinados tramos del camino objeto de la alegación.
Como conclusión a la contestación de la alegación se mantienen los argumentos en base a los cuales se desestimó la misma en primera instancia, y por consiguiente, resulta desestimada de nuevo la alegación.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 028			
N.º R.G.E.:		2024-E-RC-15718	Fecha: 25/07/2024
Interesado:		CDP NEPTUNO II DE MARBELLA	
Resumen			
En relación con la CDP NEPTUNO II de Marbella, se solicita:			
1) Que se reconozca el carácter privativo de la zona verde perteneciente a la Urbanización, identificándose claramente como de su propiedad, así como absteniéndose de implantar ningún sistema y/o uso sobre los terrenos de la Urbanización.			
2) Se tenga por manifestada la férrea oposición al emplazamiento en sus terrenos privativos de la Senda Litoral, debiendo adoptarse la propuesta de trazado efectuada, por respetar la continuidad del tránsito y la edificación existente, ser el camino natural en uso actualmente, estar previsto sobre una zona pavimentada y en uso para dicho fin, así como no afectar la alternativa injusta y negativamente a los usuarios y residentes de la zona.			
Informe			
1) De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada.			
El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc.			
Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada.			
Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita el reconocimiento del carácter privativo (así como la no implantación de sistemas/usos determinados) de una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.			
En atención a lo manifestado en la alegación, debe añadirse que el Plano I.14 (Ciudad Verde) no establece ningún tipo de titularidad ni actuación o determinación urbanística, limitándose a identificar el entorno natural y urbano, identificándose las zonas ajardinadas tanto sobre parcelas públicas como privadas, según puede comprobarse en su leyenda. Por su parte, como uno de los objetivos estratégicos integrantes del objetivo general Marbella Verde el PGOM establece el "2. Poner en Valor y Cuidar el litoral" (apartado 3.2.1 de la memoria de ordenación), apareciendo la parcela objeto de la alegación en el Plano O.05 como integrante de la infraestructura verde a tenor de su calificación como zona verde pública en el planeamiento actualmente vigente.			
Lo anterior debe entenderse desde el punto de vista del carácter estratégico del PGOM, correspondiendo en todo caso al POU o resto de instrumentos de ordenación detallada el análisis a escala adecuada y el establecimiento,			



en definitiva, de la ordenación detallada del SU.

2) La Senda Litoral se grafía en el PGOM en el plano de Afecciones I.04.1 y en el plano O.02.2. En el plano de Afecciones I se grafía como uno de los elementos previstos en el POTCSO en tramitación, cuyo análisis obra en el apartado 2.3.2 de la memoria de información; debiendo señalarse que la Senda Litoral forma parte de los Senderos Recreativos integrantes de la Infraestructura Verde Territorial de la Costa del Sol Occidental (Título 10 memoria de ordenación del POTCSO en tramitación). En el Plano O.02.2 (Esquema de Elementos Estructurantes; movilidad), en relación con la Senda Litoral, se distingue entre los tramos existentes (grafiado continuo) y los tramos propuestos (grafiado discontinuo); resultando que en la zona objeto de la alegación el trazado de la Senda Litoral figura como propuesto (discontinuo).

En este sentido, al tratarse de un elemento propuesto, ha de estarse a lo previsto en el artículo 6.1.1 de la normativa, que establece, en línea con el carácter estratégico del PGOM, que tales elementos se identifican “con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta”, pero sí en cuanto a su finalidad. En consecuencia, la grafía de la Senda Litoral obrante en el PGOM en la zona objeto de la alegación no puede interpretarse como un trazado ya delimitado desde el PGOM; sino que, como añade el art. 6.1.1, habrá de estarse a la ordenación detallada que, en su momento, se realice por los instrumentos correspondientes, en los cuales podrá el interesado poner de manifiesto cuanto a su derecho convenga.

Además de lo señalado (carácter estratégico del PGOM, trazado propuesto no delimitado, pendiente de concreción en los instrumentos de ordenación detallada), analizada preliminarmente la propuesta alternativa de trazado, se observa que no sería posible plantearla desde el PGOM, al menos inicialmente, ya que no es compatible el uso de senda litoral dentro del DPMT, salvo que, excepcionalmente, lo autorizase la Administración competente en materia de Costas, tras solicitud, procedimiento y proyecto de trazado alternativo que además contuviera las medidas concretas para dar continuidad a la senda litoral.

Por tanto, al PGOM, dada su escala de trabajo y el carácter de esquema estructurante con que se recoge la Senda Litoral, no le corresponde realizar los ajustes de trazado de la senda litoral en los términos en que se solicita.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 029

N.º R.G.E.:

2024-E-RC-15727

Fecha:

25/07/2024

Interesado: MARÍA INMACULADA ORTIZ NAVAS, JESÚS ROMÁN LÓPEZ

Resumen

Se solicita la reubicación del denominado “Nuevo Depósito Camino de los Pescadores” (elemento N.º 123 propuesto) integrante del sistema general de abastecimiento de agua, por tener la implantación de dicho sistema consecuencias negativas sobre la salud de los residentes, haberse previsto en una zona residencial, y ser viable localizarla lejos de las viviendas familiares al existir amplias extensiones sin edificar en el sector.

Informe

En primer lugar, debe indicarse que la infraestructura propuesta no es de saneamiento, sino de abastecimiento; siendo su denominación en la presente Propuesta Final del PGOM SG-IS.Ab-130 (Nuevo depósito Cno. Pescadores) en el Plano O.02.3 (Esquema de elementos estructurantes III; infraestructuras), en relación con el apartado 7.5 (Redes de Infraestructuras y Servicios Técnicos: recursos, captaciones, red en alta y regulación).

Por otro lado, no se especifican en la alegación qué concretas consecuencias negativas sobre la salud de los residentes o sobre los inmuebles son las que se advierten, ni se justifica la relación de las mismas con el depósito (de abastecimiento) propuesto. Todo ello, sin perjuicio que, su eventual implantación futura, cualquier instalación deberá contar con la tramitación de los procedimientos oportunos que garanticen el cumplimiento de los requisitos administrativos, sanitarios, ambientales, etc. que legalmente procedan.

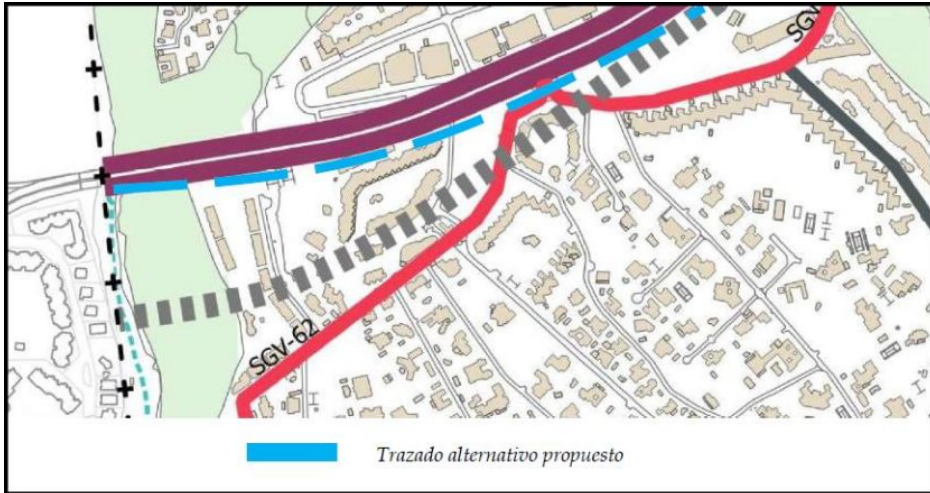
En segundo lugar, debe indicarse que los elementos propuestos dentro del Esquema de Elementos Estructurantes, de conformidad con el art. 6.1.1.3 de la normativa, se identifican, con carácter “no vinculante en cuanto a su localización concreta” pero sí en cuanto a su finalidad. En este sentido, el PGOM, dado su carácter estratégico y con base en la información recibida de las distintas Administraciones y entidades suministradoras durante la tramitación del PGOM, realiza propuestas a nivel de esquema. Por estas razones, habrá de estarse a los instrumentos por los que se establezca su ordenación detallada en SU o en SR, según corresponda, así como a los instrumentos que concreten su ejecución a los efectos de su definitiva y concreta ubicación; procedimientos en los que el interesado podrá manifestar cuanto a su derecho convenga.

Por lo expuesto, no procede acceder a lo solicitado en cuanto a la reubicación del elemento propuesto.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 030		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-15883	Fecha: 26/07/2024
Interesado:	MARC WILLEN FRANKEN	
Resumen		
En relación con la parcela con ref. cat. 2706107UF4420N0001XR, manifiesta haber presentado sucesivas propuestas, con fechas 28/12/2022, 18/09/2023 y 4/03/2024, en distintas fases de participación, consulta pública, etc. Sin perjuicio que su objeto afecta al suelo urbano, se solicita que se proceda a dar respuesta expresa a las mismas; así como desea conocer el motivo por el que no se recogen expresamente en la segunda exposición pública del PGOM, al objeto de cerciorarse de que nos se han extraviado.		
Informe		
Todos los escritos que se citan se encuentran debidamente registrados en los expedientes administrativos correspondientes a la tramitación de PGOM y POU: el escrito de fecha 28/12/2022 se encuentra registrado como una propuesta previa al PGOU (con n.º de orden 454); respecto de este trámite de participación, se realiza un resumen genérico en la memoria de participación (apartado 2.6) del PGOM; el escrito de fecha 18/09/2023 se encuentra registrado en el expediente del POU, en la fase de propuestas previas, con el n.º de orden 18; corresponderá, por tanto, en la tramitación del POU su análisis y consideración; y el escrito de fecha 04/03/2024 se encuentra registrado en el expediente del POU, en la fase de consulta pública, con el n.º de orden 134; corresponderá, por tanto, en la tramitación del POU su análisis y consideración; también consta otro escrito de la misma fecha presentado a través de la página web de participación, con el n.º de orden 188. Igualmente, corresponderá, por tanto, en la tramitación del POU su análisis y consideración. De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, las determinaciones urbanísticas objeto de los diferentes escritos que se citan en la alegación se refieren a atribución de calificación a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su objeto resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 031			
N.º R.G.E.: 2024-E-RC-15888		Fecha: 26/07/2024	
Interesado: CDP HOYO 5			
Resumen			
En relación con el grafiado del trazado de la propuesta relativa al corredor ferroviario, a su paso por la zona de la CDP Hoyo 5, se plantea que se tenga por manifestada la oposición al trazado del corredor ferroviario soterrado propuesto bajo su residencia familiar, por ser inviable, y comprometer la seguridad y estabilidad de la Urbanización "Hoyo 5", con los posibles problemas de derrumbe y demolición que pudieran ocasionar. Se adopte el trazado alternativo propuesto para el corredor, y que sería coincidente con la AP-7, en congruencia con el resto del trazado reconocido en el PGOM y que también ha sido previsto sobre dicho sistema viario.			
Informe			
La alegación hace referencia a la modificación del trazado del corredor ferroviario para adecuarlo a la realidad física existente y no comprometer con las obras de soterramiento la seguridad y estabilidad de urbanizaciones residenciales habitadas; proponiéndose en la alegación un trazado alternativo, según se dice, más viable, que discurra por fuera de los terrenos ocupados por la Urbanización "Hoyo 5" en la zona de Guadalmina Baja. En concreto, se propone un trazado paralelo o que siga el corredor actual de la Autovía A-7, con el objeto de evitar que discurra bajo los terrenos ya edificados de la urbanización anteriormente referida.			
			
Al respecto, cabe decir, al igual que el trámite de información pública anterior, que el trazado ferroviario soterrado grafiado en el plano del esquema de elementos estructurantes II es un simple esquema y, por tanto, su trazado no significa que deba discurrir exactamente por donde se grafía. Corresponde al PGOM, a tenor de lo previsto en el art. 63.4 LISTA, coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito conforme a lo dispuesto en la ordenación territorial. En este sentido, según se indica, entre otros, en los apartados			



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

2.3.2 de la memoria de información y 7.4.8 de la memoria de ordenación, la apuesta por el Corredor Ferroviario proviene de diversos instrumentos sectoriales y del POTCSO en tramitación.

Su trazado definitivo y, por tanto, los ajustes respecto del trazado esquemático propuesto están sujetos a los correspondientes estudios de trazado que, en su momento, y en su caso, se impulsen desde la Administración competente, sin que en absoluto deba supeditarse o ajustarse por completo al esquema ilustrado en el PGOM.

Además, tampoco puede grafarse un trazado que coincida exactamente con el del la autovía en todo su recorrido, tal y como se sugiere, ya que los parámetros de trazado en planta de un ferrocarril son muy diferentes a los de una autovía, y dependiendo de la velocidad máxima para el que se proyecte el ferrocarril, necesitará por lo general radios de giro mucho mayores y curvas de transición de mayor longitud que los de una carretera. No obstante, se insiste aquí de nuevo, que el corredor ferroviario es tan solo un esquema gráfico que trata de ilustrar la necesidad de un transporte colectivo ferroviario para Marbella. Y cuyo trazado deberá ser en un futuro estudiado pudiendo cambiar el corredor e incluso no discurrir por la zona en cuestión y llegar solo al centro de Marbella o de San Pedro Alcántara.

En definitiva, la alegación no procede estimarla al instar un trazado concreto cuando éste en realidad no depende ni es potestad tan siquiera del PGOM, que solo trata de esquematizar, se insiste, una necesidad de movilidad ferroviaria que vertebre la Costa del Sol, al menos, hasta Marbella.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 032

N.º R.G.E.:

2024-E-RC-15889

Fecha:

26/07/2024

Interesado: JOSÉ LUIS PÉREZ GRANADOS

Resumen

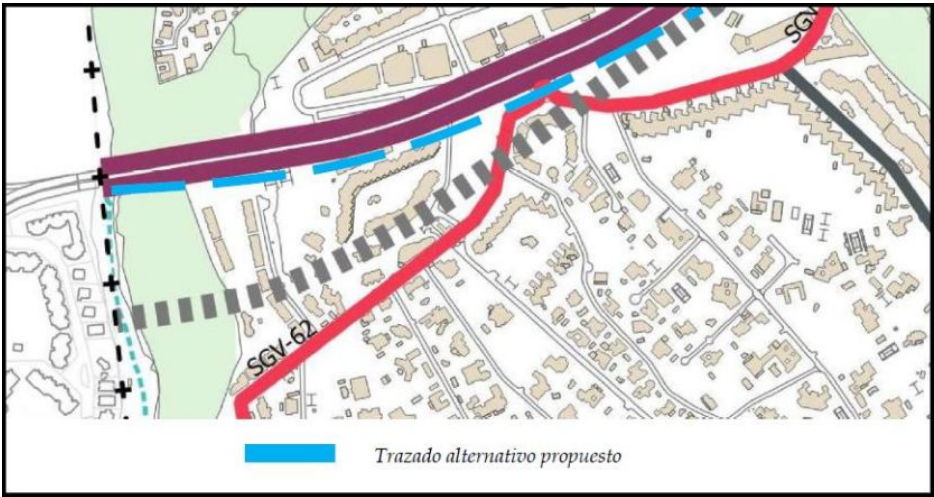
En relación con el grafiado del trazado de la propuesta relativa al corredor ferroviario, a su paso por la zona de la Urb. Las Adelfas, se plantea:

Se tenga por manifestada la férrea oposición al trazado del corredor ferroviario soterrado propuesto bajo su residencia familiar, por ser inviable, y comprometer la seguridad y estabilidad de la Urbanización, con los posibles problemas de derrumbe y demolición que pudieran ocasionar.

Se adopte el trazado alternativo propuesto para el corredor, y que sería coincidente con la AP-7, en congruencia con el resto del trazado reconocido en el PGOM y que también ha sido previsto sobre dicho sistema viario.

Informe

La alegación hace referencia a la modificación del trazado del corredor ferroviario para adecuarlo a la realidad física existente y no comprometer con las obras de soterramiento la seguridad y estabilidad de urbanizaciones residenciales habitadas, proponiéndose en la alegación un trazado alternativo, según se dice en ella, más viable, que discurra por fuera de los terrenos ocupados por la urbanización “Unidad 19 – Las Adelfas” en la zona de Guadalmina Baja. En concreto propone un trazado paralelo o que siga el corredor actual de la Autovía A-7, con el objeto de evitar que discurra bajo los terrenos ya edificados de la urbanización anteriormente referida.



Al respecto, cabe decir nuevamente y tener en cuenta que el trazado ferroviario soterrado grafiado en el plano del esquema de elementos estructurantes II es un simple esquema y, por tanto, su traza no significa que pueda y deba discurrir exactamente por donde se grafía.

Corresponde al PGOM, a tenor de lo previsto en el art. 63.4 LISTA, coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito conforme a lo dispuesto en la ordenación territorial. En este sentido, según se indica, entre otros, en los apartados 2.3.2 de la memoria de información y 7.4.8 de la memoria de ordenación, la apuesta por el Corredor Ferroviario proviene de diversos instrumentos sectoriales y del POTCSO en tramitación. Su trazado definitivo y, por tanto, los ajustes respecto del trazado esquemático propuesto están sujetos a los correspondientes estudios de trazado que, en su momento, y en su caso, se impulsen desde la Administración competente, sin que en absoluto deba supeditarse o ajustarse por completo al esquema ilustrado en el PGOM. Además, tampoco puede grafarse un trazado que coincida exactamente con el del la autovía en todo su recorrido, tal y como se sugiere, ya que los parámetros de trazado en planta de un ferrocarril son muy diferentes a los de una autovía, y dependiendo de la velocidad máxima para el que se proyecte el ferrocarril, necesitará por lo general radios de giro mucho mayores y curvas de transición de mayor longitud que los de una carretera. No obstante, se insiste aquí de nuevo que el corredor ferroviario es tan solo un esquema gráfico que trata de ilustrar la necesidad de un transporte colectivo ferroviario para Marbella. Y cuyo trazado deberá ser en un futuro estudiado pudiendo cambiar el corredor e incluso no discurrir por la zona en cuestión y llegar solo al centro de Marbella o de San Pedro Alcántara. En definitiva, la alegación no procede estimarla al instar un trazado concreto cuando éste en realidad no depende ni es potestad tan siquiera del PGOM que solo trata de esquematizar, se insiste, una necesidad de movilidad ferroviaria que vertebrase la Costa del Sol, al menos, hasta Marbella.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 033		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-16027	Fecha: 29/07/2024
Interesado:	RUA DO CALDEREIRIA 7, S.L	
Resumen		
Se solicita información sobre el proyecto denominado “Centro Cultural El Cable” (Plano de Esquema de Elementos Estructurantes I) y, en el supuesto de conllevar la ejecución de una edificación y/o instalación que modifique el perfil del litoral se debe mostrar una férrea oposición a tal actuación, incluida la ampliación del Puerto Pesquero “La Bajadilla”.		
Informe		
En cuanto al Centro Cultural El Cable, dentro del sistema general de equipamientos comunitarios, según se expone en los apartados 7.3.1 y 7.3.2 de la memoria de ordenación, el PGOM contribuye a potenciar la oferta cultural del municipio con la previsión de un gran Centro Cultural (Centro Cultural El Cable) destinado, entre otros, a un futuro museo de la ciudad y donde se puedan celebrar eventos gastronómicos, culturales o formativos relacionadas con el conocimiento de la náutica, entre otros; y que pretende ser el revulsivo para la regeneración urbanística de la zona de La Bajadilla, en el núcleo de Marbella. Por su parte, al referirnos a los distintos elementos “propuestos” dentro del esquema de elementos estructurantes, cabe indicar lo dispuesto en el art. 61.1 de la Normativa (Esquema de Elementos Estructurantes), que prescribe que dichos elementos propuestos en el PGOM se identifican con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta, pero sí en cuanto a su finalidad. La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en el suelo urbano se realizará en el Plan de Ordenación Urbana, instrumento que contenga la ordenación detallada de una actuación de transformación urbanística, o en su caso, Plan Especial. En consecuencia, en cuanto al mayor detalle/información que se reclama, habrá de estarse al desarrollo posterior y más concreto de las propuestas del PGOM y a su concreción en instrumentos de ordenación detallada y proyectos sectoriales correspondientes. Por otro lado, respecto a la ampliación de La Bajadilla, tanto en el PITMA 2021-2030 (según se indica en el apartado 7.4.10 de la memoria de ordenación) como en el POTCSO en tramitación (versión final, octubre de 2024; apartado 10.7.1.D de su memoria de ordenación y art. 24.2 de su normativa, entre otros); resultando que el PGOM, de una parte, debe establecer la ordenación urbanística “en el marco de la ordenación del territorio” (art. 63.1 LISTA); y, de otra, que el PGOM constituye el “marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito” de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial (art. 61.4 LISTA). Por las razones expuestas, a efectos de establecer una adecuada integración de las previsiones sectoriales, así como una coherencia en el sistema de planificación territorial y urbanística, dicha previsión debe mantenerse; sin perjuicio de su desarrollo y concreción futura a través de los procedimientos e instrumentos oportunos.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		



N.º ALEGACIÓN: 034		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-16147	Fecha: 29/07/2024
Interesado:	D.G. DE PATRIMONIO – JUNTA DE ANDALUCÍA	
Resumen		
Por parte de la D.G. de Patrimonio de la Junta de Andalucía, en relación con inmueble denominado “Residencia del Tiempo Libre de Marbella”, situado en la Autovía del Mediterráneo A-7 IC, ref. cat. 9407101UF3490N0001LB, propiedad de la Comunidad Autónoma, se realizan las siguientes alegaciones: PRIMERA.- Que esta D.G. de Patrimonio manifiesta su conformidad con el Objetivo Estratégico OE.13) destinado a “Ampliar la oferta turística” fijado para la parcela de la antigua Residencia del Tiempo Libre en el documento del PGOM que se encuentra en la 2ª Información Pública. Y, por tanto, se solicita se mantenga igualmente dicho objetivo en el documento que se eleve a Aprobación Definitiva por Pleno. SEGUNDA.- Que, en coherencia con la determinación establecida en el PGOM, el documento del POU -que se encuentra igualmente en tramitación-, califique la citada parcela con un uso terciario, en concreto el uso hotelero. En fundamento de lo anterior, manifiesta, en resumen, lo siguiente: Con el objetivo de establecer una política integral de gestión del patrimonio inmobiliario de la Comunidad Autónoma de Andalucía (...), mediante Acuerdo de 4/07/2023 el Consejo de Gobierno tomó razón del inicio de la elaboración de un Plan Estratégico de sedes administrativas de la Junta de Andalucía. Posteriormente, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de 21/11/2023 (BOJA núm. 227, de 27/11/2023) se instó a la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo a iniciar los trámites para la supresión del servicio de las Residencias de Tiempo Libre de la Junta de Andalucía. Desde el punto de vista patrimonial, este acuerdo explicita que “en estos edificios se podrán continuar prestando servicio con otras modalidades de explotación de sus instalaciones, reforzando su valor con una nueva actividad económica que repercuta directamente en una fuente de empleo en las localidades donde radican”. De acuerdo con lo anterior, la Dirección General de Patrimonio está llevando a cabo un proceso de planificación y puesta en valor del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, específicamente, de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella dado que el servicio público que hasta el momento se venía prestando en la misma ha sido objeto de supresión. En el documento del citado PGOM (que se encuentra actualmente en su Segunda Información Pública) se señala que la parcela de la antigua Residencia del Tiempo Libre va a dejar de tener el carácter de Sistema General de Equipamiento, y se incluye en el Objetivo Estratégico OE.13) previéndose su destino a “Ampliar la oferta turística”, lo que considera esta Dirección General más acorde con el uso turístico que siempre ha tenido, contribuyendo así en mayor medida al desarrollo económico y social del municipio de Marbella.		
Informe		
1) En cuanto a la petición PRIMERA, el PGOM sigue contemplando, dentro del Objetivo General “Marbella Diversa”, el Objetivo Estratégico 13. “Ampliar la oferta turística”, tratándose de un objetivo transversal (no asociado desde el PGOM a parcelas concretas) contenido en el apartado 3.2.3 de la memoria de ordenación; en este sentido, desde		

el Plan se describe este objetivo en los siguientes términos:

"Marbella cuenta con una gran infraestructura enfocada al sector del lujo: helipuertos, tiendas con las mejores firmas internacionales en Puerto Banús, alojamientos de lujo, y un largo etc. Desde el Plan se propone mantener y fomentar el sector turístico de calidad".

2) En cuanto a la petición SEGUNDA (calificación de la parcela como uso terciario hotelero), cabe señalar que, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada.

El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc.

Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada.

Expuesto lo anterior, la solicitud de calificación con un uso terciario (en concreto, el uso hotelero) de una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.

Adicionalmente, indicar que, tras la aprobación inicial del PGOM, fue cursada la comunicación prevista en el artículo 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, a la Administración titular del bien, constando contestación de la misma (de fecha 12/12/2023) informando sobre la supresión del servicio de las Residencias Tiempo Libre de la Junta de Andalucía. En este sentido, se indica en el Anexo 9.1 (Informes Sectoriales, Consultas y Otros Informes) valoración en el PGOM a la citada comunicación, en los siguientes términos:

"Verificado que la Ciudad del Tiempo libre ha sido clausurada y por tanto no puede calificarse de sistema general de equipamiento existente, y en atención a la solicitud de la Administración titular competente, se procede a la eliminación del SG-EC-21 (Residencia Tiempo Libre) del PGOM aprobado inicialmente. Dado que la parcela se localiza en el suelo urbano, será el instrumento de ordenación detallada correspondiente al que corresponda la ordenación detallada de la misma.

Al tratarse de una parcela localizada en suelo clasificado como SU por el PGOM, la ordenación detallada corresponderá al Plan de Ordenación Urbana (POU) u otros instrumentos de ordenación detallada".

Resultado

Su contenido resulta ajeno al PGOM.

N.º ALEGACIÓN: 035		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-22396	Fecha: 31/07/2024
Interesado:	CITINAGRO, S.L.	
Resumen		
En relación con los terrenos con ref. cat. 9998105UF1399N0000ST, que se localizan en la zona Oeste del Municipio colindando con el t.m. de Estepona, se solicita la clasificación de la totalidad de los terrenos como suelo urbano. Y, una vez que se homogenice la clasificación de estos suelos como suelo urbano, el futuro desarrollo deberá llevarse a cabo mediante el instrumento urbanístico correspondiente; en este caso, en concreto, mediante un plan de reforma interior que se deberá tramitar en paralelo a la aprobación de esta alegación. Manifiesta, en resumen: • Que la propiedad se divide en dos zonas: una que se encuentra sin desarrollar, ocupada por formaciones de matorral y, la otra (la zona sur de la propiedad) que ha quedado integrada dentro de las zonas ajardinadas de la urbanización adyacente a la propiedad (Urbanización Ribera del Guadalmina). • Cabe destacar la existencia de las siguientes infraestructuras urbanas dentro del ámbito del suelo objeto de esta Alegación: a) Tuberías de Acosol, las cuales han creado una servidumbre sobre la finca. Esta red de infraestructura discurre sobre el SGV-67 que propone implementar el PGOM de Marbella en su aprobación inicial; b) Red de media tensión aérea que atraviesa la finca; c) Red de saneamiento cuya empresa instaladora está sin identificar. • El PGOU 2010 clasificaba los terrenos del ámbito como SUS, denominado SUS-SP-1 Guadalmina. Este sector era concebido como colmatador del vacío existente. • En la Planificación Estratégica del PGOM, se contempla la intervención puntual propuesta "P.E.-06: Mejorar la conectividad y accesibilidad" Camino de la Granadilla". • Los suelos quedan integrados en la malla urbana, puesto que cuentan con acceso rodado por vía urbana, conexión a las redes de infraestructuras; y existencia del tramo existente de la red de saneamiento de la Urbanización Valle del Sol, colindante con la parcela objeto de la alegación, el cual se encuentra dentro de la parcela propiedad de CITINAGRO, S.L. Con fecha de 05/05/2025 y N.º de Registro: 2025-E-RE-31377, tiene entrada ADENDA a la alegación, con el siguiente contenido: en el caso de que para la totalidad de los suelos objeto de estudio no proceda la clasificación como SU, se solicita, con carácter subsidiario, que el PGOM clasifique la totalidad de los suelos como SUELO RÚSTICO. Y, una vez que se homogenice la clasificación de estos suelos como SR, el futuro desarrollo deberá llevarse a cabo mediante una Propuesta de Delimitación de ATU-NU y PPO, los cuales deberán tramitarse en paralelo a la aprobación de esta Adenda.		
Informe		
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla		

urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. Según se indica en la alegación, el ámbito se encuentra entre la antigua N-340 y la AP-7, tratándose de un ámbito que comprende los suelos no consolidados del antiguo sector URP-SP-1, quedando como un suelo no desarrollado cuya vocación es la de compleción en continuidad con la trama urbana consolidada del distrito de San Pedro. En efecto, lo que se indica del ámbito en la alegación es correcto; discrepándose, sin embargo, con que su clasificación global sea de suelo urbano. En relación con que se trata de un suelo no desarrollado cuya vocación es la compleción en continuidad con la trama urbana, así es, y como bien se recoge en la alegación, "en continuidad con la trama urbana".En consecuencia, no integrado en la malla urbana; no cabiendo apoyarse en propuestas del PGOM (como el SGV-67, en materia de movilidad), a día de hoy no ejecutadas, como fundamento de la clasificación como SU. En el PGOM (versión 2ª I.P.) se había optado por la inclusión de la totalidad del sector del PGOU 1986 (URP-SP-1) en el suelo urbano. No obstante, analizada la nueva documentación aportada durante la 2ª información pública por los distintos interesados en el ámbito geográfico en que se localiza la alegación, se ha procedido a la redelimitación del ámbito del SU en los términos que se justifica en el Plano I.12, en relación con apartado 4.2 de la memoria de ordenación; considerando que no debe extenderse más allá del límite Norte de la parcela destinada a zona verde privativa de la Urbanización Ribera del Guadalmina (en virtud de la sentencia que se cita en la alegación), por ser el límite del suelo transformado. Y debiendo mantener la consideración de SR el resto de los terrenos; al tratarse de un suelo susceptible de integrarse en la malla urbana, pero no integrado a día de hoy en ella ni estar ocupados por la edificación en los términos requeridos para su consideración como SU. Los terrenos incluidos en el suelo rústico se consideran por el PGOM como una actuación prioritaria para completar la trama urbana en su planificación estratégica, en relación con la propuesta de regeneración en SU denominada E. Camino de la Granadilla (Título 12 de la memoria de ordenación; apartado 12.1.1). Por lo que habrá de estarse a la tramitación de los instrumentos correspondientes, en SU y en SR, en el momento temporal oportuno y previo cumplimiento de los requisitos previstos normativamente (urbanísticos y sectoriales) para la concreción de tales propuestas estratégicas; habiéndose adoptado como criterio general la no delimitación de tales actuaciones directamente desde el PGOM, según se expone en el citado Título 12. Habiéndose solicitado, por una parte, la clasificación de SU y, por otro, subsidiariamente, la clasificación de SR, puede entenderse estimada parcialmente la alegación en cuanto a la petición subsidiaria de clasificación como SR de la totalidad de los suelos propiedad del alegante en los términos expuestos anteriormente.	Resultado
--	----------------------



Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 036			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-22505	Fecha: 31/07/2024
Interesado:		EVA MARÍA ASTUDILLO	
Resumen			
Se solicita la eliminación de la afección del perímetro del Cementerio de San Pedro, al ser las edificaciones anteriores a la formación del actual cementerio y al haber sido eliminado el perímetro de protección en marzo de 2014 por la Delegación de Sanidad en base al Decreto 36/2014, de 11 de febrero (Disp. Final Sexta. Art. 1, Apdo. 2). Y que sean tenidas en cuenta la Resolución de la Delegación de Sanidad Provincial de Málaga de 28/05/2007 y la Recomendación del Defensor del Pueblo de 26/04/2022, en cuanto a la previsión de construir un nuevo cementerio que cumpla con las expectativas de futuro y con la Ley de Policía Mortuoria.			
Informe			
De conformidad con lo previsto en los arts. 39.1 y 40.1 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, el PGOM se ajusta en su elaboración a las normas sobre emplazamiento de Cementerios, señalando en tal sentido la zona de protección de 50 metros en el Plano I.04.2 (Afecciones y otros condicionantes II). Dado su carácter de instrumento general y estratégico, el PGOM se limita a señalar las afecciones y condicionantes existentes en el ámbito (a título de información), pero no entra a analizar los aspectos relativos a la ordenación detallada del Suelo Urbano (ámbito en el que se localiza el Cementerio de San Pedro), por corresponder estos al Plan de Ordenación Urbana u otros instrumentos de la ordenación detallada. En el apartado 2.4.9 de la memoria de información consta la referencia al artículo 40 del Decreto 95/2001, en cuyo apartado 3. se especifica que la delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento. No obstante, de conformidad con el art. 39.3 del Decreto 95/2001 y a efectos de evitar errores de interpretación, se ha especificado con mayor precisión en el apartado 1.10 del Anexo de Normativa Sectorial (que forma parte de la Normativa del PGOM) que la grafía de la citada zona de protección en el Plano I.04.2 “no conlleva la situación de fuera de ordenación” ni restricciones de ninguna clase por parte del PGOM para las edificaciones existentes; correspondiendo la decisión sobre el mantenimiento, reducción o eliminación de la zona de protección a la tramitación de los instrumentos propios de la ordenación detallada. Por lo expuesto, no procede acceder a lo solicitado en cuanto a la eliminación de la zona de protección, debiendo mantenerse a título informativo en el PGOM y estarse a los instrumentos de ordenación detallada, resultando que no cabe la eliminación de la zona de protección de forma automática, sino que la regulación contenida en el Decreto 95/2001 establece para su eliminación o reducción el correspondiente informe de evaluación de impacto en la salud, esto es, la decisión al respecto en el seno del procedimiento de evaluación de impacto en la salud del instrumento que aborde la ordenación detallada, con la participación de la Administración competente. Finalmente, en cuanto a la consideración de las resoluciones y recomendaciones que se adjuntan sobre la			



previsión de construcción de un nuevo Cementerio, cabe señalar que el esquema de elementos estructurantes del PGOM, de conformidad con las Directrices que se establecen en el Título 6 de la normativa, ostenta el nivel de flexibilidad necesario para acoger cualquier propuesta de ampliación o nueva construcción de equipamientos que, en cada momento, pudiera ser planteada en atención a las necesidades existentes y concretada por el instrumento de planeamiento preciso por parte de los diferentes actores intervinientes.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 037	
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-22633	Fecha: 01/08/2024
Interesado: KAMPINAS, S.L.U.	
Resumen	
Considera que los terrenos que comprenden la parcela Gamonal y el Campo de Golf circundante tienen la condición de suelo urbano desde la fecha de la entrada en vigor de la LISTA, en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley y en mérito a los servicios urbanísticos de que dispone dicha parcela que, además de suelo urbano, dispone de la condición de solar. Solicita se tenga por hecha propuesta de que el futuro PGOM debe incluir los citados terrenos en la clase de suelo urbano, añadiendo que se incorpore la propuesta de parámetros de ordenación contenida en el apartado sexto de esta alegación. Manifiesta que la respuesta dada a la alegación presentada durante la información pública del PGOM-AI es estereotipada y general y no hay ningún análisis de los hechos determinantes, ni de la realidad del suelo; siendo tan solo una manifestación que se hace sin base en ninguna clase de datos o valoraciones. Reitera lo argumentado mediante los Informes de fecha 15 de mayo de 2023 (de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Benahavís) y de 10 de mayo de 2023 (suscrito por técnico competente) en fundamentación de la consideración de suelo urbano. Con fecha 15/01/2025 y N.º de registro: 2025-E-RE-2780, tiene entrada documentación complementaria de la alegación. En concreto, se presenta: a) escrito en que se manifiesta que Kampinas, S.L.U. ha solicitado al Ayuntamiento que informe sobre su conformidad para que los servicios y suministros en la parcela “en su día y una vez se realice el desarrollo urbanístico” sean prestados por Aguas de Benahavís, S.A., Edistribución Redes Digitales, S.L.U. y La Quinta Administración, S.L, b) Carta de E-distribución manifestando no tener inconveniente en atender el suministro “una vez se ejecuten las instalaciones de extensión necesarias”, c) Carta del Director Financiero de La Quinta Adminstración, S.L. (servicio de Telecomunicaciones), señalando que “la extensión de red necesaria (obra civil) será a cargo de la empresa promotora y siempre de acuerdo con las especificaciones y requerimientos de la compañía, que se acordarían previamente a la ejecución de las obras y siempre en cumplimiento de la normativa de aplicación”; d) Escrito-certificado de Aguas de Benahavís, S.A. señalando que “existe posibilidad de suministro de agua potable para el Sector El Gamonal así como conexión a la red de alcantarillado municipal. Las necesidades para el suministro de agua potable al sector se determinarán cuando se informen las dotaciones de agua potable previstas en el desarrollo urbanístico del Sector El Gamonal”.	
Informe	
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...).	

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

b) Estar transformados urbanísticamente (...).
c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).
También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.
Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.
Examinado de nuevo, tanto la alegación como los requisitos legales para la clasificación de unos terrenos como urbanos, se puede aseverar que se está ante un suelo transformado por un campo de golf que ha dejado una "isla" enmedio, pero está rodeado de suelo urbano, tanto en el término municipal de Marbella como en el municipio vecino, por tanto, se trataría de terrenos integrados en la malla urbana. Es por ello que, abstrayéndonos de la delimitación de los términos municipales, se han de considerar los terrenos objeto de la presente alegación como un suelo integrado en la malla urbana y transformado urbanísticamente.
Resultado
Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 038	
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-22674
Fecha:	01/08/2024
Interesado:	E.U.C. ALTA VISTA
Resumen	
Se solicita la revisión y, en su caso, eliminación de la línea de afección establecida alrededor del Cementerio de San Pedro Alcántara, ya que podría limitar el derecho de los propietarios a realizar modificaciones en sus propiedades; considerando esencial que se asegure la claridad en el PGOM respecto a la situación de las propiedades afectadas para evitar malentendidos.	
Manifiesta, en resumen:	
- Inaplicabilidad de la afección; al estar la zona urbanizada desde al menos 1977, lo que hace inaplicable esta normativa en la actualidad. - Las edificaciones, incluyendo la oficina de la urbanización, han existido legalmente por décadas; por lo que la inclusión dentro de la línea de afección genera confusión e inseguridad jurídica. - Se acompaña informe de letrado justificativo de sus pretensiones.	
Informe	
De conformidad con lo previsto en los arts. 39.1 y 40.1 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, el PGOM se ajusta en su tramitación a las normas sobre emplazamiento de Cementerios, señalando a tal efecto la zona de protección de 50 metros en el Plano I.04.2 (Afecciones y otros condicionantes II).	
En el apartado 2.4.9 de la memoria de información consta la referencia al artículo 40 del Decreto 95/2001, en cuyo apartado 3. se especifica que la delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento.	
El PGOM, dado su carácter de instrumento general y estratégico, se limita a señalar las afecciones y condicionantes existentes en el ámbito (a título de información), pero no entra a analizar los aspectos relativos a la ordenación detallada del Suelo Urbano (ámbito en el que se localiza el Cementerio de San Pedro), por corresponder las mismas al Plan de Ordenación Urbana u otros instrumentos de la ordenación detallada.	
En relación con la petición de revisión y, en su caso, eliminación de la zona de protección, cabe señalar:	
De un lado, que, de conformidad con lo previsto en el art. 39.3 del Decreto 95/2001 y a efectos de evitar errores de interpretación, se ha especificado en el apartado 1.10 del Anexo 5 Normativa Sectorial (que forma parte de la Normativa del PGOM) que la grafía de la citada zona de protección en el Plano de Afecciones I.04.2 no conlleva la situación de fuera de ordenación ni restricciones de ninguna clase por parte del PGOM para las edificaciones existentes.	
Y, de otro, que el análisis de la ordenación detallada del SU resulta un aspecto ajeno el PGOM, correspondiendo el análisis y la decisión sobre proponer el mantenimiento, modificación o eliminación de la citada zona de	

protección a los instrumentos de ordenación detallada; cuestión que habrá de tramitarse en el seno del procedimiento de evaluación de impacto en la salud, con la conformidad de la Administración sectorial competente.
Por lo expuesto, y sin perjuicio de la precisión incluida en el Anexo 5 (Normativa Sectorial), no procede acceder a lo solicitado en cuanto a la eliminación de la zona de protección, debiendo estarse a tales efectos a la tramitación de los instrumentos de ordenación detallada; resultando que la eliminación de la zona de protección no cabe de forma automática, sino que el Decreto 95/2001 requiere para su eliminación o reducción la previa tramitación en el procedimiento de evaluación de impacto en la salud, con la participación de la Administración competente.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 039	
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-23282	Fecha: 05/08/2024
Interesado: LUIS ALGAR CALDERÓN	
Resumen	
Manifiesta que existe un error al considerar como rústica una zona que tiene la consideración de zona verde en el vigente PGOU, extendiendo dicha zona rústica hasta la Urbanización Altavista en San Pedro Alcántara. De esta manera, se extiende la catalogación como rústica que corresponde la parcela catastral 1306318UF2410N0001YX hasta los límites de las parcelas catastrales 1002104UF2410S0001KU, 1002101UF2410S0001FU y 1002102UF2410S0001MU (todas ellas, pertenecientes a la Urb. AltaVista en San Pedro Alcántara). Para su identificación, se acompaña cartografía catastral donde aparece dicha zona verde de 7 metros aproximadamente entre las parcelas arriba reseñadas, extendiéndose la misma hacia el Oeste con mayor superficie. Así se deriva del Plan Parcial 466/1969 y Entidad de Conservación 542/1982. En su virtud, solicita se proceda a la rectificación del error, reflejándose la zona verde conforme a lo alegado.	
Informe	
Se entiende que la alegación debe incurrir en algún tipo de confusión, toda vez que las parcelas catastrales que se indican se encuentran todas clasificadas como SU en el PGOM, no encontrándose ninguna de ellas en SR. Por otro lado, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, se interpreta de la alegación la solicitud de atribución de una calificación (zona verde) a una o varias parcelas localizadas en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.	
Resultado	
Su contenido resulta ajeno al PGOM.	



N.º ALEGACIÓN: 040		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-23961	Fecha: 07/08/2024
Interesado:	INVENIA GESTIÓN DE ACTIVOS, S.L.	
Resumen		
En relación con parcela de terrenos ubicados en Arroyo del Guadalpín, C/ Santa Ana, Suelo 1, y por las consideraciones que se desarrollan, se solicita: La ampliación del ámbito del SG-AL en suelo urbano situado al Norte de la Finca de INVENIA (SG-AL-39) a toda la zona incluida en el Corredor Fluvial del Arroyo Guadalpín en la que se encuentra la referida Finca; Así como el acceso al contenido, en su caso, de las alegaciones que motivasen la modificación sustancial en la aprobación del PGOU 1986 que afectó a la calificación y clasificación de la Finca. Manifiesta: Se considera que lo más coherente en relación con los objetivos estratégicos del nuevo instrumento de planeamiento y respetuoso con respecto a los intereses de los propietarios de la zona es la continuidad del SG-AL -situado en suelo urbano- a toda la zona incluida en el Corredor Fluvial del Arroyo Guadalpín (SG-AL-39). Se opone a la desestimación de las alegaciones presentadas frente al PGOM_AI, discrepando de la interpretación que se realiza del art. 19.2 RLISTA. En este sentido, alega que la parcela está incluida indiscutiblemente en la malla urbana del núcleo; es colindante con la calle Santa Ana, que dispone de acerado y de todos los servicios de infraestructuras, colinda con urbanizaciones y edificaciones al este, al norte con zona verde de suelo urbano, al sur con más edificaciones situadas en suelo urbano, y solo al oeste, linda con el Arroyo Guadalpín que no puede ser edificado evidentemente. En un paseo por la calle Santa Ana, se identifica claramente el carácter urbano del suelo, muy lejos de lo que puede describirse como “campo” tal como se conoce vulgarmente al suelo rústico. La exclusión de la zona en la que se encuentra la referida Finca del SG-AL-39 propuesto carece de justificación teniendo en cuenta: (i) el destino histórico de dichos terrenos: Parques y Jardines Urbanos (PJ) en PGOU 1986 (se modifica a SNU por la Alegación que al parecer se presentó contraria a la intención del Ayto de calificación PJ), Sistema General de Parque Fluvial en el PGOU 2010; y (ii) la delimitación orientativa recogida en el Plano “O.2.1 Esquema de Elementos Estructurantes I” como SG-AL propuesto en suelo rústico. Señala que concurren en la finca una serie de circunstancias que dificultan la implantación de los usos ordinarios y extraordinarios permitidos. Estas circunstancias son: i) La vocación de preservar los suelos por su condición de Corredor Fluvial, de conformidad con los objetivos estratégicos Marbella Verde. ii) Las afecciones sectoriales al medio: Hábitats Naturales de Interés Comunitario (HIC) y dominio público-hidráulico del Arroyo Guadalpín. iii) La superficie y las características físicas del terreno, debido a la escasa dimensión del mismo (40.000 m²) iv) Los usos actuales del suelo relacionados con el senderismo. Manifiesta que en los planos de SITMA “Calificación PGOU 86 ad 5000” aparece como “Parques y Jardines Urbanos”, no obstante, en el plano de “Gestión PGOU 86 (91)” aparece como Suelo No Urbanizable. Por tanto, existe una modificación sustancial en la aprobación definitiva del documento, fruto de una posible alegación que propiciara la citada modificación. En su caso, se solicita conocer el contenido de las alegaciones por las que se motivó dicha modificación.		

Informe
En el PGOU 2010 la Finca se encontraba clasificada como SUNC, con destino a Sistema General de Parque Fluvial [(SG) PF-10.6]; incluida en el área de reparto AR-SU-NG-1 tenían asignadas 16.315,90 unidades de aprovechamiento. La intención del PGOU de 2010 era incentivar la creación de un espacio preservado a equipamientos públicos y espacios libres en toda la zona del Arroyo del Guadalpín a modo de "parque fluvial". En la actualidad, la Finca se utiliza como zona de senderismo y/o corredor verde de la zona del Arroyo del Guadalpín. 1) En relación con la zona objeto de la alegación, en el PGOM se contiene la propuesta de ampliación del SG-AL-39 (Parque Arroyo Guadalpín). En este sentido, en el PGOM (art. 6.1.1 de la normativa) se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta, pero sí en cuanto a su finalidad, 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. En cuanto a su mayor concreción y futuro desarrollo, según el art. 6.1.1.4 de la normativa, la ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en el suelo rústico se realizará cuando se incluya en una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, en el instrumento que contenga la ordenación detallada de una actuación de transformación urbanística, o en su caso, Plan Especial. Señalado lo anterior, no cabe identificar la propuesta de ampliación del SG con la obligatoriedad de clasificación de los terrenos como SU. En este sentido, debe recordarse que la clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no están integrados en la malla urbana ni han tenido un proceso de transformación urbanística; no pudiendo equipararse la situación del terreno (clasificado como SNU en el TR PGOU 1986, actualmente vigente) con la del ámbito PA-G-1 colindante, siendo éste el que ostenta los servicios a los que se alude, tras proceso de transformación urbanística. Finalmente, debe traerse a colación la regulación del POTCSO en tramitación (versión final, de octubre de 2024,

publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente), que propone el Camino del Agua que está sobre el Arroyo Guadalpín (identificado como "CdA 7. De La Cañada"); resultando imperativo tanto para el PGOM como para los futuros instrumentos de ordenación detallada establecer sus determinaciones de conformidad con el marco territorial establecido en los arts. 26 y 27 de la normativa del POTCSO en tramitación. Se quiere con ello indicar que la vocación de estos terrenos es la de sistema general de áreas libres, con independencia de la clase de suelo que se le otorgue, que se considera debe ser de suelo rústico por las razones expuestas. 2) Finalmente, en cuanto a la parte de la alegación en que se manifiestan supuestas discrepancias observadas en el visor SITMA en relación con el PGOU 1986, actualmente vigente, y se solicita acceso al contenido de una determinada alegación, se debe señalar que se trata de una cuestión ajena a este trámite de 2ª información pública del PGOM en tramitación; pudiendo el interesado, en cualquier momento, ejercitar el derecho de acceso al expediente del PGOU 1986 a través de los cauces y procedimientos legalmente previstos.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 041	
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-17327
Fecha:	07/08/2024
Interesado:	VILLA LA MADRUGADA, S.L.
Resumen	
Se solicita la desafectación del tramo del Cordel "Benahavís-Ojen" aledaño a la propiedad que identifica, a fin de reconocer que, actualmente, dicha vía pecuaria ha perdido su naturaleza y utilidad, así como por estar dicho tramo edificado e integrado en la trama urbana del municipio. En caso de desestimarse la desafectación, solicita que se reconozca el trazado del Cordel fuera de la propiedad, por haberse acreditado que la anchura de 15 metros coincide más con el camino natural existente en la realidad, y las áreas sin edificar aledañas.	
Informe	
En primer lugar, señalar las vías pecuarias se encuentran grafiadas en el Plano I.04.1 (Afecciones y otros condicionantes I). Adicionalmente, la gráfica aparece en el del Plano O.02.1 (Esquema de elementos estructurantes I), como condicionantes de la estructura, distinguiendo entre tramos deslindados y no deslindados; y también en el Plano O.01.1 (Clases y categorías de suelo), diferenciando aquellos tramos deslindados en SR que ostentan la categoría de SREP, de aquellos tramos no deslindados en SU. En segundo lugar, cabe indicar que la información obrante en el PGOM en relación con las vías pecuarias procede de la información aportada por la Administración sectorial competente durante la fase de trabajos preparatorios del instrumento de ordenación y en los informes emitidos. Un mayor detalle sobre los aspectos relativos a deslinde y desafectación se contienen en la memoria de información (apdo. 2.4.4), en la memoria de ordenación (apartado 4.3.2) y en el Anexo 9.1 (Informes sectoriales). 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 la redacción inicial de la Ley; resultando que, 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. 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 localizan los terrenos objeto de la alegación) resultan ajenas al ámbito material de competencia del PGOM. Del Plano O.01.1 (Clases y categorías de suelo) se extrae 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, así como con el margen de ajustes previsto en el art. 66.2 LISTA, en su caso, y al amparo de la normativa sectorial en	



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

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. Finalmente, en cuanto a la solicitud de reconocimiento del trazado del Cordel fuera de la propiedad objeto de la alegación, al tratarse de una cuestión correspondiente a las determinaciones propias de la ordenación detallada del SU, su contenido resulta ajeno al PGOM.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 042			
N.º R.G.E.: 2024-E-RC-17347, 2024-E-RC-17875		Fecha: 08/08/2024, 13/08/2024	
Interesado: HEREDEROS DE DÑA. ISABEL URBANEJA GALEA y OTROS.			
Resumen			
Se solicita la inclusión de la parcela con ref. cat.: 29069A002000890000FJ, sita en el Polígono 2, Parcela 89 (zona El Potril), dentro de la malla urbana junto con sus parcelas limítrofes en su lindero Oeste con la clasificación de suelo urbano. Manifiesta que dispone de acceso rodado además de contar con conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica (adjunta contrato de suministro de agua potable). Se alega que, de forma injustificada y discrecional, se ha dejado fuera de la delimitación del suelo urbano esta parcela y algunas viviendas más situadas al Este, cuyo acceso se realiza a través del mismo carril, sin tener en cuenta que dicho ámbito reúne las características de suelo urbano fijado por el art. 13 LISTA. Señala varios ejemplos de parcelas que han sido incluidas en la delimitación del suelo urbano sin que se cumplan los requisitos previstos para ello.			
Informe			
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente. Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. En este caso, la presente parcela no se puede entender dentro de un ámbito transformado urbanísticamente ni en un ámbito que cumpla el requisito de estar ocupados por la edificación; de conformidad con la especificación de			

los supuestos de suelo urbano que se contiene en el Plano I.12 (Identificación del SU). No cabiendo tampoco asimilar la situación de las parcelas que se identifican en la comparativa, clasificadas como SU en el PGOM, que, a diferencia de la parcela objeto de la alegación, se encuentran incluidas en el ámbito ocupado por la edificación en las ⅔ partes del espacio apto para ello conforme a la delimitación que se realiza por el PGOM.
En la delimitación de los ámbitos que cumplen con el criterio de la consolidación por la edificación en los ⅔ del espacio apto para ello se ha establecido una delimitación que dé cumplimiento al imperativo legal respecto a este criterio para la consideración de suelo urbano; resultando que no puede asimilarse el grado de consolidación de la hilera de parcelas localizadas en la prolongación de la C/ Fonseca (respecto de las cuales se ha delimitado el límite Este del SU en el citado ámbito) y del resto de parcelas en la zona de El Potril, entre las que se encuentra la parcela objeto de la alegación. A lo que se une que, cuando se está ante parcelas en el borde de la delimitación del SU, no se han incluido parcelas que no cuentan con edificación, debido a que, en tal caso, se estaría ampliando artificialmente el ámbito y por ende el suelo urbano.
Sin perjuicio de su clasificación como SR, la zona del Potril se considera en el PGOM como una agrupación con posibilidad de su integración urbanística e incorporación en el modelo urbano-territorial propuesto por el presente PGOM, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.4.3 de la memoria de ordenación y en los arts. 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa; tratándose de una zona que se puede considerar con vocación de la extensión natural del núcleo de San Pedro Alcántara. Se propone su mantenimiento en el suelo rústico si bien con potencialidad para su incorporación a la ciudad mediante la tramitación, en su caso, de la correspondiente ATU de nueva urbanización.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 043	
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-15685
Fecha:	25/07/2024
Interesado:	CDP RIBERA DEL GUADALMINA
Resumen	
En relación con dos intervenciones puntuales consistentes en la “regeneración urbana” y “completar la trama urbana” en el área sin desarrollar situada al este de la Urbanización “Ribera del Guadalmina”, correspondientes al plano de Planificación Estratégica, se solicita al Ayuntamiento de Marbella información sobre las obras y/o actuaciones previstas para la zona.	
Manifiesta que el PGOM publicado no especifica las supuestas acciones de regeneración que pretende ejecutar en las inmediaciones de la Urbanización. Por ello, y dada la cercanía del área con la Urbanización y su parcela situada al norte sin edificar, se solicita información.	
Informe	
La información sobre estas dos propuestas se encuentra en el Título 12 de la memoria de ordenación, relativo al diseño de la Planificación Estratégica; donde se identifican y se definen las distintas propuestas para cada ámbito del territorio.	
El alcance y contenido general de estas propuestas se especifica en el apartado 12.1 de la memoria de ordenación y el detalle de las dos propuestas que se indican en la alegación se contiene, hasta el nivel del detalle que corresponde el PGOM, en el apartado 12.1.1 de la citada memoria, relativo al ámbito de San Pedro Alcántara.	
La mayor concreción de tales propuestas (información sobre las obras y/o actuaciones previstas) se trata de un aspecto que no corresponde establecer al PGOM, dado su carácter estratégico; en este sentido, habrá de estarse a su futuro desarrollo mediante los instrumentos oportunos en cada uno de los casos, esto es, la concreta propuesta de ATU-NU que, en su caso y momento oportunos, pueda tramitarse respecto de la propuesta para completar la malla urbana en SR; y el Plan de Ordenación Urbana u otros instrumentos de ordenación detallada en el caso de la propuesta de regeneración urbana en los terrenos clasificados como SU (denominada E. Camino de la Granadilla).	
Resultado	
Su contenido resulta ajeno al PGOM.	

N.º ALEGACIÓN: 044		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-24187	Fecha: 08/08/2024
Interesado:	MARBELLA LEISURELAND INVESTMENTS, S.L.	
Resumen		
En relación con parcela con ref. cat. 0444102UF3404S0001DF, se solicita la clasificación como suelo urbano, así como la atribución en el POU de la calificación propuesta en el escrito presentado en su momento. Manifiesta: - La primera versión del PGOM tuvo en cuenta lo justificado y en sus planos de clasificación procedió a excluir a la parcela del sector URP-MB-7, diferenciando con toda claridad el régimen de esta parcela, que aparecía clasificada como suelo urbano, del resto de los terrenos situados al Norte. - Inesperadamente, el tratamiento ha cambiado en la nueva versión del PGOM (2IP). El criterio, ahora, consiste en volver a la situación de partida, es decir, a la existente en el momento de la aprobación del Avance del Plan General, dispensando para la parcela la clasificación de suelo rústico y difiriendo su ordenación al Plan Parcial del sector URP-MB-7. - Casi cuarenta años han transcurrido desde entonces, y el sector URP-MB-7, como era previsible, por el desigual estado que presentan los terrenos involucrados, continúa en la situación originaria. No dispone de planeamiento ni de la gestión requerida. Hay una iniciativa de ordenación, es verdad, pero también es cierto que tras cinco años de tramitación aún ni tan siquiera ha superado el trámite ambiental. - Tras estos casi cuarenta años, lo único transformado es esta parcela, edificada y dotada por completo de todos los servicios funcionales con anterioridad a la aprobación del PGOU 1986. Por lo tanto, es evidente que Nuevo Plan General brinda una oportunidad inmejorable para rectificar y no para incurrir de nuevo en el error del Plan de 1986. La parcela reviste materialmente la condición legal de suelo urbano.		
Informe		
La parcela objeto de la alegación, en el PGOM objeto de la aprobación inicial, tenía la clasificación de Suelo Urbano. No obstante, derivado del análisis de diversos terrenos que se encontraban en estado de tramitación de conformidad con el PGOU 1986, en el PGOM objeto de la 2ª información pública los terrenos fueron clasificados como Suelo Rústico, al objeto de unificar la clasificación de suelo de la totalidad de los terrenos que están siendo objeto de la tramitación del Plan Parcial en desarrollo del PGOU vigente en aplicación de las disposiciones transitorias de la nueva Ley urbanística. Analizado el contenido de la alegación, los terrenos revisten la condición de Suelo Urbano, estimándose, por tanto, el cambio de clasificación; y procediéndose, en consecuencia, a clasificar la parcela objeto de la alegación en los mismos términos que en el documento de aprobación inicial. La clasificación de suelo urbano otorgada en el PGOM no conlleva el cambio de delimitación del sector del PGOU 86 que podrá continuar su tramitación, tal y como se prevé en el PGOM. No obstante, para el supuesto que transcurrido el plazo otorgado para la aprobación definitiva del Plan Parcial, esta no tuviera lugar y se declarara la caducidad del expediente, los terrenos objeto de la alegación, al contar con la clasificación de suelo urbano no podrán ser objeto de una nueva propuesta de delimitación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en el suelo rústico.		

Resultado
Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 045	
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-24211
Fecha:	08/08/2024
Interesado:	BLIZARD 2024, S.L.
Resumen	
En relación con las Fincas 50998 y 50999, del Registro de la Propiedad de Marbella nº 3, parcelas con ref. cat. 6024411UF2462S0000EF y 6024412UF2462S0000SF, sitas junto a la carretera A-7176 de Marbella a Istán, se solicita que se incluyan como suelo urbano en el PGOM; y en el futuro POU se le dé una ordenación detallada igual a la que se ha dado a los suelos colindante del sector “Lomas Norte” (PA-NG-44). Manifiesta que la respuesta dada en respuesta a su alegación al PGOM-AI es estereotipada y general (es la misma usada para contestar todas las peticiones sobre suelo urbano) y no hay ningún análisis de los hechos determinantes, ni de la realidad del suelo; es tan solo una manifestación que se hace sin base en ninguna clase de datos o valoraciones. Se reitera y justifica que la parcela ostenta la condición de suelo urbano, aduciendo, en síntesis, que forma parte de la malla urbana y se integra en la estructura urbana existente, dentro del continuo y conjunto de viales, dotaciones y parcelas que constituyen los núcleos urbanizados y consolidados en que se integra, diversas referencias al expediente relativo al Acondicionamiento y Urbanización de la Carretera A-7176 de Marbella a Istán, etc.	
Informe	
Por una parte, la clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente. Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran integrados en la malla urbana, según se define en el art. 19 RLISTA: “La malla	

urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismas, si consideración como suelo urbano”. Se trata de justificar la integración en la malla urbana mediante referencia a Ortofotos de Google Earth de 2023 y con referencia a la información de los sistemas de abastecimiento (Plano I.09) y energético (Plano I.11) del PGOM, así como con diversas referencias al carácter urbano que se realizan en el proyecto de Acondicionamiento y Urbanización de Márgenes de la Carretera A-7176 de Marbella a Istán. No obstante, de un lado, se trata de unos terrenos que provienen de un ámbito de SUNS del PGOU 1986 que no han sido objeto de desarrollo, razón por la cual no se ha procedido a su transformación urbanística. Y, de otro, el resto de referencias utilizadas para sustentar la clasificación de SU tampoco acreditan tal condición, según se indica a continuación. En concreto, la Ortofoto de Google Earth de 2023 (obranste en el escrito de alegaciones correspondiente a la primera información pública) evidencia la inexistencia de transformación urbanística y edificación de los terrenos, así como no puede deducirse de la misma la integración en la malla urbana en los términos determinados en el art. 19.2 RLISTA. Por otro lado, de la referencia que se realiza a los Planos de información de infraestructuras (Planos I.09 e I.11 del PGOM) tampoco puede concluirse el cumplimiento del requisito de la transformación urbanística (conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica), ya que, en esencia, en dichos planos se grafían las grandes infraestructuras, de las que no puede inferirse el cumplimiento de los requisitos necesarios para la consideración de SU. El Plano I.09 se refiere a conducciones de agua en alta (que no deben confundirse con la red de distribución de agua potable); y en el plano I.11 lo que se grafía es una línea de distribución en alta tensión (66 kV); que, a su vez, no debe confundirse con la red de distribución en baja. Finalmente, tampoco resulta suficiente la fundamentación de la petición de SU en la extracción del término “urbano” del texto de un Convenio entre Administraciones para el inicio de las obras de acondicionamiento de la Carretera A-7176 (de Marbella a Istán), por tratarse dicho Convenio de un instrumento ajeno al urbanismo que no analiza la parcela objeto de la alegación, sino que describe una actuación a desarrollar por las Administraciones intervinientes en una carretera autonómica. De otra parte, reiterar que las circunstancias singulares del ámbito PA-NG-44 “Lomas Norte” se encuentran debidamente justificadas en el apartado 4.2 (Delimitación del Suelo Urbano) de la Memoria de Ordenación del PGOM; tratándose de una situación particularizada derivada de un procedimiento judicial en el que se dilucidan unas pretensiones individualizadas sobre unos terrenos concretos, objeto del proceso judicial. Cabe recordar que resulta obligado el cumplimiento de las sentencias y demás títulos ejecutivos adoptados en los procesos judiciales “en sus propios términos” (arts. 103 ss. LJCA, arts. 517 ss. LEC), no resultando procedente hacer una aplicación extensiva de los efectos de dicha sentencia a otros terrenos ajenos al proceso judicial.	Resultado Se desestima la alegación.
---	--



N.º ALEGACIÓN: 046		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-23334	Fecha: 05/08/2024
Interesado:	DISA PENÍNSULA, S.L.U.	
Resumen		
En relación con parcela de terreno en que se ubica Estación de Servicio en la zona de Cabopino, se solicita: 1) Se corrija el Plano de información nº 13 “Ciudad policéntrica”, a los efectos de que se reconozca la totalidad de la superficie ocupada por la estación de servicio Cabopino como suelos con uso terciario, y no se refleje ninguna superficie de dicha estación de servicio con el uso simultáneo industrial. 2) Se atribuyan a los suelos sobre los que se ubica la Estación de Servicio Cabopino, en el PGOM, y posteriormente en el POU, parámetros de ordenación urbanística general y detallada que permitan el uso de Estación de Servicio y den cabida a las edificaciones existentes en la misma. Manifiesta: - Haber obtenido Sentencia del TC en virtud de la cual se anula la Sentencia del Juzgado de lo Penal que, a su vez, anulaba la licencia de obras; razón por la cual la licencia se vuelve a encontrar vigente. - En el plano de información nº 13 “Ciudad policéntrica” únicamente se reconoce la parte Oeste de las instalaciones de la ES Cabopino como un espacio destinado a uso terciario, mientras que la parte Este de la misma se contempla en el Plano como un espacio destinado, simultáneamente, a uso industrial. Por tanto, las determinaciones que se contienen en el precitado Plano de información no se corresponden con la realidad existente en tanto que la totalidad de las instalaciones de la ES Cabopino ocupan una superficie de 3.000 m2 que se extiende más allá de lo representado en tal Plano como suelo con uso predominante terciario, ocupando toda la extensión de la finca.		
Informe		

1) Respecto al Plano I.13 “Ciudad Policéntrica”, se debe señalar que se trata de un Plano de Información y Diagnóstico, cuya información no supone predeterminación de los parámetros de ordenación detallada que corresponda establecer al instrumento de ordenación correspondiente. Como puede observarse a lo largo de la Memoria de Información del PGOM, el Diagnóstico del Modelo Municipal se realiza en torno a varias estrategias, entre las que se encuentra la Ciudad Policéntrica (apartado 5.1 de la memoria de información). La información sobre usos predominantes ha sido obtenida del Catastro, con la citada finalidad de realizar un primer diagnóstico del territorio; no guardando dicha información una relación necesaria con la ordenación detallada que corresponda establecer a los instrumentos correspondientes. 2) En términos similares a lo expuesto, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación también se solicita la atribución de parámetros de ordenación detallada (exponiéndose, a su vez, la incidencia de una Sentencia del TC sobre la Sentencia anulatoria de la licencia de obras) a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.
Resultado
Su contenido resulta ajeno al PGOM.

N.º ALEGACIÓN: 047			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-23414	Fecha: 05/08/2024
Interesado:		DISA PENÍNSULA, S.L.U.	
Resumen			
En relación con el terreno sobre el que se ubica Estación de Servicio (zona Puerto Banús), con la ref. cat. 5307401UF2450N0001PG, se solicita: 1) Se corrija el Plano de información nº 13 “Ciudad policéntrica”, a los efectos de que se reconozca la superficie real que ocupa la ES Puerto Banús. 2) Se atribuyan a los suelos sobre los que se ubica la Estación de Servicio Puerto Banús, en el PGOM, y posteriormente en el POU, parámetros de ordenación urbanística general y detallada que permitan el uso de Estación de Servicio y den cabida a las edificaciones existentes en la misma. 3) Manifiesta que En el Plano de información nº 13 “Ciudad policéntrica” del PGOM de Marbella actualmente sometido a información pública, únicamente se reconoce la parte Norte de las instalaciones de la estación de servicio Puerto Banús con el uso predominante “terciario”, mientras que a la parte Sur no se le reconoce la existencia de ningún uso. Las determinaciones que se contienen en el precitado Plano de información no se corresponden con la realidad existente en tanto que la instalación de la ES Puerto Banús ocupa una superficie de 8.332 m2 que se extiende más allá de lo representado en tal Plano.			
Informe			
1) y 3) Respecto al Plano I.13 “Ciudad Policéntrica”, se debe señalar que se trata de un Plano de Información y Diagnóstico, cuya información no supone predeterminación de los parámetros de ordenación detallada que corresponda establecer al instrumento de ordenación correspondiente. Como puede observarse a lo largo de la Memoria de Información del PGOM, el Diagnóstico del Modelo Municipal se realiza en torno a varias estrategias, entre las que se encuentra la Ciudad Policéntrica (apartado 5.1 de la memoria de información). La información sobre usos predominantes ha sido obtenida del Catastro, con la citada finalidad de realizar un primer diagnóstico del territorio; no guardando dicha información una relación necesaria con la ordenación detallada que corresponda establecer a los instrumentos correspondientes. 2) En términos similares a lo expuesto, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada.			

Expuesto lo anterior, en la alegación también se solicita la atribución de parámetros de ordenación detallada, así como la correcta delimitación de una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.

4) En último lugar, en el apartado de antecedentes de la alegación se cita una alegación anterior, ya manifestada en el primer trámite de información pública, que se refiere a la necesidad de corregir el Plano de Ordenación Nº 02.2 “Esquema de Elementos Estructurantes II” del PGOM, a los efectos de que ningún sistema general de infraestructuras discurra por los terrenos en los que se encuentra la gasolinera, refiriéndose en concreto al corredor ferroviario.

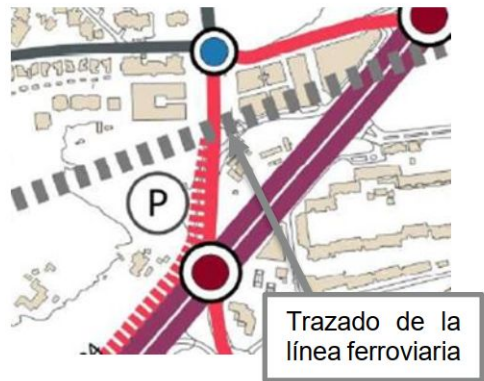
PROPUESTAS LOCALIZADAS

Identificación de propuestas Localizadas

Simbología y numeración elementos

- 0 Existente
- 0 Existente a Ampliar
- 0 Propuesto

Corredor Ferroviario (Tren Litoral)



Trazado (Soterrado) Ferroviario propuesto

El Corredor Ferroviario viene contemplado en el POTCSO en tramitación (versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente), resultando imperativo que el PGOM establezca su ordenación “en el marco de la ordenación del territorio” (arts. 3.4 y 63.1 LISTA). A este respecto, cabe reiterar que dicho plano O.02.2 contiene un “esquema” de elementos estructurantes de movilidad. En el caso concreto de la línea ferroviaria propuesta (que discurriría de manera subterránea) se ha representado esquemáticamente, tratando de ilustrar la necesidad de un transporte colectivo ferroviario para Marbella. Quedando, no obstante y en cualquier caso, dicha representación esquemática, sujeta al trazado que, en su caso y en el momento temporal oportuno, sea aprobado de conformidad con los procedimientos e instrumentos previstos en la normativa sectorial correspondiente. Dicho trazado definitivo y, por tanto, los ajustes respecto del trazado esquemático propuesto en el PGOM están sujetos a los correspondientes estudios de trazado que, en su momento, y en su caso, se impulsen y aprueben desde la administración competente; sin que deba supeditarse o ajustarse necesariamente y por completo al esquema ilustrado en el PGOM en relación con el referido corredor ferroviario, de conformidad con el carácter no vinculante en cuanto a su delimitación concreta previsto para las propuestas de sistemas generales (art. 6.1.1.3 de la normativa del PGOM).

Resultado

Su contenido resulta ajeno al PGOM.



N.º ALEGACIÓN: 048			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-24017	Fecha: 07/08/2024
Interesado:		OHAI MARBELLA, S.A.	
Resumen			
En relación con la finca sobre la que se encuentra implantado el Camping Marbella Playa, parcelas con ref. cat. 002300300UF44A0001ZB, 2102303UF4420S0000ZA y de modo parcial 2102301UF4420S0001RS, se solicita la clasificación de suelo urbano, modificando los planos de ordenación y el resto de la documentación necesaria para el reconocimiento de esta condición. Manifiesta: • Que la existencia de zonas de flujo preferente no obliga per se a clasificar todos los terrenos como SRPR, al ser compatible el encaje de estas zonas con la categoría de SU. No existe ningún precepto legal que establezca la obligación de clasificar, automáticamente y prescindiendo del resto de características, los terrenos afectados por la ZFP como SRPR. • El propio PGOM ha incluido como SU varios terrenos afectados por zonas de flujo preferente, por encontrarse transformados urbanísticamente y contar con todos los servicios; como La Isla, Golf Río Real o la Urb. Guadalmina. • La clasificación del suelo depende de la concurrencia de requisitos objetivos (potestad reglada); considerando que la finca: a) se encuentra integrada en la malla urbana, b) Está transformada urbanísticamente y cuenta con las dotaciones y servicios básicos (adjunta informe urbanístico justificativo elaborado en 2022 por Arquitecto competente); y señala que tales instalaciones no se limitan a dar soporte a la actividad de Camping, sino que dan servicio a todos los suelos que se ubican en esa zona. • Se ha elaborado un Estudio Hidrológico e Hidráulico (se adjunta justificante de registro en la Junta de Andalucía) para efectuar medidas correctoras frente a la inundabilidad, que fue presentado el 1/03/2023 ante la Administración hidráulica de Andalucía y que está pendiente de resolución con número de expediente MA-73142.			
Informe			

La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente. Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque no se encuentran transformados urbanísticamente. Se trata de una parcela clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado del PGOU 1986 en la que hay autorizada una actividad de acampada, lo que es perfectamente compatible con esa clase de suelo. Ahora bien, la existencia de dicha actividad no implica, en ningún caso, que los terrenos sobre los que se implantan se encuentren transformados urbanísticamente a efectos de su consideración como suelo urbano. Por tanto, en la parcela de referencia existe una actividad implantada en el suelo rústico, pero no se ha producido una transformación del suelo que implique la consideración de la misma como suelo urbano. Las infraestructuras y servicios a los que se refiere el alegante mediante el informe que se adjunta son para dar soporte al uso implantado en la parcela (se trata de las diversas facturas correspondientes a los suministros del Camping existente), pero no acreditan el proceso de transformación urbanística del ámbito. Lo anterior debe ser interpretado de forma conjunta con los siguientes condicionantes particulares que concurren en el ámbito geográfico objeto de la alegación: Por una parte, a lo anterior se une el mandato legal del art. 14 LISTA sobre la clasificación como suelo rústico preservado por riesgos de las que se incluyen las zonas delimitadas por los Planes de Gestión de Riesgos de Inundación. Tras la aprobación inicial del Plan General sobrevino la aprobación, tanto del Plan Hidrológico como de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación (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 y 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). Estos planes determinan cuáles son los procesos susceptibles de generar riesgos, por lo que en aplicación del art. 14.b) LISTA deben incluirse en la categoría de suelo rústico preservado mientras subsistan dichos riesgos. Se ha incluido en la categoría de preservado por riesgos la delimitación de los mapas de riesgos facilitada por la Administración competente, según se indica en el apartado 2.4.6 de la memoria de información. Dichas
--



delimitaciones (realizadas por la Administración competente y aprobadas) deben prevalecer frente al Estudio Hidrológico e Hidráulico que se alega haber presentado ante la Administración competente y que se encontraría “en tramitación”, según se dice. El PGOM ha considerado que aquellos terrenos que no han sido transformados urbanísticamente y están afectados por la delimitación de los mapas de peligrosidad y riesgos indicados debe mantenerse en el suelo rústico preservados de su transformación mientras subsistan los procesos susceptibles de generar riesgos (art. 14.1.b LISTA y art. 20.1.b RLISTA), según se indica en el apartado 4.3.2.II de la memoria de ordenación. Por otro lado, ha de añadirse que el POTCSO en tramitación (versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente) establece la necesidad de inclusión de los terrenos en el Corredor Litoral en la categoría de SRPOT (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; cautela que ha quedado indicada en el Plano O.01 (Clases y categorías de suelo) y justificada en el apartado 4.3.2.III de la memoria de ordenación. Finalmente, tampoco puede obviarse la presencia en el ámbito de HICS (Plano I.04.1), masas vegetales relevantes y áreas de alta visibilidad (Plano I.04.3) o condicionantes impuestos por la normativa sectorial en materia de aguas (Plano I.04.4); aspectos que, en conjunción con lo anteriormente señalado, han determinado la clasificación, categorización y zonificación de los terrenos según establece el PGOM. En conclusión, al no cumplir los terrenos objeto de la presente alegación los requisitos previstos legalmente para su clasificación de suelo urbano y concurrir el resto de condicionantes señalados, los mismos han de clasificarse como suelo rústico, convergiendo en los mismos una doble categoría: preservado por riesgos y preservados por la planificación territorial (cautelar en esta fase de tramitación del PGOM).
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 049			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-24494	Fecha: 09/08/2024
Interesado:		METROVACESA, S.A.	
Resumen			
En relación con los terrenos con ref. cat. 4104210UF4440S0001ZB (denominados Artola II, se identifican mediante plano-imagen), con una superficie aproximada de 450.000 m², se exponen los antecedentes histórico-urbanísticos (convenio urbanístico año 1992, aprobación provisión de Plan Parcial, determinadas cesiones, etc.) y, considerando la situación actual, se solicita: La consideración como suelo urbano con propuesta de delimitación de una ATU-RI en la planificación estratégica del PGOM, difiriendo su ordenación a un plan de reforma interior. Y se propone como alternativa la atribución del régimen de una ATU-NU en suelo rústico, delimitada sin ordenación detallada. Manifiesta: En sustento de la consideración de SU, señala que los terrenos se encuentran rodeados de suelos urbanos ya desarrollados, localizándose en áreas urbanas donde se concentra la población residente y en un área limítrofe en proceso de residencialización; además, los terrenos han alcanzado la condición de SU debido a la dotación de los servicios urbanísticos básicos implantados por los desarrollos colindantes. Habida cuenta que el ámbito que ocupan los terrenos ya fue objeto de un sector de planeamiento con cesiones efectuadas, queda pendiente completar su desarrollo con la aprobación de la reparcelación y equidistribución entre los propietarios afectados, así como la aprobación de un PU para la adecuada dotación de infraestructuras de conexión del ámbito con las redes municipales colindantes que lo dotan, precisamente, de dicha condición de SU. En cuanto a la petición de delimitación de ATU-NU en suelo rústico en el PGOM, se alude a la aplicación del régimen de la Disposición Transitoria Primera LISTA, apartado a), regla 3ª; y se señala que la opción del PGOM de no considerar la ATU-NU delimitada supone una “des-sectorización” de los terrenos que no resulta sustentada ni motivada en criterios de interés general, ni reconoce tampoco las cesiones que ya se han efectuado al Ayuntamiento en el desarrollo histórico de los terrenos.			
Informe			
1) La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).			



También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano.

Añadiéndose que 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. En el presente caso, se alude a la existencia de servicios urbanísticos básicos “implantados por los desarrollos colindantes”, no acreditándose la existencia de los servicios en los términos exigidos por el art. 19 RLISA para los terrenos concretos objeto de la alegación.

Cabe desestimar, en consecuencia, la petición de clasificación como SU.

2) Respecto a la delimitación de ATU (sin ordenación detallada), una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISA y de los arts. 43 ss. RLISA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

En particular, en la zona territorial objeto de la alegación, según puede observarse en el apartado 12.1.6 de la memoria de ordenación, se plantea como intervención singular en el suelo rústico la propuesta estratégica denominada E. Cabopino, un ámbito prioritario para el reequilibrio del espacio turístico, como centro estratégico por la presencia del campo de golf de Cabopino y la previsión del área intermodal vinculada a la previsión de una de las estaciones de ferrocarril previstas (Cabopino) del futuro Corredor Ferroviario. Dicha propuesta estratégica

habilita el planteamiento, por los cauces y procedimientos previstos legalmente, de las propuestas oportunas en desarrollo del PGOM.

Finalmente, en cuanto a lo manifestado sobre que la opción del PGOM de no considerar la ATU-NU delimitada supone una “des-sectorización” de los terrenos, puede comprobarse en el Resumen ejecutivo cómo la entrada en vigor del nuevo régimen urbanístico autonómico, con la desaparición del suelo urbanizable como clase de suelo, ha obligado al PGOM a realizar una revisión integral de la clasificación del suelo del todo el término municipal a los efectos de determinar qué terrenos ostentan la consideración de SU y cuáles ostentan la clasificación de SR.

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 050		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-24640	Fecha: 12/08/2024
Interesado:	ÁLVARO GARCÍA-CABRERA MATA	
Resumen		
Se solicita el mantenimiento en el PGOM del SG-AL-8 (Parque Arroyo de Las Cañas) previsto en el PGOU 1986 y que se excluya, por tanto, el tratamiento que otorga el PGOM a ese espacio (SG-AL-43, Parque del Arroyo de las Cañas Verdes). Manifiesta que, con el paso del tiempo, la mercantil Futuros Inmobiliarios, S.L. ha ocupado al margen de la legalidad los terrenos calificados como sistema general, cercándolos y construyendo en ellos sendas viviendas. Considera que esas edificaciones carecen de licencia (si la tuvieran sería un acto nulo de pleno derecho) porque la clasificación y calificación de ese espacio impide el uso residencial. Lo cierto es que la conducta de esa mercantil ha supuesto la privatización de facto del sistema general, contraviniendo las determinaciones del PGOU 1986. El PGOM en tramitación santifica la ocupación ilegal del sistema general, dado que ahora excluye la calificación de sistema a una parte del mismo, que se encuentra situada al sur en contacto con la línea de playa y que mide una superficie aproximada de 10.000 metros cuadrados. Al mismo tiempo, el PGOM mantiene la calificación de sistema a otra porción de este espacio situado más al norte, ya sin contacto alguno con la línea de costa, que identifica con la expresión sistema general de áreas libres núm. 43. El espacio liberado de esa calificación de sistema coincide exactamente con el terreno ocupado, en el que se han construido dos casas. Por ello, la reducción de la superficie de suelo del SG-AL-8 que propone el PGOM supone una lesión de los principios básicos de la ordenación urbanística y de los derechos de los ciudadanos. Tratándose de una determinación que el PGOM califica de estructural, no puede entenderse que el plan en trámite (i) opte por legalizar una situación de hecho que vulnera el PGOU 1986, (ii) provoque la reducción del suelo destinado a sistema general en unos 10.000 metros cuadrados y (iii) rompa la continuidad de un sistema físico unitario formado por el arroyo Las Cañas y su desembocadura en el mar.		
Informe		

La tramitación del PGOM conlleva la realización de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, en el sentido de procederse a la revisión de la totalidad del término municipal en su conjunto. En este sentido, puede observarse en los diversos planos del Resumen Ejecutivo que la revisión de los Sistemas Generales, en sus diferentes categorías, tiene un carácter global y no particular. Por otro lado, dentro de los principios básicos del Nuevo Plan General se establece que la referencia del nuevo Plan debe ser la realidad que se pretende ordenar, según se expone en el apartado 1.2.2 de la memoria de ordenación, denominado “La realidad como punto de partida del nuevo Plan”; punto de partida que, no obstante, tiene como contrapeso la necesidad de que la ordenación obedezca a criterios y objetivos que den cumplimiento a los fines predeterminados normativamente para la ordenación urbanística general (a través del PGOM) y la ordenación urbanística detallada (a través del POU y resto de instrumentos). Señalado lo anterior, el SG-AL-43 (Parque Arroyo de las Cañas Verdes) previsto en el PGOM se encuentra configurado como un SG “existente a ampliar”, que se localiza en suelo clasificado como SU; habiéndose delimitado como existente únicamente la parcela de titularidad municipal, según la información consultada. Por tanto, la concreción de la propuesta de ampliación (plantada en el PGOM a nivel de esquema, de conformidad con las previsiones del art. 6.1.1 de su normativa), al tratarse de un suelo clasificado como SU, corresponderá al POU o al instrumento de ordenación detallada que corresponda, según se establece en el artículo 6.1.1.4 de la normativa.
Resultado
Se desestima la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 051		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-24947	Fecha: 13/08/2024
Interesado:	JES96 S.L	
Resumen		
En relación con la parcela con ref. cat. 29069A004000660000FO, se solicita el cambio de la clasificación del suelo, de suelo rustico a suelo urbano (residencial). Manifiesta: - La parcela cuenta con acceso directo desde la vía pública: C/ Sierra de Cazorla, la cual discurre desde el Cjto. Res. de la Loma de Marbella hasta la Urb. la Capellanía, es decir, comunica dos urbanizaciones residenciales pasando por medio de la parcela que se encuentra clasificada como rustica. Dispone de acceso rodado directo, dispone de una vivienda que se construyó en el año 1987 (según Catastro) y que dispone de los servicios necesarios para poder ser considerada vivienda. Las infraestructuras desarrolladas para dar servicio a las viviendas ubicadas en la urbanización Lomas de Marbella, que se encuentra a menos de 200 metros, son las que la parcela busca para su conexión y desarrollar como suelo urbano la parcela. - La parcela cuenta con todo tipo de conexiones necesarias; luz, agua y saneamiento, ya que la vivienda habitada, tal y como establece el art. 13 LISTA. Por lo que se solicita el cambio de la clasificación a SU Residencial unifamiliar adosada o pareadas. - Se alude a las necesidades actuales sobre vivienda en la provincia de Málaga, donde el municipio de Marbella cuenta con una alta demanda por parte de promotores y arquitectos sobre la necesidad de más suelo residencial para satisfacer la demanda y la inclusión social sobre las viviendas y los trabajadores. Y se añade que la parcela ha quedado como un residuo urbanístico entre el desarrollo natural del municipio y la autopista, las edificaciones están próximas a la parcela y cuenta con las infraestructuras necesarias para contemplar el cambio de calificación del suelo.		
Informe		
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.		

Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. En este caso, la parcela proviene de un ámbito de SUNS del PGOU 1986 que no ha sido objeto de sectorización ni de transformación urbanística, encontrándose no integrada en la malla urbana según se define en el art. 19.2 RLISTA antes citado. Se alude a que la parcela se encuentra muy cerca de desarrollos urbanísticos de suelo residencial (como son las Villas de las Lomas de Marbella, el Palacio Schesol), que cuenta con acceso rodado desde C/ Sierra Cazorla y a la existencia de infraestructuras a menos de 200 metros. No obstante, dichas alegaciones no pueden considerarse suficientes a los efectos de justificar la consideración de SU en los términos predeterminados en la normativa urbanística antes citada. De una parte, no se aporta justificación concreta (documental o de otro tipo) de la existencia en la parcela de los servicios de luz, agua o saneamiento que se refieren; y de otro, no resulta equiparable el estado de transformación urbanística del ámbito de SUC correspondiente al PA-NG-9 del PGOU vigente (en el que se integra la C/ Sierra Cazorla) con la del viario de acceso a la parcela objeto de la alegación. Por tanto, no cabe acceder a lo solicitado, en cuanto a la consideración de la parcela dentro del Suelo Urbano.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 052		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18061	Fecha: 13/08/2024
Interesado:	DEVELOPMENT PROJECT, S.A.U.	
Resumen		
En relación con la parcela 186 de la Urb. Marbella Sierra Blanca (URP-NG-2) con ref. cat. 8647101UF2484N0001GE, se solicita que se tenga por reproducida la alegación N.º 101 a la aprobación inicial del PGOM y, en su virtud, se sirva clasificar la parcela como suelo urbano. En su defecto, se sirva devolver a la propiedad los 59.799 m² situados al Oeste del Arroyo de las Piedras que se le cedieron para el Sistema Local de Áreas Libres mediante Convenio Urbanístico de 13/01/1984, y de no ser procedente la anterior devolución, se sirva indemnizar a la mercantil con el valor de mercado de los 59.799 m² que le fueron cedidos sin causa que lo justificara. Manifiesta: - El terreno se encuentra clasificado como SUC-PDA (URP-T) y calificado como SG-C-22 en el PGOU 1986. - Rige el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil Marbella Sierra Blanca, S.A. el día 13/01/1984; en el que las partes acordaron que en el caso de que la Revisión del PGOU, en su redacción definitiva, no previera el trazado de la autopista por la finca objeto de este Convenio, la superficie actualmente afectada por dicho trazado quedará calificada como sigue: 1) Los 56.799 m² al Oeste del Arroyo de las Piedras se incluirán en el Sistema Local de Áreas Libres. 2) Los 14.932 m² al Este de dicho Arroyo se calificarán como zona privada. La autovía se ha construido al Sur de este sector, entrando así en vigor la previsión de la estipulación Tercera, letra c) del Convenio Urbanístico que califica los 14.932 m² de la parcela 186 de la Urbanización Marbella Sierra Blanca (UrbMSB) como zona privada. - La parcela dispone de acceso pavimentado, dotación de agua potable, red de saneamiento de aguas fecales y pluviales, red de telefonía y alumbrado público, pendientes únicamente de su conexión a las redes públicas, integrándose de este modo en la malla urbana (acompaña informe suscrito por perito topógrafo). Alega cumplimiento de los requisitos del art. 13 LISTA, así como de la Disp. Trans. 1ª LISTA. Acompaña presupuesto y certificaciones de obra para la dotación de servicios, informe técnico, licencias, sentencia y Certificación urbanística de 1 de marzo de 2023. - La construcción del vial de acceso fue autorizada por licencia municipal de 17/08/1998; y el propio Ayuntamiento ha concedido licencia de obras a una vivienda que tiene entrada, precisamente, por dicho vial, cuyo mantenimiento lo realiza la Urb. Marbella Sierra Blanca. Además, dicho vial viene siendo utilizado por la concesionaria del servicio municipal de aguas, la compañía de suministro eléctrico, los servicios de extinción de incendios, entre otros. El citado vial es de titularidad municipal, según han declarado los Tribunales de Justicia (Sentencia N.º 92/2003, de 14 de febrero, de la Audiencia Provincial de Málaga).		
Informe		
Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque: a) La parcela no da frente a viario público, contrariamente a lo indicado en el informe aportado, como es de ver en la zonificación del plan parcial aprobado. El vial al que se refiere la alegante no es público, puesto que la calificación del mismo es sistema general de infraestructura, en el que existe en la zona norte un centro de transformación y en la zona sur un depósito. Se trata de una entrada que en dicha parcela se ha dejado		

para el acceso y conservación de los elementos de sistema general antes referido, pero no es un viario público. b) Tampoco cuenta con todos los servicios urbanísticos indicados en la legislación urbanística aplicable para su consideración como suelo urbano ni posibilidad de conexión a viario público directamente puesto que no da frente al mismo, sino que la parcela colinda con parcelas edificables o sistema general y al norte con el monte público de Sierra Blanca. El hecho de que en la parcela se haya ejecutado interiormente un vial no implica que la misma tenga la condición de suelo urbano. Por tanto, al carecer de servicios urbanísticos y posibilidad de conexión a las redes públicas, no puede considerarse que los terrenos están transformados urbanísticamente. Y es que, no se puede olvidar que esta parcela, en el plan parcial, su destino es de un sistema general viario como es la autopista. El hecho de que la parcela estuviera incluido en un sector de planeamiento no implica que tenga la consideración de SU, máxime cuando la misma se quedó como reserva de autopista y que, en puridad, debió ser cedida gratuitamente. El PGOM, en cumplimiento del art. 13 LISTA, debe determinar qué suelos cumplen los requisitos para su clasificación como SU con independencia de la clasificación de suelo otorgada por el planeamiento vigente. En caso de incluir esta parcela como urbano se encontraría en la paradoja de no tener acceso por vía pública, por lo que no podría tener la condición de solar. En cuanto a la petición supletoria, referente a la devolución a la propiedad de los 59.799 m² situado al Oeste del Arroyo de las Piedras, que se cedieron sin causa que lo justificara para el sistema local de áreas libres mediante convenio urbanístico de 13 de enero de 1984, procede su desestimación por las razones que, a continuación, se exponen: En primer lugar, la alegante no suscribió el convenio al que se refiere y no ha acreditado en modo alguno la subrogación en el mismo en la posición de la mercantil otorgante. En segundo lugar, el convenio urbanístico fue suscrito en el año 1984 y, por tanto, anterior al Plan General vigente en Marbella, cuya aprobación definitiva data de 3 de junio 1986. El convenio se refería a esa revisión del planeamiento y no la que está teniendo lugar ahora. Se quiere con ello indicar que, si se hubiera entendido que se ha producido por parte del Ayuntamiento un incumplimiento del convenio urbanístico, la causa debió ser la revisión del plan a la que el mismo se refería que era la que estaba teniendo lugar en aquél momento. En cualquier caso, si se analiza el convenio urbanístico, la entidad promotora se comprometía a redactar una modificación del Plan Parcial del URP-NG-2 con una serie de prescripciones recogidas en el convenio. Además, se indicaba en el mismo que para el supuesto que la Revisión del Plan General de Ordenación, en su redacción definitiva, no prevea el trazado de autopista por la finca objeto de este convenio, la superficie actualmente afectada por dicho trazado quedará calificada como sigue: - Los 56.799 m² al oeste del Arroyo de las Piedras se incluirán en el sistema local de áreas libres. - Los 14.932 m² al este de dicho arroyo se calificarán como zona privada. El PGOU 1986 en su redacción definitiva sí prevé la reserva de autopista por donde se grafía en la Modificación del Plan Parcial presentada por el promotor y aprobada. Por tanto, la calificación de dicha parcela tanto en el PGOU 1986 como en la modificación del Plan Parcial era de reserva de autopista. Por tanto quedando así calificada la parcela debieron ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Marbella al tratarse de una parcela cuyo destino era la ejecución de un sistema general viario. Como se indicaba en el convenio urbanístico el promotor se comprometía a redactar una modificación de Plan Parcial, la cual alcanzó la aprobación definitiva en sesión plenaria de fecha 19 de abril de 1985. En sesión ordinaria de Pleno celebrada el 11 de agosto de 1992 se aprobó la modificación del Proyecto de Compensación para ajustar el mismo a la modificación del plan parcial aprobada. En dicho documento se indica que la



superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento alcanza un total de 521.041 m², entre la que se encuentra una superficie de 71.731 m² de reserva de autopista.

En el apartado 7 del proyecto de compensación titulado “Descripción de los terrenos de dominio y cesión obligatoria al Ayuntamiento” puede leerse: “Los terrenos calificados como de uso y dominio público por el Plan Parcial de Ordenación Marbella Sierra Blanca, a ceder al M.I. Ayuntamiento de Marbella a tenor del presente proyecto de compensación se describe como sigue: Parcela de terreno procedente de la finca Marbella Sierra Blanca y que en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación está destinada a viales, áreas libres, servicios, equipo social y equipo escolar, con una superficie global de 496.109 m². Es de forma irregular y dentro de la misma se encuentran enclavadas las trece manzanas edificables resultantes de la ordenación prevista en dicho plan parcial.

No se incluyen en esta cesión los terrenos calificados en el P.P.O. como reserva de autopista y están situados al este del Arroyo las Piedras, que comprenden una superficie de 14.932 m². De acuerdo con el convenio urbanístico suscrito entre la entidad propietaria de la finca y el Ayuntamiento de Marbella (Estipulación tercera c) con fecha 13 de enero de 1984, estos 14.932 m² serán cedidos al Ayuntamiento en caso de que la Revisión del P.G.O. de Marbella mantenga en dicha superficie la calificación de reserva de autopista fijándose un plazo de dos meses para tal cesión. En caso contrario seguirán de dominio y uso privado”.

Dos cuestiones se infieren de lo expuesto. La primera: la aseveración del alegante de que la superficie 59.799 m² situado al oeste del Arroyo de las Piedras que se cedieron sin causa no es cierta. Esa superficie constaba como objeto de cesión gratuita y obligatoria en el proyecto de compensación a favor del Ayuntamiento de Marbella e incluso en cumplimiento del convenio suscrito así lo era, en la medida que se recogía que en caso de que no se previera la reserva de la autopista estos terrenos pasarían a tener la calificación de sistema local de espacios libres. Pero es que además, el PGOU 86 sí preveía la reserva de la autopista en esa localización. La segunda: En relación con la superficie de 14.932 m² situados al este del arroyo de las Piedras que tanto en la modificación del proyecto de compensación como en el convenio tantas veces referido se calificarían como zona privada en caso de que la revisión del Plan General no previera la reserva de autopista. Como ya se ha expuesto, la revisión del Plan General sí preveía la reserva de autopista en esa parcela por lo que en cumplimiento del convenio la entidad promotora debió haber procedido a la cesión de dicha parcela. No obstante, es cierto que la autopista ha sido ejecutada en otra localización pero esto no lo contemplaba el convenio. O sea, que en cumplimiento del convenio esa parcela también debería ser objeto de cesión.

Si se entendiera a meros efectos dialécticos que en cumplimiento del convenio dicha parcela debía calificarse como zona privada, incluso en el documento de PGOM se ha satisfecho dicha pretensión sin tener la obligación de hacerlo. Esto porque en el presente PGOM la parcela no se ve afectada por sistema general alguno ni existente ni previsto. Dando así, se insiste, satisfacción a lo pactado en el convenio.

Por último, en relación con el vial al que se refiere el alegante, en efecto se trata de un vial autorizado por el Ayuntamiento pero, contrariamente a lo expuesto en la alegación, para dar acceso a la parcela de servicios de infraestructuras de titularidad municipal existente. No se trata de un vial de acceso a ninguna parcela de titularidad privada. De hecho la calificación del vial es de infraestructura de servicios, no se trata de un viario público, sino que se insiste, de un acceso al depósito existente.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 053

N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25051	Fecha:	13/08/2024
-------------	-----------------	--------	------------

Interesado: DEVELOPMENT PROJECT, S.A.U.

Resumen

En relación con la parcela 186 de la Urb. Marbella Sierra Blanca (URP-NG-2) con ref. cat. 8647101UF2484N0001GE, se solicita que se tenga por reproducida la alegación N.º 101 a la aprobación inicial del PGOM y, en su virtud, se sirva clasificar la parcela como suelo urbano. En su defecto, se sirva devolver a la propiedad los 59.799 m² situados al Oeste del Arroyo de las Piedras que se le cedieron para el Sistema Local de Áreas Libres mediante Convenio Urbanístico de 13/01/1984, y de no ser procedente la anterior devolución, se sirva indemnizar a la mercantil con el valor de mercado de los 59.799 m² que le fueron cedidos sin causa que lo justificara.

Manifiesta:

- El terreno se encuentra clasificado como SUC-PDA (URP-T) y calificado como SG-C-22 en el PGOU 1986.
 - Rige el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil Marbella Sierra Blanca, S.A. el día 13/01/1984; en el que las partes acordaron que en el caso de que la Revisión del PGOU, en su redacción definitiva, no previera el trazado de la autopista por la finca objeto de este Convenio, la superficie actualmente afectada por dicho trazado quedará calificada como sigue: 1) Los 56.799 m² al Oeste del Arroyo de las Piedras se incluirán en el Sistema Local de Áreas Libres. 2) Los 14.932 m² al Este de dicho Arroyo se calificarán como zona privada. La autovía se ha construido al Sur de este sector, entrando así en vigor la previsión de la estipulación Tercera, letra c) del Convenio Urbanístico que califica los 14.932 m² de la parcela 186 de la Urbanización Marbella Sierra Blanca (UrbMSB) como zona privada.
 - La parcela dispone de acceso pavimentado, dotación de agua potable, red de saneamiento de aguas fecales y pluviales, red de telefonía y alumbrado público, pendientes únicamente de su conexión a las redes públicas, integrándose de este modo en la malla urbana (acompaña informe suscrito por perito topógrafo).
 - La construcción del vial de acceso fue autorizada por licencia municipal de 17/08/1998; y el propio Ayuntamiento ha concedido licencia de obras a una vivienda que tiene entrada, precisamente, por dicho vial, cuyo mantenimiento lo realiza la Urb. Marbella Sierra Blanca. Además, dicho vial viene siendo utilizado por la concesionaria del servicio municipal de aguas, la compañía de suministro eléctrico, los servicios de extinción de incendios, entre otros. El citado vial es de titularidad municipal, según han declarado los Tribunales de Justicia (Sentencia N.º 92/2003, de 14 de febrero, de la Audiencia Provincial de Málaga).
- Alega cumplimiento de los requisitos del art. 13 LISTA, así como de la Disp. Trans. 1ª LISTA. Acompaña presupuesto y certificaciones de obra para la dotación de servicios, informe técnico, licencias, sentencia y Certificación urbanística de 1 de marzo de 2023.

Informe

Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano porque: a) La parcela no da frente a viario público, contrariamente a lo indicado en el informe aportado, como es de ver en la zonificación del plan parcial aprobado. El vial al que se refiere la alegante no es público, puesto que la calificación del mismo es sistema general de infraestructura, en el que existe en la zona norte un centro de transformación y en la zona sur un depósito. Se trata de una entrada que en dicha parcela se ha dejado para el acceso y conservación de los elementos de sistema general antes referido, pero no es un viario público. b) Tampoco cuenta con todos los servicios urbanísticos indicados en la legislación urbanística aplicable para su consideración como suelo urbano ni posibilidad de conexión a viario público directamente puesto que no da frente al mismo, sino que la parcela colinda con parcelas edificables o sistema general y al norte con el monte público de Sierra Blanca. El hecho de que en la parcela se haya ejecutado interiormente un vial no implica que la misma tenga la condición de suelo urbano.

Por tanto, al carecer de servicios urbanísticos y posibilidad de conexión a las redes públicas, no puede considerarse que los terrenos están transformados urbanísticamente. Y es que, no se puede olvidar que esta parcela, en el plan parcial, su destino es de un sistema general viario como es la autopista.

El hecho de que la parcela estuviera incluido en un sector de planeamiento no implica que tenga la consideración de SU, máxime cuando la misma se quedó como reserva de autopista y que, en puridad, debió ser cedida gratuitamente. El PGOM, en cumplimiento del art. 13 LISTA, debe determinar qué suelos cumplen los requisitos para su clasificación como SU con independencia de la clasificación de suelo otorgada por el planeamiento vigente. En caso de incluir esta parcela como urbano se encontraría en la paradoja de no tener acceso por vía pública, por lo que no podría tener la condición de solar.

En cuanto a la petición supletoria, referente a la devolución a la propiedad de los 59.799 m² situado al Oeste del Arroyo de las Piedras, que se cedieron sin causa que lo justificara para el sistema local de áreas libres mediante convenio urbanístico de 13 de enero de 1984, procede su desestimación por las razones que, a continuación, se exponen:

En primer lugar, la alegante no suscribió el convenio al que se refiere y no ha acreditado en modo alguno la subrogación en el mismo en la posición de la mercantil otorgante. En segundo lugar, el convenio urbanístico fue suscrito en el año 1984 y, por tanto, anterior al Plan General vigente en Marbella, cuya aprobación definitiva data de 3 de junio 1986. El convenio se refería a esa revisión del planeamiento y no la que está teniendo lugar ahora. Se quiere con ello indicar que, si se hubiera entendido que se ha producido por parte del Ayuntamiento un incumplimiento del convenio urbanístico, la causa debió ser la revisión del plan a la que el mismo se refería que era la que estaba teniendo lugar en aquel momento.

En cualquier caso, si se analiza el convenio urbanístico, la entidad promotora se comprometía a redactar una modificación del Plan Parcial del URP-NG-2 con una serie de prescripciones recogidas en el convenio. Además, se indicaba en el mismo que para el supuesto que la Revisión del Plan General de Ordenación, en su redacción definitiva, no prevea el trazado de autopista por la finca objeto de este convenio, la superficie actualmente afectada por dicho trazado quedará calificada como sigue:

1. Los 56.799 m² al oeste del Arroyo de las Piedras se incluirán en el sistema local de áreas libres.
2. Los 14.932 m² al este de dicho arroyo se calificarán como zona privada.

El PGOU 1986 en su redacción definitiva sí prevé la reserva de autopista por donde se grafía en la Modificación del Plan Parcial presentada por el promotor y aprobada. Por tanto, la calificación de dicha parcela tanto en el PGOU 1986 como en la modificación del Plan Parcial era de reserva de autopista. Por tanto quedando así calificada la parcela debieron ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Marbella al tratarse de una parcela cuyo

destino era la ejecución de un sistema general viario.

Como se indicaba en el convenio urbanístico el promotor se comprometía a redactar una modificación de Plan Parcial, la cual alcanzó la aprobación definitiva en sesión plenaria de fecha 19 de abril de 1985. En sesión ordinaria de Pleno celebrada el 11 de agosto de 1992 se aprobó la modificación del Proyecto de Compensación para ajustar el mismo a la modificación del plan parcial aprobada. En dicho documento se indica que la superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento alcanza un total de 521.041 m², entre la que se encuentra una superficie de 71.731 m² de reserva de autopista.

En el apartado 7 del proyecto de compensación titulado "Descripción de los terrenos de dominio y cesión obligatoria al Ayuntamiento" puede leerse: "Los terrenos calificados como de uso y dominio público por el Plan Parcial de Ordenación Marbella Sierra Blanca, a ceder al M.I. Ayuntamiento de Marbella a tenor del presente proyecto de compensación se describe como sigue: Parcela de terreno procedente de la finca Marbella Sierra Blanca y que en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación está destinada a viales, áreas libres, servicios, equipo social y equipo escolar, con una superficie global de 496.109 m². Es de forma irregular y dentro de la misma se encuentran enclavadas las trece manzanas edificables resultantes de la ordenación prevista en dicho plan parcial.

No se incluyen en esta cesión los terrenos calificados en el P.P.O. como reserva de autopista y están situados al este del Arroyo las Piedras, que comprenden una superficie de 14.932 m². De acuerdo con el convenio urbanístico suscrito entre la entidad propietaria de la finca y el Ayuntamiento de Marbella (Estipulación tercera c) con fecha 13 de enero de 1984, estos 14.932 m² serán cedidos al Ayuntamiento en caso de que la Revisión del P.G.O. de Marbella mantenga en dicha superficie la calificación de reserva de autopista fijándose un plazo de dos meses para tal cesión. En caso contrario seguirán de dominio y uso privado".

Dos cuestiones se infieren de lo expuesto. La primera: la aseveración del alegante de que la superficie 59.799 m² situado al oeste del Arroyo de las Piedras que se cedieron sin causa no es cierta. Esa superficie constaba como objeto de cesión gratuita y obligatoria en el proyecto de compensación a favor del Ayuntamiento de Marbella e incluso en cumplimiento del convenio suscrito así lo era, en la medida que se recogía que en caso de que no se previera la reserva de la autopista estos terrenos pasarían a tener la calificación de sistema local de espacios libres. Pero es que además, el PGOU 86 sí preveía la reserva de la autopista en esa localización. La segunda: En relación con la superficie de 14.932 m² situados al este del arroyo de las Piedras que tanto en la modificación del proyecto de compensación como en el convenio tantas veces referido se calificarían como zona privada en caso de que la revisión del Plan General no previera la reserva de autopista. Como ya se ha expuesto, la revisión del Plan General sí preveía la reserva de autopista en esa parcela por lo que en cumplimiento del convenio la entidad promotora debió haber procedido a la cesión de dicha parcela. No obstante, es cierto que la autopista ha sido ejecutada en otra localización pero esto no lo contemplaba el convenio. O sea, que en cumplimiento del convenio esa parcela también debería ser objeto de cesión.

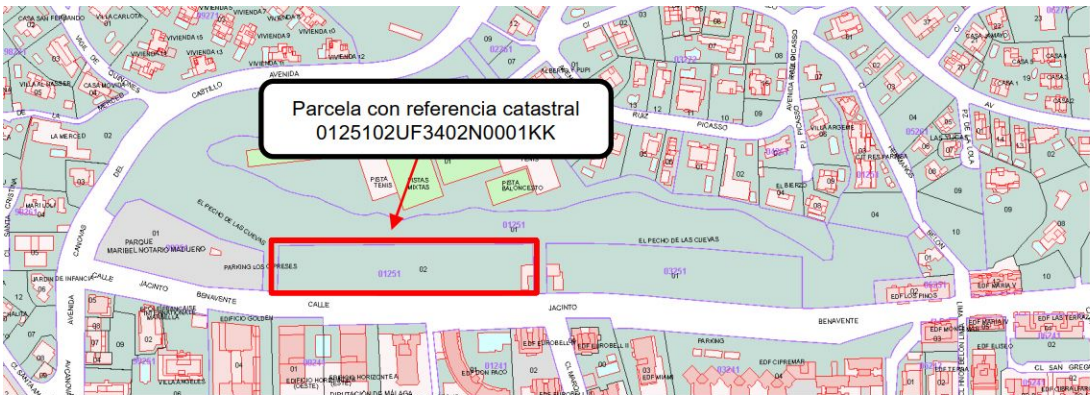
Si se entendiera a meros efectos dialécticos que en cumplimiento del convenio dicha parcela debía calificarse como zona privada, incluso en el documento de PGOM se ha satisfecho dicha pretensión sin tener la obligación de hacerlo. Esto porque en el presente PGOM la parcela no se ve afectada por sistema general alguno ni existente ni previsto. Dando así, se insiste, satisfacción a lo pactado en el convenio.

Por último, en relación con el vial al que se refiere el alegante, en efecto se trata de un vial autorizado por el Ayuntamiento pero, contrariamente a lo expuesto en la alegación, para dar acceso a la parcela de servicios de infraestructuras de titularidad municipal existente. No se trata de un vial de acceso a ninguna parcela de titularidad privada. De hecho la calificación del vial es de infraestructura de servicios, no se trata de un viario público, sino que se insiste, de un acceso al depósito existente.



Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 054	
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25114
Fecha:	14/08/2024
Interesado:	LARDEA, S.L.
Resumen	
En relación con las parcelas con ref. cat.: 0325101UF3402N0001HK y 0125102UF3402N0001KK, se solicita: 1) Que se especifique que la titularidad dominical de la superficie de terreno del SG-Ap-II que se inserta dentro de la finca catastral 0125102UF3402N0001KK (registral nº 42.769) corresponde a LARDEA, S.L. y que, por tanto, tal superficie aún se encuentra pendiente de obtener por parte del Ayuntamiento de Marbella; 2) Se determine el medio por el que la Administración municipal va a obtener la titularidad de tal superficie. Manifiesta que el Plano de ordenación nº 2.2 (Esquema de elementos estructurantes II), donde se delimitan, entre otros, los Sistemas Generales de aparcamientos, refleja que parte el Sistema General de Aparcamiento existente SG-Ap-II se encuentra incluido dentro de la parcela con ref. cat. 0125102UF3402N0001KK, propiedad de LARDEA, S.L. Considera que se dibuja el SG-Ap-II invadiendo parte de la propiedad de la mercantil, habiéndose ya reconocido la titularidad privada (en la respuesta que se dio a las alegaciones al PGOM_AI).	
Informe	
1) En respuesta a la alegación nº 146 presentada en la 1ª información pública del PGOM ya se señaló que, una vez constatado que las parcelas no son de titularidad municipal (en referencia a las parcelas relacionadas con el SG-AL-13 “Pecho de las Cuevas”), se procedía a la exclusión de esas parcelas de la calificación de sistema general de áreas libres “existente” en el Plano O.2.1, si bien se indica desde el PGOM que dicho sistema general es susceptible de ampliación y resultando que, teniendo los terrenos la consideración de suelo urbano, dicha propuesta de ampliación corresponde establecerla a los instrumentos de ordenación detallada (según se establece en el artículo 6.1.1.4 de la normativa). El resto de la alegación se refiere al Sistema General de Aparcamientos (SG-Ap-II) delimitado como existente en el plano de ordenación nº O.2.2. (Esquema de Elementos Estructurantes II); respecto del que se alega que hay una parte del aparcamiento delimitado (como existente) incluido en la parcela con referencia catastral 0125102UF3402N0001KK, propiedad del alegante conforme acredita en planos catastrales. Se insertan imágenes ilustrativas a continuación:	



Se argumenta en la alegación que, como Sistema General existente, el SG-Ap-11 debe tratarse de un Sistema General completamente obtenido por el Ayuntamiento.

Sin embargo, los terrenos que integran tal sistema general no son titularidad en su integridad del Ayuntamiento, toda vez que hay una parte de dicha dotación que se inserta en la propiedad de la alegante. Dicha superficie (de unos 150 m²) se corresponde con parte del acceso al parking, sin la cual sería prácticamente inviable su utilización, por lo que en el POU se dibujará con mayor precisión la superficie afectada y el instrumento y modo de obtención de la misma.

En este aspecto, procede estimar la alegación, modificando parcialmente la delimitación del SG-Ap-11, que pasa a ser un SG existente a ampliar, correspondiendo al instrumento de ordenación detallada oportuno determinar la concreta forma de obtención.

2) En cuanto a la solicitud de que se determine el medio por el que el Ayuntamiento va a obtener la titularidad de la superficie indicada, al tener los terrenos la clasificación de suelo urbano, corresponderá igualmente al instrumento de ordenación detallada oportuno determinar, en su caso, la calificación de los terrenos y, en su caso, establecer los mecanismos necesarios para su obtención. Todo ello, de conformidad con cuanto se prevé en el artículo 6.1.1. de la normativa.

Resultado

Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 055		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18205	Fecha: 14/08/2024
Interesado:	CDP ALTOS REALES SECTOR B	
Resumen		
Se solicita que se deje sin efecto y se elimine el trazado de vial peatonal o ciclo peatonal, en lo que afecta a la Urbanización Altos Reales Sector B, previsto en el PGOM, respetando la integridad de la urbanización y la concesión administrativa existente, de uso exclusivo de viales y zonas verdes a favor de la Comunidad de Propietarios. Manifiesta que en el Plano I.08 “Sistema de movilidad y conectividad” se introduce un punteado, correspondiente a una vía de conectividad peatonal o ciclopeatonal (no definida) que rompe la “intimidad, privacidad y excelencia”, expresamente ensalzada por la Memoria del PGOM, afectando gravemente a la seguridad, y muy especialmente a la concesión administrativa concedida por dicho Ayuntamiento a la Comunidad de Propietarios. Se refiere la Concesión Administrativa otorgada por el Ayuntamiento mediante Decreto dictado en Fecha 19 de enero de 1998, como consecuencia del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno en sesión ordinaria de 29 de agosto de 1997; que está vigente hasta el año 2047, por virtud de la cual se cedía a Altos Reales sector B la ocupación, uso y disfrute privativo de las parcelas.		
Informe		
La alegación, en referencia a determinaciones gráficas del Plano I.08 y del Plano O.05, se basa en la propuesta de una serie de sendas peatonales, una de las cuales discurre afectando a la Urbanización. Se solicita que se deje sin efecto y se elimine el trazado de dicha senda a fin de respetar la integridad de la urbanización y la concesión administrativa existente de uso exclusivo y privativo de viales y zonas verdes a favor de la Comunidad. Las sendas peatonales, como elementos del SGAL, tratan de conectar zonas verdes, corredores fluviales, cosiendo el tejido verde, permitiendo la accesibilidad de los habitantes y visitantes, garantizando la convivencia de los ecosistemas y protegiendo y fomentando la biodiversidad del Municipio. Todo ello, en los términos que se expone en el apartado 7.2 de la memoria de ordenación. Dicho lo anterior, a las sendas peatonales propuestas les resulta de aplicación el art. 6.1.1. de la normativa, que establece que su identificación en el PGOM (a nivel de esquema) no resulta vinculante en cuanto a su localización concreta, pero sí en cuanto a su finalidad. Por tanto, corresponderá a los instrumentos de la ordenación detallada del SU decidir si procede mantener y reajustar su trazado de dicha senda e incluso reajustarla por el borde exterior de la urbanización sin que llegue a afectarla, a fin de conciliar los derechos de usos privativos otorgados (en virtud de la concesión que se refiere) con las necesidades urbanísticas de conectividad en el ámbito de sendas o itinerarios peatonales que buscan un modelo de proximidad y conectividad más sostenible para la ciudad en el marco de la nueva ordenación urbanística y de ciudad que se pretende para Marbella. No procediendo, en consecuencia, realizar modificación alguna en el esquema de elementos estructurantes del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 056		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18231	Fecha: 14/08/2024
Interesado:	HANS DEREK EDMONDS	
Resumen		
Se solicita la calificación de las parcelas con ref. cat. 3505105UF4430N0001TI y 3203101UF4430S0001YH como residencial. Manifiesta: • Que la ref. cat. 3505105UF4430N0001TI se encuentra calificada en el PGOU 1986 como zona verde (PJ privado) en su mayor parte y en la esquina Noreste como ED privado; y la ref. cat. 3203101UF4430S0001YH se encuentra actualmente calificada en el PGOU 1986, como zona verde, parques y jardines de titularidad privada. • Que sobre la meritada finca se realizaron determinadas obras, cuya declaración de obra nueva se formalizó mediante Escritura de Obra Nueva (pistas de tenis, hotel, bar, etc.), el pasado 21 de julio de 2009. La obra nueva que se llevó a cabo fue terminada en el año 2003. El solar se ubica en el acceso a la Urb. La Reserva de Marbella, colindante con la N-340, actualmente desdoblada y denominada Autovía del Mediterráneo A-7, y corre paralela a la costa uniendo Marbella con todas las otras localidades de la Costa del Sol y de la Costa de la Luz, siendo una de las principales vías de acceso al municipio. Se encuentra en un entorno eminentemente residencial. El PGOU ignora y deja sin resolver los déficits y necesidades colectivas en materia de desarrollo. Sobre parte de dicha parcela, se ha desarrollado una actividad.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la calificación residencial de una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		



N.º ALEGACIÓN: 057		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25399	Fecha: 16/08/2024
Interesado:	CHARLOTTE ANNE GROBIEN	
Resumen		
Manifiesta que el PGOM ya ha estimado su alegación en la fase precedente; y se pretende ratificar y reforzar el criterio, en el sentido de que en el PGOM debe seguir quedando categorizado como suelo urbano, al igual que en futuro POU. Manifiesta que los terrenos de la alegación se corresponden con la parcela nº 4, de la Urbanización Marbella Hill Club II; y que cuentan con la consideración de suelo urbano consolidado al amparo del art. 13 de la LISTA y de la Disposición Transitoria Primera y de la propia Instrucción del Ayuntamiento. Se añade una reflexión sobre la jurisprudencia del TSJA y TS, que establece que las obligaciones de los propietarios no van a venir ya determinadas por la categorización del suelo (consolidado o no consolidado), sino por el tipo de actuación de transformación urbanística que se vaya a acometer, y en este sentido dentro del marco de la gestión heterodoxa consumada, que debe validarse, no sería descartable que se tuviese que asumir previa a la concesión de licencia la reurbanización o reforzamiento parcial de algunas de las infraestructuras que necesiten estas intervenciones y operaciones de consolidación-modernización-adaptación.		
Informe		
En la presente versión del PGOM se mantiene la clasificación de la parcela como SU, mantenimiento que coincide con lo que se indica en primer lugar. Por otra parte, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita, en esencia, la consideración como SUC, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM; no procediendo realizar pronunciamiento alguno en relación con el eventual sometimiento o no sometimiento a ATU/AU.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 058		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25403	Fecha: 16/08/2024
Interesado:	SHELIWIPLA, S.L.	
Resumen		
Manifiesta que el PGOM ya ha estimado su alegación en la fase precedente; y se pretende ratificar y reforzar el criterio, en el sentido de que en el PGOM debe seguir quedando categorizado como suelo urbano, al igual que en futuro POU. Manifiesta que los terrenos de la alegación se corresponden con la parcela nº 3, de la Urbanización Marbella Hill Club II; y que cuentan con la consideración de suelo urbano consolidado al amparo del art. 13 de la LISTA y de la Disposición Transitoria Primera y de la propia Instrucción del Ayuntamiento. Se añade una reflexión sobre la jurisprudencia del TSJA y TS, que establece que las obligaciones de los propietarios no van a venir ya determinadas por la categorización del suelo (consolidado o no consolidado), sino por el tipo de actuación de transformación urbanística que se vaya a acometer, y en este sentido dentro del marco de la gestión heterodoxa consumada, que debe validarse, no sería descartable que se tuviese que asumir previa a la concesión de licencia la reurbanización o reforzamiento parcial de algunas de las infraestructuras que necesiten estas intervenciones y operaciones de consolidación-modernización-adaptación.		
Informe		
En la presente versión del PGOM se mantiene la clasificación de la parcela como SU, mantenimiento que coincide con lo que se indica en primer lugar. Por otra parte, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita, en esencia, la consideración como SUC, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM; no procediendo realizar pronunciamiento alguno en relación con el eventual sometimiento o no sometimiento a ATU/AU.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 059			
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-25417		Fecha: 16/08/2024	
Interesado: OFATEL, S.L.			
Resumen			
Se plantean una serie de motivos y argumentos que avalarían la procedencia y pertinencia de replanificar parte de la orla litoral de San Pedro, en igual orden procedería readecuar globalmente los parámetros de ordenación de estas manzanas en armonía con sus posibilidades de desarrollo y vocación urbanística que logre la mejor planificación para el interés general. El objeto de la propuesta es implantar un "Parque de Actividades Terciarias" en el litoral del San Pedro Alcántara. Manifiesta que es necesario cualificar-diversificar la actual oferta económica-turística-comercial/terciaria-hostelera de la orla litoral de San Pedro mediante el ajuste y mejora de sus parámetros, rediseñando el escenario técnico incrementando la edificabilidad-ocupación de esta zona costera en 6.000 m2t/m2s, como única forma de implantar nuevos usos comerciales y normalizar el estatus de los establecimientos existentes. En este orden, y como propuesta, procedería desglosar-redistribuir los resultantes 6.000 m2t en 3.000 m2t para restauración y 3.000 para usos terciarios-comerciales. Obviamente, y en cascada, deberían acomodarse el resto de ordenanzas aplicables a este ámbito con objeto que puedan materializarse estos parámetros.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se propone un planteamiento global para la ordenación detallada del SU en la orla litoral de San Pedro Alcántara, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 060			
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-25420		Fecha: 16/08/2024	
Interesado: LA BARCA N.V., S.A.			
Resumen			
En relación con la parcela con ref. cat. 29069A009090310000FP, que se ubica al Norte del Monumento Natural Dunas de Artola o Cabopino, se solicita: 1) En cuanto a las zonas del SR, el cambio de Zona 6 (Protección de Costas) a Zona 4 (Relación del Medio Urbano y Natural), para los suelos residuales existentes entre suelo urbano, urbanizado y edificado, y la servidumbre de protección de Costas, en la zona más al Norte a partir del monumento natural “Dunas de Artola”; suelos de su propiedad (que se indican en el contenido de la alegación), que no tienen en carácter de playas y arenales, ni valores ambientales dignos de protección conforme al Informe Ambiental que se acompaña. 2) En cuanto a las condiciones particulares de implantación de actuaciones para uso turístico de alojamiento turístico, se solicita se admita una modificación del art. 4.4.II que se propone en el contenido de la alegación (relativa a la ocupación máxima de la parcela y a la superficie de parcela mínima vinculada). 3) En cuanto a las categorías del SR, y con base en el Informe Ambiental que se acompaña, se solicita que se reconsidere la alegación presentada en fase anterior, sólo en cuanto al cambio de categorización de los suelos, actualmente considerados SRPU y solicitando su consideración como SRC, lo que posibilitaría una actuación estratégica justificada conforme a los cuadros que se indican en la alegación. Se adjunta informe medioambiental. 4) En relación con la delimitación del entorno de los BIC (Disposición Adicional Cuarta LPHA), considera que el criterio de “incluir parcelas catastrales completas” que se cita en el PGOM resulta una vulneración de la LPHA; considerando que el entorno se extiende hasta la línea que diste del límite del BIC, siendo la línea la que delimita el contorno y no las parcelas catastrales completas. Manifiesta, 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. Considera conveniente permitir una actuación estratégica o extraordinaria (evitaría degradación, ordenaría y canalizaría el acceso a la playa, regeneración del Arroyo Cabrillas, permitiría obtención de nuevos SG, etc.).			
Informe			

1) 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 Geo y Biodiversidad del Documento de Alcance del EsAE).

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 EsAe 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 EsAe 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 EsAe 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.

Cuestión distinta resultará el régimen de utilización que se derive de su inclusión parcial en la zona de servidumbre de Costas que, de conformidad con la normativa sectorial, obedece a un mero cálculo matemático (100 metros desde el límite interior de la ribera del mar) y de acuerdo a unos principios y fundamentos distintos a lo

anteriormente señalado para la configuración de la zonificación.

Y a este respecto, en lo que se refiere, en particular, a la diferenciación del régimen jurídico de los terrenos exteriores a la zona de servidumbre de Costas, analizado el contenido de la alegación, se ha añadido un nuevo apartado 6º al artículo 4.5.8 de la normativa; pudiéndose considerar la alegación estimada parcialmente en cuanto a este particular.

Se añade un nuevo apartado 6º al art. 4.5.8, con el siguiente contenido:

Los terrenos incluidos en esta zona, pero que no estén afectados por la zona de servidumbre de protección del DPMT podrán implantarse los usos turísticos, comercial y dotacional sin restricciones, siempre que los mismos no produzcan efectos negativos sobre el DPMT, cuestión que ha de justificarse expresamente en el proyecto que pretenda la actuación.

2) En cuanto a la petición de modificación del art. 4.1.11 de la normativa (actuaciones para el Uso Turístico de alojamiento turístico), en sus sub-apartados 4.1.11.2.a) (en lo relativo a la ocupación máxima) y 4.1.11.2.b) (en lo relativo a la parcela mínima), analizado el contenido de la propuesta, se estima parcialmente la misma, en los siguientes términos:

En cuanto a las condiciones de implantación de actuaciones, se ha añadido en el apartado 2.a) del art. 4.4.11 la siguiente redacción:

“Se podrá autorizar una ocupación mayor siempre que se justifique en el Proyecto de Actuación por las necesidades de la actuación atendido a criterios de proporcionalidad e integración paisajística”.

Por otro lado, se estima la propuesta de reducir la parcela mínima de establecimientos hoteleros en su modalidad de hotel apartamento a 2,5 hectáreas, modificándose el apartado 4.4.11.2.b) en tal sentido.

3) En cuanto al cambio en la categorización del SR (de SRPU a SRC), cabe reiterar lo indicado en el apartado 1) anterior, desestimándose la alegación en este sentido.

4) En relación con la delimitación del entono del BIC, en particular respecto al criterio de inclusión de “parcelas catastrales completas”, puede observarse en el Anexo 9.1 (Informes sectoriales; en lo relativo al Informe sectorial en materia de Cultura de fecha 27/07/2023) cómo en el PGOM objeto de aprobación inicial se propuso una delimitación alternativa de los citados entornos para determinados bienes; resultando dicha propuesta desestimada por parte de la Administración competente en materia de Cultura, razón por la cual se suprimió el Anexo con delimitaciones alternativas propuesto y habiendo sido obligatorio mantener el criterio expuesto por la Administración sectorial competente.

Señalado lo anterior, no cabe acceder a lo solicitado, por cuanto la delimitación de los entornos de los BIC se encuadra en el seno de una competencia sectorial, debiendo estarse al criterio señalado por la Administración competente en materia de Cultura. Todo ello, sin perjuicio que pueda instarse por los distintos interesados un procedimiento de modificación de la delimitación del entorno (Disp. Ad. Cuarta LPHA). En conclusión, a este respecto deben tenerse en consideración los principios de coordinación interadministrativa previstos, entre otros, en los arts. 8 LISTA, 3.1.k) LRJSP y 55 ss. LBRL; debiendo respetarse, en el ejercicio de la competencia de ordenación urbanística, el ejercicio de la competencia en materia de patrimonio histórico puesto de manifiesto por parte de la Administración competente en materia de cultura.

Resultado



Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 061		
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-25424		Fecha: 16/08/2024
Interesado: OFATEL, S.L.		
Resumen		
Solicita que se mantenga como referencia la ordenación que se establecía en el PGOU 2010 para la pastilla de suelo en que se ubica el Rte. Wedding Palace (San Pedro Alcántara); que merece contar con una regulación que permita una oferta cualificada y diversificada en aras de potenciar la enorme vocación gastronómica, como referente de un paradigma culinario histórico. Realiza una serie de reflexiones sobre la potestad de planeamiento y el modelo de ciudad; y manifiesta que debe ser objetivo de la nueva ordenación del PGOM incorporar una mejora en la dinamización y cualificación del régimen de aprovechamientos, actividades y parámetros de los parques y jardines públicos y privados que detalle el régimen de los usos compatibles y complementarios implantando más y mejores criterios técnicos que resuelvan los problemas funcionales y estructurales detectados. Y las nuevas ordenanzas deben prever expresamente las condiciones de uso de las plazas y parques y jardines públicos y privados. Luego tendría que regularse lo oportuno respecto a los parques y jardines privados ya implantados en los que pretendan desarrollarse o volver a desarrollarse alguno de los usos programados como compatibles, superando injustos equívocos e innecesarios debates técnicos.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se realiza un planteamiento de ordenación detallada de parcela de SU, cuestión que, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 062		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25431	Fecha: 16/08/2024
Interesado:	KAMIL ERZIN, EKATERINA EGOROB	
Resumen		
Solicita la inclusión en el PGOM de estos suelos (parcela sita en PA-NG-34, con ref. cat.: 9144109UF2494S0001PG y 9144108UF2494S0001QG) con la referencia de ordenación que otorgaba el PGOU 2010, así como que se mantengan las previsiones de las licencias otorgadas (refiere Acuerdo de JGL de fecha 27/08/2013, expte. 1907/11). Refiere antecedentes urbanísticos del sector (expte. de cesión de zonas verdes, proyecto de urbanización, licencia de obras, etc.), manifestando, en síntesis, que la propiedad, integrando su jardín y sendero de acceso para vehículos, debe mantener la condición de privado.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se realiza un planteamiento de ordenación detallada de parcela de SU, cuestión que, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 063		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25438	Fecha: 16/08/2024
Interesado:	INMOBILIARIA PIMAR, S.L.	
Resumen		
Alegación que contiene una serie de reflexiones sobre la potestad de planeamiento y la regularización; que recuerda, entre otros, que en el PGOM no se pueden generar nuevas áreas de regularización-normalización urbanística de promociones que, pasadas cerca de dos décadas, no deben volver a pasar por este tipo de procesos. Manifiesta, en resumen, que el TS ya sancionó como carentes de cobertura legal estos mecanismos, ya que no corresponde al ámbito de la potestad de planeamiento modular la legalización de lo ilegalmente construido, conforme nos instruye por todas las SSTs de 27 de octubre de 2015, en el caso de la Revisión del PGOU 2010; pues de este modo se desnaturaliza la auténtica finalidad de los planes al apartarse de la finalidad que les es propia.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se realizan una serie de reflexiones sobre la potestad de planeamiento y los mecanismos de regularización urbanística, recordando las conclusiones de las Sentencias del Tribunal Supremo del año 2015 en virtud de las cuales se anuló el PGOU 2010; resultando que dichas cuestiones corresponden al ámbito de la ordenación detallada del suelo urbano, según se anticipa en el apartado 1.2.5 de la memoria del Avance del Plan de Ordenación Urbana.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		



N.º ALEGACIÓN: 064		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25442	Fecha: 16/08/2024
Interesado:	OLIPS ESPAÑA 2012, S.L.	
Resumen		
En relación con la parcela 225, vial 12, Urb. Las Chapas, con ref. cat. 270810IUF4420N0001QR, se solicita que se mantenga para esta zona la ordenación de parámetros y espacios libres y zonas verdes públicas planteadas en el PGOU 2010, a cuyo amparo se otorgaron docenas de licencias de obras que han sobrevenido en fuera de ordenación. Considera que el PGOM debe mantener el mosaico dotacional público local del PGOU 2010, que respetaba los límites de la estructura de propiedad privada que resultó del desarrollo real del urbanismo aprobado por el Ayuntamiento y desplegado durante las últimas décadas en su efectiva materialización, y que además es armónico con el resultante de los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad y Catastro, lo que garantiza un marco pacífico que evitará procesos contenciosos innecesarios. Subraya que el jardín de la propiedad debe mantener la condición de privado.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se realiza un planteamiento relacionado con la ordenación detallada de parcela en SU; cuestión que, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 065			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-25454	Fecha: 16/08/2024
Interesado:		AUTOS CABEZA, S.L.	
Resumen			
En relación con parcelas con ref. cat. 4597105UF4349N0001ZX, 4597103UF4349N0001EX, 4597103UF4349N0002RM, 4597103UF4349N0003TQ, sitas entre Las Chapas y Cabopino, se solicita: 1) Redistribuir los resultantes 3.500 m²t en 2.300 m²t, más terrazas, para restauración-terciario y 1.200 m²t para usos residenciales. Obviamente, y en cascada, deberían acomodarse el resto de ordenanzas aplicables a este ámbito con objeto que puedan materializarse estos parámetros. 2) Esta replanificación atenderá un servicio turístico-terciario actualmente deficitario en este extremo del municipio, por extensión, se superará la ausencia de áreas de esta índole, ya que estos terrenos son idóneos para que la iniciativa privada promueva la implantación de una singular zona comercial-gastronómica internacional para residentes y turistas que venga a reforzar la imagen de destino no estacional.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se realiza un planteamiento relacionado con la ordenación detallada de parcela en SU; cuestión que, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 066		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25456	Fecha: 16/08/2024
Interesado:	EL ROBLEDAL RONDEÑO, S.L.	
Resumen		
Se solicita que los terrenos queden clasificados como SU industrial, ya que ante la inviabilidad de tramitar y gestionar el desarrollo urbanístico de dos áreas tan dispares en cuanto a consolidación de la edificación y usos, según requería el PGOU 2010, y a la vista de dichas circunstancias, se considera que la única solución viable de ampliar en estos terrenos el Polígono Industrial, sería delimitarlos en una unidad de ejecución, con uso industrial e independiente de las viviendas existentes en el resto del antiguo sector.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada.		
El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc.		
Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada.		
Expuesto lo anterior, en la alegación se realiza un planteamiento relacionado con la ordenación detallada de parcela en SU y sus mecanismos de gestión urbanística; cuestión que, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 067		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25466	Fecha: 16/08/2024
Interesado:	CDP ANDALUCIA SIERRA BLANCA	
Resumen		
Solicita que se reconozca la categorización urbanística de SUC de los suelos que conforman la urbanización en la que se integra la C.P. Andalucía Sierra Blanca, SUO-E (URP-NG-10). Refiere los antecedentes urbanísticos (licencia de obras, convenio de planeamiento, innovación del PGOU ARG-NG-12, etc.); y manifiesta que están urbanizados y edificados y son solares con construcciones (apartamentos, centro de actividades económicas y comercial) que llevan más de una década construidos, ergo nos se encuentra en un ámbito que de “iure” y de facto es suelo urbano consolidado; concluyendo que la promoción cuenta con los cuatro servicios fundamentales de infraestructuras (acceso rodado, red de abastecimiento y distribución de agua, red de saneamiento y red de baja tensión) que le dotan la condición de colmatado, encontrándose en la trama urbana y siendo aquéllos idóneos.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se realiza un planteamiento relacionado con la ordenación detallada (categorización) de parcelas de SU; cuestión que, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

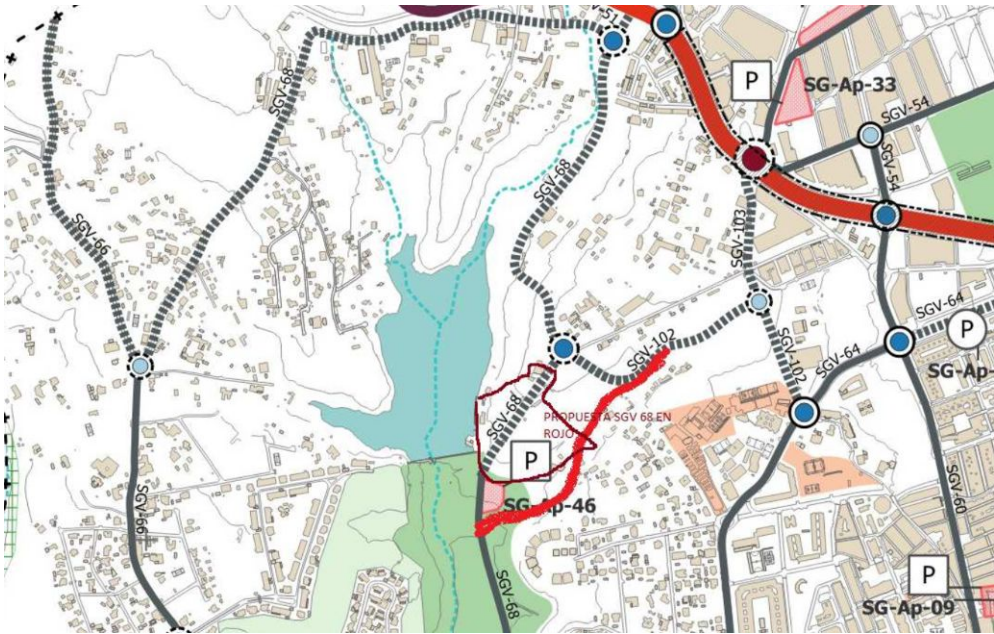
N.º ALEGACIÓN: 068			
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-25471		Fecha: 16/08/2024	
Interesado: CDP TEMBO BANÚS			
Resumen			
Se solicita que se reconozca la categorización urbanística de los suelos que conforman la urbanización en la que se integra la C.P. Tembo Banús (Estrella del Puerto) con la condición de SUC. Manifiesta, en resumen, que es SUC porque este complejo lleva más de una década ejecutado y, conforme los datos que suministra el promotor de la actuación, las cesiones de aprovechamientos y dotacionales fueron efectuadas en un porcentaje superior al legalmente establecido, por ende, la equidistribución (aunque sea de forma heterodoxa) se efectuó, al igual que no caben dudas que las infraestructuras de esta pastilla están debidamente implementadas.			
Informe			
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se realiza un planteamiento relacionado con la ordenación detallada (categorización) de parcelas de SU; cuestión que, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.			
Resultado			
Su contenido resulta ajeno al PGOM.			

N.º ALEGACIÓN: 069			
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-25513		Fecha: 16/08/2024	
Interesado: DIEGO JESÚS ROSA GIL Y OTROS			
Resumen			
En relación con la parcela con ref. cat. 1306304UF2410N0001XX y parte de las parcelas con ref. cat. 0804201UF2400S0001BE y 29069A002000480000FO, se plantean las siguientes alegaciones: 1) En relación con el Plano O.2.1 (Esquema de elementos estructurantes I), se observa que en la zona Suroeste de su parcela discurre una senda peatonal propuesta que estaría incluida dentro de los límites de su propiedad; se solicita que se corrija levemente el trazado para que se ajuste al límite del terreno (se acompaña plano). 2) En relación con el Plano O.2.1 (Esquema de elementos estructurantes I), se añade que el citado sendero peatonal sólo se propone por el lateral Este del pantano de Las Medranas; solicitando como propuesta que pudiera ser diseñado en todo el ruedo y contorno del pantano de Las Medranas, además de crear un nuevo ramal por debajo de la presa hacia la dirección hacia Valle del Sol de forma directa, e incluso avanzar en línea recta hacia el río Guadalmina (se acompaña plano). 3) En relación con el Plano O.2.2 (Esquema de elementos estructurantes II), se observa propuesta de un vial principal (SGV-68) que discurre por el interior de su terreno hacia la Urb. Guadalmina; se proponen algunas alternativas de trazado con mayor encaje, menor coste y con el mismo resultado, teniendo en cuenta criterios de topografía, geometría, criterios de sostenibilidad económica y medioambiental, etc. (se acompaña plano). 4) En relación con el Plano O.2.3 (Esquema de elementos estructurantes III), se observa que por su terreno pasan dos importantes infraestructuras de abastecimiento de agua, una tubería de Acosol y otra de abastecimiento de agua captaciones Cable Sky, con número de leyenda 4; manifiesta que la ubicación es incorrecta, que la descrita como toma de captaciones Cable Sky no transita por el lugar indicado (se acompaña plano con trazado correcto); añade que no es un problema de la medida del plano.			
Informe			
1) Las sendas peatonales, como elementos del sistema general de áreas libres (establecido con carácter estratégico y nivel de esquema en el PGOM), tratan de conectar zonas verdes, corredores fluviales, cosiendo el tejido verde, permitiendo la accesibilidad de los habitantes y visitantes, garantizando la convivencia de los ecosistemas y protegiendo y fomentando la biodiversidad del Municipio. Todo ello, en los términos que se expone en el apartado 7.2 de la memoria de ordenación. Dicho lo anterior, a las sendas peatonales propuestas, incluido el tramo al que se alude en la alegación, les resulta de aplicación el art. 6.1.1. de la normativa; que precisa que su identificación en el Plano O.02.1 “no resulta vinculante en cuanto a su localización concreta”, pero sí en cuanto a su finalidad. En consecuencia, corresponderá su concreción y delimitación exacta, en su momento, a la ordenación urbanística detallada, es decir, al Plan de Ordenación Urbana, al instrumento que contenga la ordenación detallada de una ATU o al Plan Especial, según corresponda. Por lo expuesto, especificado el carácter estratégico de los elementos propuestos (y su localización no			

vinculante en el PGOM), no procede acceder a la modificación del trazado solicitado; sin perjuicio de su mayor concreción a través de los instrumentos de ordenación detallada.

2) En lo que se refiere a la ampliación solicitada del trazado de la Senda Peatonal propuesta bordeando todo el contorno del Embalse de Las Medranas, además de crear un nuevo ramal en dirección hacia Valle del Sol, indicar que en el PGOM, dada su configuración como instrumento abierto y de carácter estratégico, únicamente se han señalado algunas conexiones propuestas (de forma indicativa, no delimitadas, según se ha señalado en el apartado anterior); debiendo estarse, en consecuencia, a los instrumentos en virtud de los cuales se establezca la ordenación detallada del SU a los efectos de determinar tales aspectos a mayor escala de detalle.

3) En el tercer apartado de la alegación (relativa al plano de ordenación O.02.2.), se hace mención al Sistema General Viario propuesto (SGV-68), parte de cuyo trazado, según se dice, discurre por el interior de los terrenos del alegante, indicando que perjudica gravemente las posibilidades futuras del desarrollo del terreno; por lo que se proponen otras alternativas que tengan un mejor encaje, adjuntando un dibujo con dichas alternativas a la propuesta planteada en el documento, tal y como sigue:

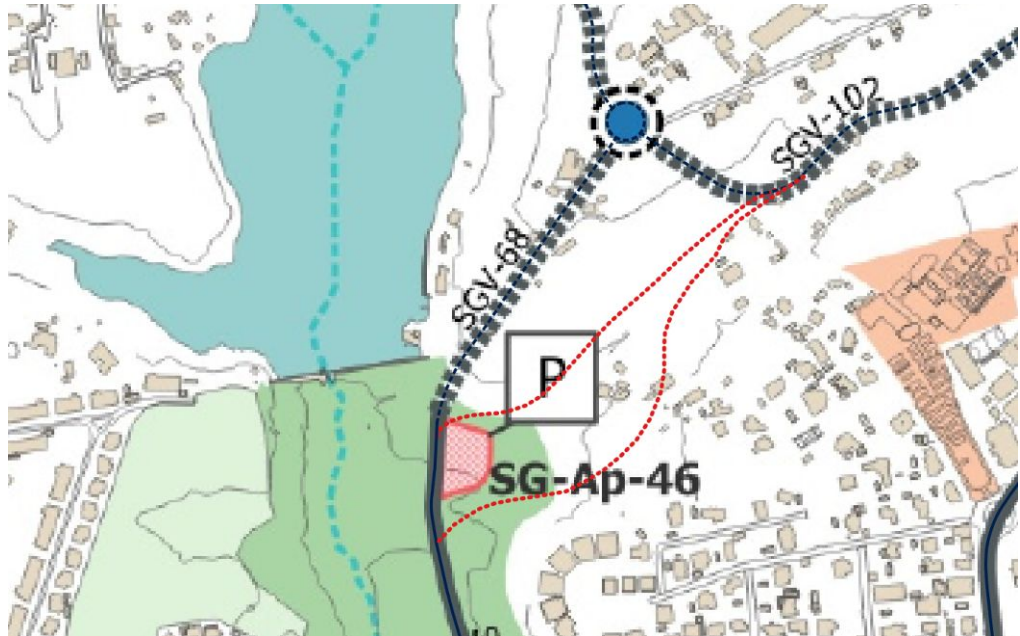


Tal y como se desprende del dibujo (adjuntado en la alegación), se plantea una alternativa de trazado para un tramo del SGV-68 propuesto que borde la finca de su propiedad sin que la afecte o que la afecte mínimamente. Así, plantea un trazado más al Sureste, que se inicia antes del aparcamiento SG-Ap-46 y discurre por parte del Sistema General de Áreas Libres y se desarrolla hacia el Nordeste hasta enlazar con el SGV-102 propuesto, discurriendo por un tramo que afectaría a viviendas existentes, tal y como se muestra en la imagen que se adjunta a continuación; por lo que no se considera como una alternativa mejor, ni tan siquiera viable social y económicamente.

Ahora bien, dado que el esquema de elementos estructurantes (en este caso, de viarios propuestos) están sujetos a su posterior desarrollo y reajustes de trazado a mayor escala (en virtud de la configuración establecida en el art. 6.1.1 de la normativa), se puede plantear una alternativa intermedia muy similar a la dada en el anulado PGOU 2010, la cual se iniciaría por el Norte del referido aparcamiento y discurriría el tramo inicial más hacia el Norte, de modo que no se afectaría a viviendas existentes, tal y como se desprende de la imagen referida con anterioridad. Sin embargo, dicha alternativa de trazado, que estaría dentro del rango del concepto de reajustes del esquema

propuesto en el PGOM redactado para su posterior desarrollo, y que es similar a la planteada en el PGOU de 2010, igualmente discurre por el interior de la parcela del alegante, según el perímetro que ha dibujado de su propiedad; por lo que la finalidad y justificación básica de que el tramo propuesto del SGV-68 no discorra por el interior de la parcela no sería posible, toda vez que tanto el esquema propuesto como el trazado por el PGOU de 2010 serían más viables desde el punto de vista social, económico e incluso medioambiental, teniendo en cuenta en este último caso aspectos como topografía, movimiento de tierras y masa vegetal arbolada afectada. Cabe, por tanto, desestimar la alegación a este respecto, debiendo estarse a su concreción futura a través de los instrumentos correspondientes.

Se adjunta la imagen explicativa de lo anteriormente argumentado (imagen sobre la que se indican además de la traslación con más detalle y escala del trazado propuesto el trazado propuesto por el PGOU 2010, además del propuesto en el PGOM que no lleva a afectar a edificaciones residenciales existentes):



4) La alegación expone que el trazado de la conducción de las captaciones de Cable-Sky que aparece en el plano O.02.3 Elementos Estructurantes III no es estrictamente correcto en el ámbito de la propiedad del alegante, facilitando croquis-dibujo manuscrito con el trazado que considera correcto.

En tal sentido, la información con que se cuenta para la elaboración del PGOM es la obtenida a través de las diferentes compañías suministradoras durante las distintas fases de tramitación del Plan. En términos similares a lo señalado en los apartados precedentes, habrá de estarse a este respecto a la elaboración de los instrumentos de ordenación detallada del SU a los efectos de una mayor escala de detalle y, en su caso, de la obtención y grafía de cualquier información oficial actualizada de que se disponga.

Resultado
Se desestima la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 070		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25605	Fecha: 18/08/2024
Interesado:	JULIO CARRALERO BENÍTEZ Y OTROS	
Resumen		
Se refiere haber realizado un estudio científico de alto interés para el municipio de Marbella denominado “La Comunidad Relictica de Juniperus Turbinata del antiguo Complejo Dunar Marbellí”; habiendo contado con la colaboración de la Asociación ProDunas Marbella. Con base en este trabajo, se han elaborado unas alegaciones al nuevo PGOM con la sana intención de enriquecer y mejorar su contenido en materia medioambiental, tanto en cuanto a información como en lo que respecta a la normativa de protección ecológica, en beneficio del medio ambiente y de los ciudadanos del municipio de Marbella, así como de sus visitantes. Como consecuencia de la información y los valores biogeográficos y ecológicos expuestos en el trabajo, y sobre la base de la legislación y planificación en materia de medio ambiente a escala internacional, comunitaria, nacional, autonómica y municipal, resulta la necesidad de aplicar acciones concretas de reconocimiento oficial, protección y conservación a varios enclaves de la zona de estudio. Dado que casi todas las superficies con sabinas aún no urbanizadas de Las Chapas están clasificadas como Suelo Urbanizable, el nuevo Plan General de Marbella (PGOM) aparece como el instrumento idóneo para acoger el reconocimiento y la protección que precisan, mediante las pertinentes modificaciones en el articulado de su Normativa. En consecuencia, mediante estas alegaciones se apela al Ayuntamiento de Marbella para que las lleve a cabo; concretando las siguientes peticiones: 1) La inclusión en las Memorias y en los Planos pertinentes del nuevo Plan General de Marbella de las informaciones más relevantes expuestas en estas alegaciones, basadas en nuestro estudio científico. 2) La introducción en la Normativa del PGOM de una figura nueva dentro del Sistema de Áreas Libres, para la que se propone el nombre de “Parque de Interés Ecológico (PIE)”. La actual figura general de Parques y Jardines contemplada en el Título III.- Sistemas Generales. Capítulo 6 - Sistema de Áreas Libres y en artículos como el Art. 94 - Condiciones de uso de las plazas, parques y jardines urbanos de las Normas Urbanísticas vigentes, admite expresamente la posibilidad de una significativa transformación humana de estas superficies, del todo incompatible con el valor ecológico de los enclaves con sabinas. La peculiaridad del Parque de Interés Ecológico estribaría en supeditar las posibles infraestructuras y los usos humanos de estos espacios a la conservación de los ecosistemas que albergan. De este modo, si bien mantendría el significado y la función generales de un parque público: a) su aprovechamiento ciudadano consistiría exclusivamente en el descanso y el disfrute de la naturaleza. Este sería el único uso permitido; b) sus posibles transformaciones se limitarían exclusivamente a las infraestructuras y mobiliario más elementales, como senderos, bancos de descanso o carteles informativos; c) su mantenimiento velaría por impedir la desnaturalización de su estado silvestre, evitando las talas y desbroces de la vegetación autóctona y eliminando las especies extrañas al ecosistema original. Se pide que se realicen las pertinentes modificaciones del articulado de la Normativa para concretar y garantizar		

la especificidad de esta nueva figura en el sentido expuesto en estos puntos.
3) La declaración como Parque de Interés Ecológico de los pequeños enclaves con sabinas centenarias del sabinar de C/ Alcotanes y del sabinar con matorral alto de Av. Cartagena, actualmente calificadas como Parques y Jardines.
4) La inclusión en el Catálogo de Árboles Singulares de Marbella de las sabinas centenarias de los enclaves de C/ Alcotanes y Av. Cartagena.
5) La 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.
Informe
1) Respecto a la inclusión en las memorias/planos del PGOM de las informaciones más relevantes del estudio que se aporta, se debe realizar varias consideraciones.
En primer lugar, que el contenido de las distintas memorias (de información, participación, ordenación, etc.) de los instrumentos de ordenación urbanística se encuentra predeterminado normativamente en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, así como en diversa normativa sectorial. Resultando 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.
Señalado lo anterior, trabajos como el que se aporta en la presente alegación son valorados muy positivamente por parte del equipo redactor del Plan y del Estudio Ambiental, pues aportan una visión complementaria del estudio del territorio que contribuye a configurar una base sólida en cuanto al análisis del territorio sobre la que plantear una adecuada ordenación urbanística en el PGOM y, en su momento, en el Plan de Ordenación Urbana u otro tipo de instrumentos.
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.

Por lo expuesto, se considera que no procede incorporar las informaciones del Estudio aportado directamente a las memorias del Plan, por ser documentos que obedecen a enfoques distintos, sin perjuicio de la coincidencia apuntada entre abundantes aspectos del Estudio y el PGOM; y de la posibilidad de una mayor concreción tanto por parte de los instrumentos de ordenación detallada como de otros instrumentos como Catálogos o Planes Directores de Arbolado.

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 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.

En relación con esta petición, debe decirse que el PGOM, a tenor de lo indicado en el apartado 2.4 de la memoria de información, identifica las distintas tipologías de espacios naturales (ZEC, HIC, Monumento Natural, Montes públicos, Vías pecuarias, etc.) considerando los instrumentos delimitadores de los mismos elaborados y aprobados por las correspondientes Administraciones competentes en cada caso, así como vigentes. Igualmente, se establece la aplicación, en cada supuesto, de la normativa sectorial correspondiente.

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 EsAe; 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 se dice, 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.
Resultado
Su contenido resulta ajeno al PGOM.



N.º ALEGACIÓN: 071		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25639	Fecha: 19/08/2024
Interesado:	MARÍA TERESA CAÑO AGUILAR	
Resumen		
En relación con parcela con ref. cat. 000200100UF43G0001BA, se solicita que sea reconocida como suelo urbano no sujeta actuación de transformación urbanística, con una ordenación que respete la edificación existente. Manifiesta que se cumplen los requisitos, para su consideración como SU, previstos en los arts. 13 LISTA y 19 RLISTA, con base en las siguientes: - La existencia de una vivienda desde 1966 (se acredita con el contrato del suministro del Gas de 1966, fotografías de 1967 o el contrato de seguro de 1978; además, le consta a la Administración por el Padrón del IBI). - La Parcela se encuentra situada junto al Arroyo de las Cañas, en la intersección de dos viales ejecutados en el Año 2005, uno de los cuales se denomina Calle Cañas (refiere que la ortofoto acredita sobradamente la integración en la malla urbana). - El estado actual de la red viaria nos permite obtener las siguientes conclusiones: a) la vivienda se encuentra ubicada en la Calle Cañas junto a urbanización de reciente ejecución. Este vial comunica la zona Este y Oeste del Arroyo de las Cañas; b) la señalización horizontal y vertical es perfecta; c) la calzada de estos viales de acceso permite el acceso rodado sin dificultades; d) no requieren obras de pavimentación; e) la vivienda y su parcela Villa Mayte, cuenta, por tanto, con acceso rodado. - El estado actual de la red de saneamiento es el siguiente: a) la vivienda cuenta con acometida a Red de Saneamiento la cual conecta con el Saneamiento Integral de la Costa del Sol. Así mismo se encuentra dado de alta estos servicios con las compañías suministradoras de modo que los propietarios adjuntan al presente informe el pago de los servicios de saneamiento y depuración; b) el estado físico de la red es bueno. Las tapas y pozos presentan un óptimo estado de conservación; c) la Calle Cañas cuenta con una red de drenaje propia que no solo drena la red viaria sino incluso las aguas procedente del Camping situado al Norte. Igualmente el vial paralelo al Arroyo de la Cañas cuenta con imbornales que vierten directamente al Arroyo; d) el arroyo se encuentra encauzado no habiéndose producido desbordamientos del mismo. - El estado actual de la red de abastecimiento y suministro es el siguiente: a) la vivienda posee acometida y suministro directo desde la red de abastecimiento de ACOSOL. La propietaria presenta igualmente contrato de Alta de servicio y adjunta 3 últimos recibos del suministro que así lo atestigua; b) la red se encuentra en buen estado de conservación; c) el suministro es suficiente. - El estado actual de la red de alumbrado es el siguiente: a) los equipos de alumbrado se encuentran en buen estado de conservación con todas las luminarias en pleno funcionamiento; b) los niveles de iluminación cumplen en todo momento con lo recogido en la Normativa Municipal; c) no requiere obras de reparación o mantenimiento; d) Existe suministro en Baja tensión; d) el mismo no requiere reformas para su bien funcionamiento.		
Informe		
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística		

establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...).
- b) Estar transformados urbanísticamente (...).
- c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).

También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.

En este caso, analizado el contenido de la alegación, así como la documentación aportada, se considera justificada la concurrencia de los requisitos (acceso rodado, existencia de conexión a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica) previstos en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA, estimándose la misma en cuanto a la clasificación como SU; sin que proceda realizar consideración alguna respecto a la sujeción o no a actuación urbanística o al respeto de la edificación existente, por resultar dichos aspectos ajenos al PGOM.

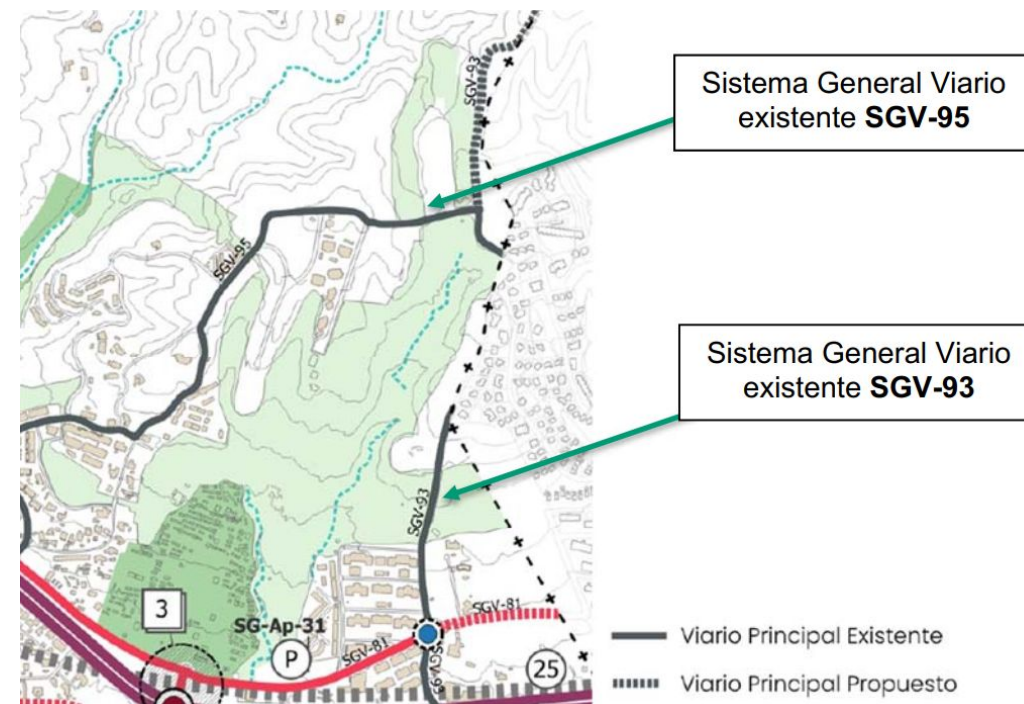
En consecuencia, se procede a modificar los Planos O.1 (Clases y categorías de suelo) e I.12 (Identificación del suelo urbano), incluyendo la parcela dentro de la delimitación del SU.

Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 072		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25876	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	CABOPINO CLUB DE GOLF, S.A.	
Resumen		
En relación con las parcelas propiedad de Cabopino (fincas registrales número 4.455 y 13.933, Registro de la Propiedad nº 1 de Marbella), se realizan las siguientes alegaciones: 1) Se atribuyan a los suelos que son objeto de la concesión administrativa de ocupación para implantar el Campo de Golf de Cabopino y a todas las superficies incluidas en el ámbito conocido como “Artola Alta II”, tanto en el PGOM como posteriormente en los planes que establezcan en ejecución del mismo, la ordenación detallada de tales terrenos, parámetros de ordenación urbanística general y detallada que permitan el íntegro cumplimiento de los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento de Marbella en virtud del Convenio urbanístico firmado en fecha 10/07/1992, modificado el 19/11/1996. 2) Se corrija el Plano O.2.2 (Esquema de Elementos Estructurantes II), a los efectos de que se otorgue a los tramos de los Sistemas Generales SGV-93 y SGV-95, identificados en la alegación tercera, la calificación que corresponda para que se permita su obtención por parte del Ayuntamiento de Marbella y, con ello, su completa ejecución. 3) Se corrija la cartografía contenida en el PGOM, a los efectos de que se reconozca la superficie real que ocupa el campo de golf de Cabopino, y no se refleje su extensión más allá de la realidad existente. 4) Se corrija la cartografía contenida en el PGOM, a los efectos de que ningún cauce del dominio público hidráulico y, en concreto, el supuesto “Arroyo Sandoval”, se refleje discurriendo o afectando a los terrenos en los que se ubica el campo de golf de Cabopino. 5) Manifiesta que la intervención singular planteada en la planificación estratégica del PGOM se encuentran en consonancia con la intención de CABOPINO, como propietaria mayoritaria del ámbito en el que se encuadra la intervención singular “Cabopino”, de delimitar una ATU-NU en aquellos suelos. Por tal razón, se acompaña un plano provisional y orientativo del ámbito que se pretende incluir dentro de la futura ATU-NU que se tiene intención de delimitar para su posterior desarrollo mediante Plan Parcial.		
Informe		
1) En primer lugar, se solicita la atribución de parámetros de ordenación general y detallada que permitan el íntegro cumplimiento del Convenio Urbanístico que se cita. En virtud del cual, según se manifiesta, en síntesis, procedería atribuir la calificación como zonas libres privadas a una serie de parcelas ocupadas por el campo de golf, así como la inclusión de un sector de suelo urbanizable programado con varias parcelas residenciales. A este respecto, la ordenación detallada del SU resulta ajena al PGOM, debiendo estarse a la tramitación del instrumento que corresponda a los efectos de hacer valer los eventuales derechos que, en su caso, ostente la alegante. Y, en cuanto a la inclusión de un sector de suelo urbanizable programado, es criterio general, según se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, la no delimitación de propuestas de ATU-NU (en terminología de la		

normativa vigente) directamente desde el PGOM. Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, la planificación estratégica y las determinaciones previstas en el PGOM. En este apartado de la alegación se solicita, en lo que respecta al PGOM, que se modifique la delimitación del SG-AL-14 del Plano O.02.1; según se dice, para poder cumplir el Convenio suscrito habría que excluir del SG-AL-14 la franja Oeste, porque sobre esos terrenos existe concesión administrativa para la implantación del Campo de Golf. A este respecto, se ha de indicar que la zona Oeste del sistema general al que se refiere el alegante no está ocupada por el campo de golf. Expuesto de otro modo, la totalidad del campo de golf está fuera del sistema General AL-14 delimitado en el PGOM. 2) La alegación se fundamenta en la necesidad de corregir el Plano de Ordenación O.02.2 (Esquema de Elementos Estructurantes II) en relación con unos tramos de los sistemas viarios SGV-93 y SGV-95 identificados como existentes y que atraviesan el Campo de Golf de Cabopino. Se argumenta que, señalados como existentes, deben tratarse de Sistemas Generales completamente ejecutados y obtenidos por la Administración, pero que, sin embargo, no pueden considerarse como existentes, según se dice, “puesto que no cumplen con las características básicas de un Sistema General propiamente dicho”, refiriéndose el alegante a esta cualidad cuando se suponen deben estar “integrados en la estructura básica de la ciudad y que prestan servicio a la generalidad del municipio en el que se encuentren”. Además, se indica que los tramos indicados en el dibujo que aportan no han sido expropiados y no cumplen las condiciones técnicas previstas en el vigente PGOU de Marbella ni en el propio PGOM sometido a información pública, argumentando que según establece la Normativa del PGOM (art. 9.2.1.3.a) que hace referencia a que la sección total mínima del viario principal debe tener 12 m (coincidente con la normativa vigente del PGOU de Marbella). A este respecto, cabe informar y matizar ya aquí que dicho artículo permite que la sección sea de 10 m cuando el vial no disponga de aparcamientos en línea. Luego, por tanto, este condicionante técnico de la sección de 10 m es viable siempre que no se disponga de aparcamiento en línea adyacente a la calzada para cuando se ordene y se desarrolle en los correspondientes instrumentos de desarrollo en Suelo Rústico (PPO), ya que los tramos objeto de la alegación grafiados como existentes, discurren por Suelo Rústico según clasificación dada por el propio PGOM. Por tanto, la viabilidad técnica de la actuación y la sección tipo final quedarán definidas cuando dichos tramos sean objeto de transformación urbanística (ATU-NU). Ahora bien, en relación con la obtención de los terrenos afectados por los viales, que efectivamente (tal y como se ilustran en las fotografías aportadas) no están completamente urbanizados y con las secciones mínimas de calzadas y Acerados normalizados para la red viaria principal, por lo que, una vez comprobado que, efectivamente, no han sido obtenidos el PGOM, se procede a la grafía del viario como propuesto (a obtener), quedando su definición concreta y forma de obtención supeditada al correspondiente instrumento de ordenación detallada que, en su caso, sea tramitado y aprobado. Se estima la alegación a este respecto.





En consecuencia, se procede a la modificación del Plano O.02.2, en el sentido de modificar el grafiado del viario obrante en el PGOM 2ª I.P. (según imagen que antecede), pasando a establecerse como elementos propuestos en la Propuesta Final del PGOM.

3) En cuanto a la corrección cartografía, en concreto, respecto al reconocimiento superficie real Campo de Golf (que no se encontraría coordinada con el Catastro), tampoco procede acceder a lo solicitado. En tal sentido, la gráfica de los Campos de Golf en los Planos de esquemas de elementos estructurantes y planificación estratégica se inserta como determinación gráfica que sirve de apoyo a las específicas determinaciones de cada uno de los citados Planos. No obstante, dicha información resultará susceptible de concreción por parte de los instrumentos de ordenación detallada que correspondan.

4) No cabe acceder a la petición de no reflejar en la Cartografía el Arroyo Sandoval. En este sentido, si bien el cauce mencionado no aparece en los visores habilitados por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico que se indican, como indica la propia alegante, en dicho visor tan solo se recogen los cauces con expediente de deslinde aprobado o con estudio hidrológico-hidráulico (que permite obtener una geometría previa del deslinde: deslinde cartográfico). Ello únicamente quiere decir que ni se ha aprobado un expediente de deslinde del Arroyo Sandoval, ni se han elaborado estudios hidrológico-hidráulicos que hayan arrojado una definición previa de las líneas de deslinde. Sin embargo, en ningún caso cabe concluir que el Arroyo Sandoval no exista. A este respecto, para su inclusión en el Plano I.04.4 (Afecciones y Otros Condicionantes IV) se ha consultado distinta cartografía, que se indica a continuación: Cartografía MTN 25000 del IGN, Mapa topográfico de Andalucía 1995 (IDEA), Mapa topográfico de Andalucía 2013 (IDEA) y Cartografía catastral (M.º Hacienda).

5) Y respecto al plano provisional y orientativo de una ATU que se aporta, se debe señalar que una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas

soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

Resultado

Se estima parcialmente la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 073

N.º R.G.E.:2024-E-RE-25896

Fecha:20/08/2024

Interesado:GOLF RESERVA DE MARBELLA, S.A.

Resumen

Como titular de varias parcelas ubicadas al Norte de la AP-7 en la zona Este del término municipal, con ref. cat. 29069A008000010000FF, 29069A008000020000FM, 29069A008000150000FZ, 29069A008000160000FU, 29069A008000170000FH, 29069A008000180000FW, 29069A008000200000FH, 29069A008000210000FW, 29069A008000240000FY, 29069A008000250000FG, 29069A008000270000FP, 29069A008000290000FT, 29069A008000300000FP, 29069A008000310000FL, 29069A008000340000FM, 29069A008000420000FX, 29069A008000770000FE, 29069A008000790000FZ, 29069A008000810000FS, 29069A008001530000FY, 29069A008002250000FM, 29069A008002340000FI, 29069A008002360000FE, 29069A008002370000FS, 29069A008002430000FH, 29069A008002440000FW, 29069A008002450000FA, 29069A008002470000FY, se solicita:

1) Eliminar las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad previstas en los artículos 8.4.5. y 8.4.6 de las normas urbanísticas por falta de motivación de las mismas, así como falta de proporcionalidad respecto al fin por el que se implantan, en los términos expresados en los apartados primero y segundo de esta alegación.

En caso de desestimación de la alegación, con carácter subsidiario, solicitan que el PGOM no marque las líneas taxativas de protección, sino que debería en su caso indicar recomendaciones y líneas generales a seguir, atribuyendo el carácter de recomendación (R) a los artículos 8.4.5 y 8.4.6, y añadiendo, respecto a las divisorias visuales, que aquellas divisorias que sean interceptadas por líneas de rotura de infraestructuras existentes, en su caso, sean reconsideradas y eliminadas, así como aquellas por las que discurren actualmente cortafuegos o similares sean reconsideradas.

2) Asimismo, se corrija la redacción de la implantación de los usos extraordinarios en suelo rústico, al objeto de clarificar la improcedencia de acreditar interés público o social o imposibilidad de implantación en suelo urbano para las viviendas no vinculadas.

3) Contradicción en la Adenda a la EAE tras la modificación del PGOM.

Manifiesta:

Respecto de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad, se alega incoherencia y falta de motivación, no teniendo sustento en los documentos del PGOM y del Estudio Ambiental Estratégico; así como que su delimitación resulta arbitraria y las restricciones a las implantaciones son desproporcionadas.

En cuanto las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, su implantación no exige (ni puede hacerlo), acreditar exigencia interés público o social o imposibilidad de ubicación en suelo urbano. Así, el Reglamento de LISTA regula en su artículo 30.2, cuáles son las actuaciones de interés público o social, entre las que no se encuentran las viviendas no vinculadas, que se regulan en el artículo siguiente (31 RLISTA). La regulación del artículo 4.1.3 de las normas urbanísticas del PGOM debe aclarar tal diferenciación. Del mismo modo, el artículo 4.3.3 de las normas urbanísticas debe modificar su redacción con objeto de excluir las viviendas no vinculadas de la referida exigencia.

Tras la modificación del PGOM, se ha redactado una adenda por la consulta ambiental para soportar los

cambios del PGOM; que conllevan la modificación de las conclusiones del documento ambiental.

Informe

1) En relación con la petición de eliminación (o, subsidiariamente, consideración con carácter de “recomendación”) de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad, por falta de motivación y de proporcionalidad, no cabe acceder a lo solicitado, por las siguientes razones:

La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines y contenidos de la ordenación urbanística, respectivamente, en los arts. 3.2.b) y 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).

A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando, además, que las actuaciones en SR deben considerar, entre otras, su integración paisajística (art. 20 LISTA).

En el anterior contexto, de un lado, 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, de otro, precisa el art. 77 RLISTA 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.

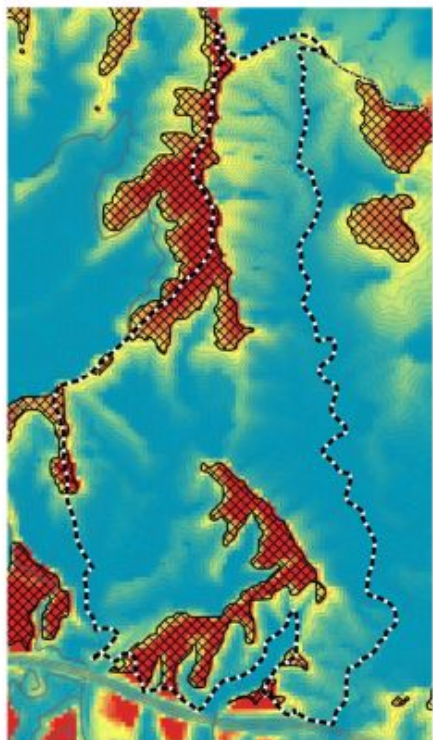
En tal sentido, sobre la base del Estudio y Análisis Ambiental del Territorio que se realiza en el Estudio Ambiental Estratégico, el PGOM realiza un análisis del paisaje en el apartado 4.3 de la memoria de información, un análisis de visibilidad en el apartado 4.4 y un análisis de los valores paisajísticos 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 y justifican 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.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad se encuentra expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

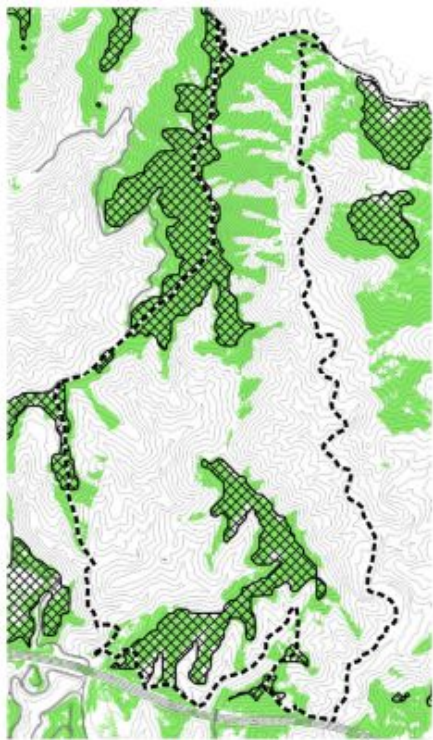
En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m. del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.

Se inserta imagen a continuación:





Terrenos objeto de alegación sobre Mapa de accesibilidad visual ponderada del Sistema de visibilidad de Andalucía (10 m). La trama cuadricular negra representa a las áreas de alta visibilidad del PGOM.



Terrenos objeto de alegación sobre Análisis visibilidad AP7/A7. En verde zonas visibles del Análisis visibilidad AP7/A7.

En relación con las divisorias visuales, su delimitación no se basa en los resultados de estos dos análisis de visibilidad, si no, tal y como se recoge en 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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE 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), que, en relación con el pasaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMF según criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si el análisis ambiental del EsAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿como puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la 1ª versión del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que “carecen de zonas de incidencia paisajística”? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo (“Tal como lo percibe la población”, según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

Puntualizar al respecto que lo que se indica en el apartado del EsAE H.- Identificación de afecciones a dominios públicos y espacios naturales protegidos \ CONSIDERACIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LOS VALORES AMBIENTALES DE LOS ESPACIOS DEL PEPMFMA EN MARBELLA (página 126) con relación al CS-26 es que “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”, en relación con 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 en los términos expuestos, en esencia, en



el apartado 5.2 de la memoria de ordenación, en relación con el Título 4 de la memoria de información.

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 de 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 esta pueda ser autorizada”.

Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD “DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN”, que se anexa, no se encuentra contradicción con base en los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es, análisis visibilidad AP-7/A-7 y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m. del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas/polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico, sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al artículo 37 LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMF – preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar basándose en criterios paisajísticos.

2) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM.

La primera: se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.

3) Se alega también que existe cierta contradicción en la Adenda del EsAe, manifestando que “resulta curioso que sea la modificación del PGOM la que conlleve que se modifiquen las conclusiones del documento ambiental. Es decir, las decisiones del planificador a nivel técnico modifican las conclusiones o las realidades de carácter ambiental”.

Sobre este aspecto de la alegación, no puede compartirse lo manifestado. El PGOM ha integrado la vertiente

ambiental desde el inicio de su tramitación y durante cada una de sus fases. En este sentido, el punto de partida de la elaboración tuvo lugar con la elaboración del Documento Inicial Estratégico (DIE) junto con el Avance. Posteriormente, tras las consultas a las Administraciones afectadas y personas interesadas, fue emitido el Documento de Alcance del EsAe; documento que ha servido de base de la elaboración del EsAe y, en correlación con él, del PGOM (Aprobación inicial de 2023).
Tras la aprobación inicial, información pública y el principal trámite de informes sectoriales, consultas y audiencias, se realizan varias modificaciones, derivadas de las propias actuaciones previstas en el trámite (alegaciones, de informes sectoriales) y de la sobrevenida entrada en vigor de los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación o de los avances en la tramitación del nuevo POTCSO. Y, como consecuencia de ello, se aprueba el PGOM 2ª información pública, junto con el resto de documentación complementaria, entre la que se encuentra la citada Adenda al EsAe.
Con la Adenda al EsAe ni se modifican conclusiones del EsAe correspondiente a la aprobación inicial ni mucho menos se modifica la realidad de carácter ambiental. Las modificaciones introducidas obedecen a ajustes puntuales de la delimitación del SU, a la incorporación de la categoría del SR preservado por riesgos (como consecuencia de la sobrevenida aprobación del PH y del PGRI, y que redundo, por otro lado, en una mayor protección ambiental) y a la revisión/simplificación de la zonificación del SR (que obedece a una mejor alineación con los avances de la tramitación del POTCSO, instrumento de planificación subregional de obligado cumplimiento para los instrumentos de ordenación urbanística); siendo la denominada Adenda al EsAe un mero documento que se limita a dejar constancia de que las modificaciones realizadas en el PGOM durante el trámite de 2ª I.P. también han sido analizadas desde la vertiente ambiental, no alterando el Estudio Ambiental Estratégico inicial ni sus conclusiones. En tal sentido, se concluye expresamente en dicha Adenda (pág. 17) que:
<i>“(…) a partir de los datos proporcionados y los análisis efectuados en esta Adenda al EsAe, que el PGOM de Marbella (documento de Propuesta Final) resulta viable desde el punto de vista ambiental y de la sostenibilidad, y asumible en términos de impacto global, por lo que resultan de aplicación las medidas correctoras y de seguimiento y control ya expuestas en el EsAe del PGOM AI y al que nos remitimos (…)”.</i>
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 074		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25897	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	FEDERACIÓN ANDALUZA DE URBANIZADORES Y TURISMO RESIDENCIAL	
Resumen		
En representación de la Federación Andaluza de Urbanizadores y Turismo Residencial, se solicita: 1) Eliminar las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad previstas en los artículos 8.4.5. y 8.4.6 de las normas urbanísticas por falta de motivación de las mismas, así como falta de proporcionalidad respecto al fin por el que se implantan, en los términos expresados en los apartados primero y segundo de esta alegación. En caso de desestimación de la alegación, con carácter subsidiario, se solicita que el PGOM no marque las líneas taxativas de protección, sino que debería en su caso indicar recomendaciones y líneas generales a seguir, atribuyendo el carácter de recomendación “R” a los artículos 8.4.5 y 8.4.6, y añadiendo, respecto a las divisorias visuales, que aquellas divisorias que sean interceptadas por líneas de rotura de infraestructuras existentes, en su caso, sean reconsideradas y eliminadas, así como aquellas por las que discurren actualmente cortafuegos o similares sean reconsideradas. 2) Asimismo, se corrija la redacción de la implantación de los usos extraordinarios en suelo rústico, al objeto de clarificar la improcedencia de acreditar interés público o social o imposibilidad de implantación en suelo urbano para las viviendas no vinculadas. 3) Contradicción en la Adenda a la EAE tras la modificación del PGOM.		
Informe		
1) En relación con la petición de eliminación (o, subsidiariamente, consideración con carácter de “recomendación”) de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad, por falta de motivación y de proporcionalidad, no cabe acceder a lo solicitado, por las siguientes razones: La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines y contenidos de la ordenación urbanística, respectivamente, en los arts. 3.2.b) y 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA). A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando, además, que las actuaciones en SR deben considerar, entre otras, su integración paisajística (art. 20 LISTA). En el anterior contexto, de un lado, 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, de otro, precisa el art. 77 RLISTA 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.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad se encuentra expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m. del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.

En relación con 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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE H.- Identificación de afecciones a dominios públicos y espacios naturales protegidos \ CONSIDERACIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LOS VALORES AMBIENTALES DE LOS ESPACIOS

DEL PEPMFMA EN MARBELLA (página 126), que, en relación con el pasaje, se resumen en:

"El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección."

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMEF con base en criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de "alta y media incidencia paisajística"?

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que "carecen de zonas de incidencia paisajística"? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo ("Tal como lo percibe la población", según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

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

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 de 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".

Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD "DIAGNOSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN", que se anexa, No se encuentra contradicción en base a los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP7/A7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas o polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMEF - preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar con base en criterios paisajísticos.

2) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM.

La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.

3) Se alega también que existe cierta contradicción en la Adenda del EsAe, manifestando que "resulta curioso que sea la modificación del PGOM la que conlleve que se modifiquen las conclusiones del documento ambiental. Es decir, las decisiones del planificador a nivel técnico modifican las conclusiones o las realidades de carácter ambiental".

Sobre este aspecto de la alegación, no puede compartirse lo manifestado. El PGOM ha integrado la vertiente ambiental desde el inicio de su tramitación y durante cada una de sus fases. En este sentido, el punto de partida de la elaboración tuvo lugar con la elaboración del Documento Inicial Estratégico (DIE) junto con el Avance. Posteriormente, tras las consultas a las Administraciones afectadas y personas interesadas, fue emitido el Documento de Alcance del EsAe; documento que ha servido de base de la elaboración del EsAe y, en correlación con él, del PGOM (Aprobación inicial de 2023).

Tras la aprobación inicial, información pública y el principal trámite de informes sectoriales, consultas y audiencias, se realizan varias modificaciones, derivadas de las propias actuaciones previstas en el trámite (alegaciones, de informes sectoriales) y de la sobrevenida entrada en vigor de los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación o de los avances en la tramitación del nuevo POTCSO. Y, como consecuencia de ello, se aprueba el PGOM 2ª información pública, junto con el resto de documentación complementaria, entre la que se encuentra la citada Adenda al EsAe.

Con la Adenda al EsAe ni se modifican conclusiones del EsAe correspondiente a la aprobación inicial ni mucho menos se modifica la realidad de carácter ambiental. Las modificaciones introducidas obedecen a ajustes



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

puntuales de la delimitación del SU, a la incorporación de la categoría del SR preservado por riesgos (como consecuencia de la sobrevenida aprobación del PH y del PGRI, y que redundo, por otro lado, en una mayor protección ambiental) y a la revisión/simplificación de la zonificación del SR (que obedece a una mejor alineación con los avances de la tramitación del POTCSO, instrumento de planificación subregional de obligado cumplimiento para los instrumentos de ordenación urbanística); siendo la denominada Adenda al EsAe un mero documento que se limita a dejar constancia de que las modificaciones realizadas en el PGOM durante el trámite de 2ª I.P. también han sido analizadas desde la vertiente ambiental, no alterando el Estudio Ambiental Estratégico inicial ni sus conclusiones. En tal sentido, se concluye expresamente en dicha Adenda (pág. 17) que: <i>“(…) a partir de los datos proporcionados y los análisis efectuados en esta Adenda al EsAe, que el PGOM de Marbella (documento de Propuesta Final) resulta viable desde el punto de vista ambiental y de la sostenibilidad, y asumible en términos de impacto global, por lo que resultan de aplicación las medidas correctoras y de seguimiento y control ya expuestas en el EsAe del PGOM AI y al que nos remitimos (…).”</i>
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 075		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25899	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	HACIENDAS DE LA MAIRENA, S.L.	
Resumen		
En relación con las parcelas con ref. cat. 3042403UF4434S0001EG, 29069A009002100000FX, 29069A009000010000FY y 29069A009000020000FG, se plantea una alegación en relación con diversas afecciones y protecciones para determinadas zonas del SR, entre otros. En resumen, puede agruparse el contenido de la alegación en torno a los siguientes puntos: 1) Solicita que se suprima el sendero y los puntos de interés que aparecen proyectados sobre las parcelas de su propiedad. Manifiesta que con independencia de que sea un vial o un sendero, se estarían lesionando sus derechos; alude a un informe técnico del Ayuntamiento en el que se señala que sobre dos referencias catastrales consultadas “no hay camino o senda pública que los atraviese”. Añade que, aunque tales elementos no conlleven obligaciones urbanísticas, sí que están afectando a su derecho de propiedad; que es el PGOM quien está creando ex novo el referido sendero (con la vocación o calificación de público); y que al no estar sometido el terreno a ATU-NU la única posibilidad legal para llevar a cabo tal calificación de vial público sería la de su expropiación forzosa, para lo cual debería estar contemplada la actuación en la memoria económica. 2) A tenor de la inexistencia de las afecciones y protecciones mencionadas, solicita se incorpore a la documentación definitiva del Plan la posibilidad de que sobre dichos terrenos se puedan implantar y/o desarrollar sin limitación o prohibición alguna, todos y cada uno de los usos que la legislación urbanística permite a la propiedad del SRC, incluida la posibilidad de llevarse a cabo ATU-NU; o, subsidiariamente, se incorpore la posibilidad de implantar aquellos usos ordinarios o extraordinarios que la legislación urbanística permite para el SRC, sin afecciones o limitaciones de ningún tipo. Considera que con la nueva versión del PGOM se produce una ruptura con el régimen de protección establecido para el terreno en el PGOU 1986, sin haber concurrido circunstancias exógenas que pudieran justificarlo. Refiere que las afecciones impuestas son ilógicas, inmotivadas y contradictorias con la propia documentación del expediente. Manifiesta que el EsAe señala que la zona “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”; sin embargo, en la normativa del Plan se incluyen protecciones innecesarias ambientalmente, lo que supone una contradicción con el documento. La contradicción entre la normativa del PGOM y el EsAe debe suponer, a juicio de la alegante, la exclusión de dicha normativa, en el sentido de eliminarse dichas limitaciones y afecciones. En cuanto a la consideración de ajustar las determinaciones del Plan a las del POTCSO en tramitación, considera innecesaria tal cautela, pues en todo caso la protección final establecida en el POTCSO se aplicaría con independencia de la urbanística. No comparte el criterio restrictivo que adopta el PGOM con base en divisorias visuales y zonas de alta visibilidad (en comparación con la regulación del SNU Forestal del actual PGOU 1986), que deben eliminarse por ausencia de justificación en el EsAe. 3) En atención a las circunstancias relativas a licencia de obras otorgada en su día por el Ayuntamiento de Ojén, se solicita la clasificación de Suelo Urbano, al menos, de la parte de los terrenos afectados por la licencia de		

obras y, en todo y cualquier caso, la previsión de la posibilidad de ejecución de dicha licencia. Refiere que parte del terreno ya estuvo clasificado como SU cuando perteneció al t.m. de Ojén (hasta el Decreto 89/2014, de 22 de abril, de alteración de los términos municipales), que llegó a otorgar una licencia de obras para construcción de 5 viviendas aisladas. Considera que dicha licencia permanece vigente y eficaz (se cita el Dictamen 478/2009, de 15/07/2009, del Consejo Consultivo de Andalucía). Considera que los terrenos están integrados en la malla urbana de Ojén, por lo que el PGOM debe prever esta circunstancia singular clasificando como SU al menos el ámbito afectado por la licencia y permitiendo la ejecución de las obras amparadas en la misma. Subsidiariamente, se permita en cualquier caso la ejecución de la licencia previa ponderación reglamentaria por el Ayuntamiento de Marbella. 4) Considera una extralimitación reglamentaria el hecho de que la normativa del Plan contradiga el art. 31.1.d) LISTA; entiende que el 1% de la superficie de la parcela debe aplicarse sólo a la parte destinada a vivienda, sin computarse la ocupación de la piscina. 5) Respecto a las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, alega que en la legislación urbanística no se exige acreditar existencia de interés público o social o imposibilidad de ubicación en suelo urbano; por ello, la regulación del artículo 4.4.13 NNUU PGOM debe aclarar tal diferenciación pues en su apartado 3, hablando de viviendas no vinculadas, exige justificar la necesidad o conexión de la vivienda con actuaciones ordinarias.
Informe
1) No cabe acceder a lo solicitado en relación con la supresión del sendero (Plano I.14) y puntos de interés, por las siguientes consideraciones: De una parte, el informe que se transcribe hace mención a caminos o sendas “de carácter público”, no excluyendo, por tanto, los caminos o sendas existentes, que los hay, de carácter privado, esto es, por terrenos no públicos. Téngase además en cuenta que, según se transcribe, el informe transcrito se basa en el Catastro de Rústica del año 1960, pudiéndose, por tanto desde entonces, haberse creado huellas a posteriori en el terreno como senderos. Y, de otro lado, en la alegación se parte de una premisa incorrecta, que es la de considerar los terrenos afectados por los trazados identificados como senderos existentes en planos de información (se cita el Plano I.14 Ciudad Verde) que generan una calificación urbanística de viario, y además de un viario de carácter público, que no existe como tal. Y, con mayor relevancia, debe añadirse que la senda objeto de la alegación, que se encuentra grafiada principalmente en los Planos I.04.1 e I.04.3 del PGOM, obedece a una determinación impuesta por la ordenación territorial (POTCSO en tramitación, versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente), con la categoría de “Senderos Recreativos”, cuyas determinaciones se contienen en el apartado 10.2.3 de la memoria de ordenación del POTCSO (como elementos integrantes de la infraestructura verde territorial) y en el artículo 29 de la normativa del POTCSO. En tal sentido, cabe citar que el art. 63.1 LISTA prescribe que el PGOM tiene por objeto establecer el modelo general de ordenación del Municipio “en el marco de la ordenación territorial”; o el art. 3.4 LISTA, que subraya que la actividad urbanística es una función pública que se desarrolla “en el marco de la ordenación territorial”. Por tanto, procede desestimar la alegación a este respecto, debiendo mantenerse el grafiado de los citados senderos recreativos. 2) En un segundo grupo de alegaciones, se contienen las relativas al régimen de usos y actuaciones permitidos/prohibidos en los terrenos objeto de la alegación, las afecciones, la coordinación con el régimen del

POTCSO en tramitación y las áreas de alta visibilidad y divisorias visuales. No cabe acceder a la petición relativa a que se permita en los terrenos objeto de la alegación la implantación de todos los usos y actuaciones que la normativa urbanística permite en el SRC. Como puede observarse en los Planos O.01 (Clases y Categorías de Suelo) y Plano O.03 (Zonas de Suelo Rústico), los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico preservado por ordenación urbanística, así como incluidos en la Zona I (Valor Ambiental Prioritario). En consecuencia, resulta de aplicación el régimen previsto para las citadas categorías y zonificación del SR, que se encuentran expuestos, respectivamente, en los apartados 4.3 y 5.2.1 de la memoria de ordenación, así como en Título 4 de la normativa. El PGOM, dentro del ámbito de actuación predeterminado en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, lleva a cabo una revisión integral de la ordenación urbanística del territorio; proceso que, en atención a los parámetros actuales, se realiza en directa correlación con los procedimientos de evaluación ambiental y de evaluación de impacto en la salud e integrando las distintas vertientes sectoriales confluyentes sobre el mismo territorio (Montes, Gestión Forestal, Costas, Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, etc.), que vienen nutriendo el proceso de toma de decisiones desde el inicio de los trabajos para la elaboración del nuevo planeamiento municipal. Dentro de este proceso, el PGOM contempla todas las afecciones actualmente existentes y puestas de manifiesto por las distintas Administraciones durante las diferentes fases de tramitación del Plan. No puede compartirse que dichas afecciones sean “inmotivadas e ilógicas”, toda vez que, según puede comprobarse en el Título 2 de la memoria de información, todas y cada una de las citadas afecciones y otros condicionantes resultan de la normativa e instrumentos de planificación sectorial, constando perfectamente identificados y justificadas en la citada memoria. Tampoco puede compartirse la alegación relativa a que el proceso de elaboración del nuevo Plan suponga una ruptura con el PGOU 1986 sin que hayan concurrido circunstancias exógenas que lo justifiquen. En este sentido, no resiste comparación el marco normativo existente en los inicios de los años 80 (cuando se elaboró el PGOU 1986) con el marco normativo urbanístico-ambiental-sectorial actual; a lo que debe añadirse que una revisión integral del planeamiento urbanístico no puede quedar constreñida ni condicionada por las determinaciones de un plan urbanístico aprobado hace prácticamente 40 años. En cuanto al POTCSO en tramitación, tampoco se puede compartir que el establecimiento de las cautelas del PGOM resulte innecesario. En tal sentido, cabe citar, sin ánimo de ser exhaustivos, el art. 63.1 LISTA, que prescribe que el PGOM tiene por objeto establecer el modelo general de ordenación del Municipio “en el marco de la ordenación territorial”; o el art. 3.4 LISTA, que subraya que la actividad urbanística es una función pública que se desarrolla “en el marco de la ordenación territorial”; esto es, la ordenación urbanística municipal no puede articularse desvinculada u omitiendo el marco de ordenación territorial que corresponde. En definitiva, dentro del marco de coordinación interadministrativa existente, y al objeto de procurar el establecimiento de un marco jurídico coherente y que ofrezca seguridad jurídica, de acuerdo a los principios de buena regulación establecidos, entre otros, en el art. 129.4 LPAC, se considera plenamente justificada la necesidad de procurar una sintonía entre el POTCSO en tramitación y el PGOM; todo ello, con las debidas precauciones en cuanto al estado de tramitación en que dicho instrumento se encuentra. En último lugar, cabe referirse a las áreas de alta visibilidad y a las divisorias visuales: La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines de la ordenación urbanística en el art. 3.2.b) LISTA y como parte de los contenidos de la ordenación urbanística en el art. 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados
--



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).

A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando además que, en las actuaciones en SR deben considerar su integración paisajística (art. 20 LISTA).

En el anterior contexto, 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 RLISTA 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 EsAe, 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.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad está expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m. del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.

En relación con 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: “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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE H.- Identificación de afecciones a dominios públicos y espacios naturales protegidos \ CONSIDERACIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LOS VALORES AMBIENTALES DE LOS ESPACIOS DEL PEPMFMA EN MARBELLA (página 126), que, en relación con el pasaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMEF en base a criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿como puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que “carecen de zonas de incidencia paisajística”? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo (“Tal como lo percibe la población”, según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

Puntualizar al respecto que lo que se indica en el apartado del EsAE 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 con el CS-26 es que “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”, en relación con 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 de 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 esta pueda ser autorizada”.

Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD “DIAGNOSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN”, que se anexa, No se encuentra contradicción basándonos en los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP7/A7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Basándonos en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas o polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico, sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMEF – preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar con base en criterios paisajísticos.

3) No cabe acceder a la petición de clasificación como SU de los terrenos relacionados con la licencia de obras que se refiere haber sido otorgada en su día por el Ayuntamiento de Ojén, por las siguientes consideraciones:

La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...).

b) Estar transformados urbanísticamente (...).

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).

Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.

En el presente caso, se refiere la existencia de una licencia de obras otorgada en su día por el Ayto. de Ojén, respecto de la que únicamente se adjunta una imagen de autoliquidación de tasa de la misma. El citado documento, no obstante, no acredita la concurrencia de los requisitos antes referidos para la consideración de los terrenos como SU. Además, según prescribe el art. 11.2 TRLS: *“La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, (...)”*, circunstancias que no resultan acreditadas en este caso.

Por otro lado, cabe indicar, según se indica en el considerando “quinto” del apartado 4.2 (Delimitación del Suelo Urbano) de la memoria de ordenación, que a la hora de establecer adecuadamente la clasificación del suelo se han incluido algunos supuestos excepcionales relacionados con terrenos que forman parte de desarrollos realizados por los Municipios colindantes, resultando que únicamente Benahavís y Mijas han informado al respecto.

Finalmente, a la falta de justificación de las circunstancias fácticas que posibilitarían la clasificación como SU, ha de añadirse que dichos terrenos, por una parte, se encuentran clasificados como SRPU (por las circunstancias expuestas en el apartado 4.3.IV.D de la memoria de ordenación, que guarda la debida coherencia con las alternativas de ordenación analizadas y planteadas desde el inicio de los trabajos de elaboración del Plan), así como están sujetos a la cautela territorial del POTCSO en tramitación (según se indica en el apartado 4.3.III de la memoria de ordenación).

En conclusión, por las razones expuestas, cabe desestimar la petición de clasificación como SU.

4) Analizado el contenido de la alegación en lo que respecta al cómputo de la superficie ocupada por las piscinas en la justificación de la ocupación máxima se ha procedido a modificar la redacción del art. 4.4.15 de la normativa; a los efectos de establecer una mejor coordinación con lo previsto en el art. 31.1.d) RLISTA. En consecuencia, puede considerarse estimada parcialmente la alegación a este respecto.

5) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM.

La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación. En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.

Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 076		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25901	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	GOLF RESERVA DE MARBELLA, S.A.	
Resumen		
Se solicita que se incluyan en la aprobación del PGOM elementos objetivos para determinar las áreas de alta visibilidad, estableciendo los porcentajes en que sea posible romperlas y desde dónde se toma el punto de fuga de las divisorias visuales; suprimiendo la preservación de la zona norte del municipio, así como la delimitación de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad hasta ahora previstas, habilitando la autorización de lo que resulte de estudios paisajísticos a escala adecuada para concretas actuaciones. Manifiesta: • Haber presentado alegaciones/consideraciones en enero de 2024 (adjunta documento) y se reiteran. • Contar con un Informe de la entidad Ibermad del año 2018, respecto de los terrenos objeto de la alegación, en el que se descarta cualquier valor ambiental, territorial o paisajístico relevante para su inclusión en el nivel de protección previsto en el POCTSO, asentando, literalmente, que “el ámbito incluido en la Zona de Protección Ambiental de Carácter Territorial, que afecta a las fincas estudiadas, no cuenta en su totalidad con valores ambientales, territoriales ni paisajísticos relevantes para su inclusión en este nivel de protección (...)”. También incurren en desproporcionalidad las medidas previstas en la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad al afectar a suelos no susceptibles de ser puestos en carga, por lo que las restricciones para tales divisorias y áreas sólo afectarían a actuaciones extraordinarias, quedando indemne el paisaje con carácter general, bastando las limitaciones que para el suelo rústico se prevén tanto a nivel legal como reglamentario y en el propio PGOM, de ahí la desproporción y redundancia denunciadas. Resulta contradictoria e inmotivada la delimitación de divisorias visuales y de áreas de visibilidad, debiendo rechazarse el contenido del “Plano de Afecciones y Otros Condicionantes III”. Puede concluirse la contradicción anterior simplemente verificando cómo en la Evaluación Ambiental Estratégica se asienta que en los terrenos de referencia la cuenca visual es fragmentada y de escasa accesibilidad visual, por lo que carece de zonas de incidencia paisajística, a pesar de lo cual, contraviniendo lo expuesto y justificado en el documento dedicado a ello, el PGOM incluye tales divisorias y áreas sin que cuente con motivación técnica alguna, por lo que su nulidad resulta patente. Señalan que una solución pragmática sería que dicho plano tuviese un carácter orientativo, no prohibitivo con carácter general.		
Informe		
Señalar, en primer lugar, que no es posible identificar el citado como documento n.º 1 que se adjunta con una fase concreta de tramitación del PGOM, toda vez que no contiene recibo de registro que acredite de manera fehaciente su fecha de presentación. No obstante, se pasa a continuación a informar sobre el contenido de las alegaciones, que se concreta esencialmente en su punto n.º 5 y en dos aspectos: el régimen de las áreas de alta visibilidad y divisorias visuales; y las conclusiones del informe de la consultora medioambiental que se cita correspondiente al año 2018. La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines de la ordenación urbanística en el art. 3.2.b) LISTA		

y como parte de los contenidos de la ordenación urbanística en el art. 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA). A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando además que, en las actuaciones en SR deben considerar su integración paisajística (art. 20 LISTA). En el anterior contexto, 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 RLISTA 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 EsAe, 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. La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad está expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información. En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m. del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto. En relación con 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: “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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE H.- Identificación de afecciones a dominios públicos y espacios naturales protegidos \ CONSIDERACIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LOS VALORES AMBIENTALES DE LOS ESPACIOS DEL PEPMFMA EN MARBELLA (página 126), que, en relación con el pasaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMF con base en criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que “carecen de zonas de incidencia paisajística”? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo (“Tal como lo percibe la población”, según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

Puntualizar al respecto que lo que se indica en el apartado del EsAE 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 con el CS-26 es que “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”, en relación con la totalidad del complejo serrano que delimita el PEPMEF.

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 de 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 esta pueda ser autorizada”.

Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD “DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN”, que se anexa, No se encuentra contradicción con base en los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP7/A7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas o polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico, sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMEF – preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar basándonos en criterios paisajísticos.

En adición a lo anteriormente expuesto, en relación con los terrenos objeto de la alegación cabe indicar que, habiendo avanzado la tramitación del POTCSO, en la presente versión del PGOM se actualizan las determinaciones correspondientes a la 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), según se indica en el apartado 2.3.2 de la memoria de información y en el Plano I.04.1. (Afecciones y otros condicionantes I); así como se actualiza en el Plano O.01 (Clases y Categorías de suelo), en relación con el apartado 4.3.IV.B de la memoria de ordenación, la delimitación de la Zona de Cautela Ambiental de carácter territorial (ZCAct).

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 077			
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-25902		Fecha: 20/08/2024	
Interesado: SAREANPO, S.L.			
Resumen			
En relación con la parcela que se identifica en Anexo II, se solicita se considere la parcela en el PGOM, dentro del ámbito de su competencia, con destino a uso comercial. Y se solicitan también las siguientes: 1) Se mantenga en el PGOM el reconocimiento como SU y se incorpore dicho reconocimiento al futuro POU; por contar con todas las infraestructuras, servicios y encontrarse urbanizado. 2) Que la parcela quede fuera del SG y previsible Parque Fluvial, así como se corrija el error material en el plano I.02.2 del Avance del POU (Afecciones II) el cauce del arroyo, así como en plano I.03 Hidrología-Hidrografía y los de Afecciones/Condicionantes del PGOM, por no ser acorde al cauce del mismo y se acomode al resto de planos que lo incorporan correctamente. 3) En la eventual de mantenerse la sectorización del planeamiento vigente identificados como URP-RR-1 y 2 (SUS), se solicita que se modifique la delimitación de ambos sectores adecuándose sus lindes delimitadores (Este-Oeste) al cauce del arroyo existente, quedando en consecuencia la parcela en el sector URP-RR-2 (SUS). 4) Se modifique el trazado del SGV-73 desplazando al noreste de la parcela sin que afecte a las construcciones existentes, y teniendo en cuenta que las parcelas colindantes se proponen en el Avance al POU como SG y no se encuentran edificadas; así como se corrija el Plano I.08 sistema de movilidad y conectividad.			
Informe			

1) En cuanto al primer aspecto, la parcela mantiene, al igual que en el documento de aprobación inicial, la clasificación como suelo urbano en la presente versión del PGOM; por lo que no procede informar a este respecto.

2) En cuanto a la petición de quedar fuera del SG y previsible Parque Fluvial, resulta que en la zona objeto de la alegación se encuentra la propuesta de SG-AL-50 (Parque Arroyo Calera), como SG existente a ampliar (apartado 7.2 de la memoria de ordenación), respecto del cual cabe indicar lo siguiente:

Según se establece en el art. 6.1.1.3 de la normativa, en el PGOM se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta, pero sí en cuanto a su finalidad, 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. Concretando el apartado 4 del citado artículo que la ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en el suelo urbano se realizará en el Plan de Ordenación Urbana, instrumento que contenga la ordenación detallada de una actuación de transformación urbanística, o en su caso, Plan Especial.

En definitiva, el PGOM se limita a realizar una propuesta (a nivel de esquema) de ampliación, en línea con el objetivo estratégico relativo a “fortalecer los corredores fluviales”, resultando que su concreción y “delimitación” corresponde a los instrumentos propios de la ordenación detallada.

Tampoco corresponde acceder a la corrección que se solicita del grafiado del Arroyo de Calera. En este sentido, la información que se grafía en los Planos I.04.4 (Afecciones y otros condicionantes IV) e I.03 (Hidrografía – Hidrología) del PGOM proviene de la Administración competente en materia de Aguas, según información trasladada con ocasión de la emisión del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico; según se indica en la memoria de información y en la propia leyenda del Plano I.04.4.

Además de que no corresponde alterar dicha información por una cuestión competencial, cabe añadir que la escala a la que trabaja la Administración competente y la propia escala de los planos del PGOM (1:15000) puede conllevar a la posible imprecisión en la visualización de determinados elementos, como los que se refieren en la alegación; debiendo estarse a este respecto al análisis del territorio a mayor escala de detalle por parte de los instrumentos de ordenación detallada.

3) Los aspectos de la alegación relativos a la modificación de la delimitación de los sectores URP-RR-1 y 2 resultan igualmente ajenos al PGOM. En este sentido, los terrenos se encuentran clasificados como SU según la delimitación que se contiene en el Plano O.01 (Clases y Categorías de suelo), de conformidad con lo expuesto en el apartado 4.3 de la memoria de ordenación y en el Plano I.12 (identificación del SU). Por tanto, corresponderá al ámbito de la ordenación detallada analizar los distintos ámbitos del SU y establecer las determinaciones oportunas.

4) En la alegación cuarta se reitera una alegación anterior relativa a la ubicación de una rotonda propuesta como modo de articulación entre los SGV-73 (propuesto) y SGV-75 (existente), alegando la necesidad de proyectarse más al noreste en parcelas sin edificaciones existentes, ya que la actual propuesta del PGOM conllevaría la expropiación, según se dice, de algunas naves de bajo valor actualmente existentes.

Para ello se acompaña un plano (como anexo III) donde se plantea una alternativa de ubicación sensiblemente distinta hacia el noreste que en principio podría aparentar más óptima y viable por no afectar a edificaciones existentes, pero, sin embargo, no conviene alejar mucho el nudo de articulación del paso superior de la Autovía A-7 por los siguientes motivos principales:

Uno de ellos es penalizar sensiblemente una mejor conectividad más directa e inmediata con Marbella Oeste, ya que la funcionalidad de este nudo es conectar con el cambio de sentido existente sobre la A-7 al Noroeste de la propuesta, de modo que funcione como una alternativa mejor a la vía de servicio existente en

el margen contrario.

Por otra parte, tal y como se ha planteado el trazado alternativo (en forma de Y) empeora la geometría de conexión de los ramales de acceso a la rotonda respecto de la planteada en el PGOM (en forma de T) teniendo además que cumplirse unos ángulos y separaciones mínimas entre ellas, toda vez que, asimismo, empeora notablemente la conexión con el espacio por donde se ha buscado un trazado paralelo con la A-7.

Además, el final del trazado propuesto en la alegación invade el dominio público viario del terraplén de la A-7 y su corrección geométrica para apartarse del mismo podría afectar "aguas arriba" a otras edificaciones próximas a su traza (lado norte) propuesta.

Otra cuestión a tener en cuenta es que gran parte de las edificaciones existentes afectadas por la propuesta del PGOM son de escasa entidad constructiva y en situación legal de fuera de ordenación parte de las mismas al estar dentro de la zona de No edificabilidad de la Autovía A-7, y por consiguiente, no poder llevar a cabo en ellas actuación alguna que aumente su valor.

No obstante lo anterior, en el POU se estudiará a mayor escala cómo reajustar el trazado propuesto con carácter orientativo en el PGOM a fin de afectar lo menos posible las edificaciones y que la afección material se concentre principalmente en la zona de no edificabilidad de los terrenos.



Por tanto, se desestima la alegación planteada en lo que respecta al PGOM.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 078

N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25905	Fecha:	20/08/2024
-------------	-----------------	--------	------------

Interesado: HACIENDAS DE LA MAIRENA, S.L.

Resumen

En relación con las parcelas con ref. cat. 3042403UF4434S0001EG, 29069A0090002I000000FX, 29069A0090000I00000FY y 29069A0090000200000FG, se solicita:

1) Eliminar las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad previstas en los artículos 8.4.5. y 8.4.6 de las normas urbanística por falta de motivación de las mismas, así como falta de proporcionalidad respecto al fin por el que se implantan, en los términos expresados en los apartados primero y segundo de esta alegación.

2) Asimismo, se corrija la redacción de la implantación de los usos extraordinarios en suelo rústico, al objeto de clarificar la improcedencia de acreditar interés público o social o imposibilidad de implantación en suelo urbano para las viviendas no vinculadas.

Manifesta:

- Que el EsAe señala que la zona “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”; sin embargo, en la normativa del Plan se incluyen protecciones innecesarias ambientalmente, lo que supone una contradicción con el documento. La contradicción entre la normativa del PGOM y el EsAe debe suponer, a juicio de la alegante, la exclusión de dicha normativa, en el sentido de eliminarse dichas limitaciones y afecciones. Extiende las contradicciones a las memorias de información y ordenación del PGOM.
- Añade que la consultora Ibermad realizó un estudio del terreno (se adjunta) en julio de 2018, descartando valores ambientales, territoriales y paisajísticos relevantes;
- Se oponen a la Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, al entender que se realiza para poder soportar los cambios del PGOM. Refieren que si la definición de la zona 2 del SR no contiene ninguna mención al paisaje, no se entiende cómo se sostiene que se mejora la recalificación paisajística.
- La inclusión de las divisorias visuales y de las áreas de alta visibilidad se ha realizado sin ningún amparo ambiental; obedeciendo a una mera estimación a través de hitos físicos, sin haber valorado, pormenorizadamente, si dichos hitos físicos son visibles o no desde el exterior.
- Entienden (citando los arts. 8.4.xxx y 2.3.3) que se ha fijado ya una extensa regulación para la protección del paisaje con carácter general, por lo que las medidas previstas limitativas de construcciones en zonas afectadas por divisorias visuales resultan desproporcionadas.

Respecto a las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, alega que en la legislación urbanística no se exige acreditar existencia de interés público o social o imposibilidad de ubicación en suelo urbano; por ello, la regulación del artículo 4.4.13 NNUU PGOM debe aclarar tal diferenciación.

Informe

1) En relación con la petición de eliminación (o, subsidiariamente, consideración con carácter de "recomendación") de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad, por falta de motivación y de proporcionalidad, no cabe acceder a lo solicitado, por las siguientes razones:



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines y contenidos de la ordenación urbanística, respectivamente, en los arts. 3.2.b) y 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).

A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando, además, que las actuaciones en SR deben considerar, entre otras, su integración paisajística (art. 20 LISTA).

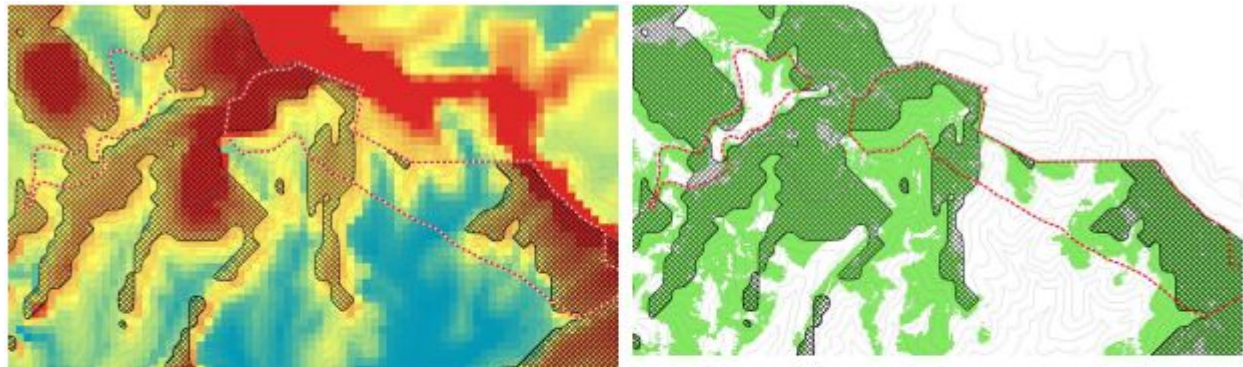
En el anterior contexto, de un lado, el art. 37 LISTA establece que los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a determinados criterios; y, de otro, precisa el art. 77 RLISTA 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.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad se encuentra expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

en relacion con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP7/A7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.

Se inserta imagen a continuación:



Terrenos objeto de alegación sobre Mapa de accesibilidad visual ponderada del Sistema de visibilidad de Andalucía (10 m). La trama cuadricular negra representa a las áreas de alta visibilidad del PGOM.

Terrenos objeto de alegación sobre Análisis visibilidad AP7/A7. En verde zonas visibles del Análisis visibilidad AP7/A7.

En relación con 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 estimado conveniente incorporar 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).



A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE H.- Identificación de afecciones a dominios públicos y espacios naturales protegidos \ CONSIDERACIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LOS VALORES AMBIENTALES DE LOS ESPACIOS DEL PEPMFMA EN MARBELLA (página 126), que, con relación al pasaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMEF con base en criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que “carecen de zonas de incidencia paisajística”? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo (“Tal como lo percibe la población”, según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

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

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 de 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 esta pueda ser autorizada”.

Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD “DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN”, que se anexa, No se encuentra contradicción con base en los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP7/A7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas o polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico, sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMEF - preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar con base en criterios paisajísticos.

2) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM.

La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación. En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.

3) Se alega también que existe cierta contradicción en la Adenda del EsAe, manifestando que “resulta curioso que sea la modificación del PGOM la que conlleve que se modifiquen las conclusiones del documento ambiental. Es decir, las decisiones del planificador a nivel técnico modifican las conclusiones o las realidades de carácter ambiental”.

Sobre este aspecto de la alegación, no puede compartirse lo manifestado. El PGOM ha integrado la vertiente ambiental desde el inicio de su tramitación y durante cada una de sus fases. En este sentido, el punto de partida de la elaboración tuvo lugar con la elaboración del Documento Inicial Estratégico (DIE) junto con el Avance. Posteriormente, tras las consultas a las Administraciones afectadas y personas interesadas, fue emitido el Documento de Alcance del EsAe; documento que ha servido de base de la elaboración del EsAe y, en correlación con él, del PGOM (Aprobación inicial de 2023).

Tras la aprobación inicial, información pública y el principal trámite de informes sectoriales, consultas y audiencias, se realizan varias modificaciones, derivadas de las propias actuaciones previstas en el trámite (alegaciones, de informes sectoriales) y de la sobrevenida entrada en vigor de los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación o de los avances en la tramitación del nuevo POTCSO. Y, como consecuencia de ello, se aprueba el PGOM 2ª información pública, junto con el resto de documentación complementaria, entre la que se



encuentra la citada Adenda al EsAe.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 079	
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-25911	Fecha: 20/08/2024
Interesado: CDP CALLES 2F Y 3F SECTOR 3 SUPERMANZANA F	
Resumen	
Solicita se reconozca la categorización urbanística de los terrenos con ref. cat. 2824102UF2422S0001YX, como dotacional parques y jardines públicos en la Urbanización Nueva Andalucía, Supermanzana F. Manifiesta: • Que la parcela, destinada a Apartahotel, debe seguir siendo dotacional. El PGOU 1986 la integraba en el PA-AN-8 "Nueva Andalucía F" con dicho estatus urbanístico, sistema local (PJ). • La edificación cuenta con licencia anulada y con expediente de restablecimiento en que se acordó la demolición. • Siendo conscientes del problema crónico que presenta Marbella, consideran que sobre los dotacionales públicos contruidos ilegalmente y que no se encuentran habitados, sólo en esos casos concretos, PGOM y POU no deberían permitir que esos bloques se mantuviesen, por respeto a los principios de seguridad jurídica, buena administración, legalidad y, sobre todo, porque resulta evidente que ese extremo de Marbella necesita esos dotacionales. Se añaden diversas consideraciones sobre la problemática existente en Marbella y sobre aspectos relativos a la potestad de planeamiento y la regularización.	
Informe	
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita una calificación concreta respecto de una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.	
Resultado	
Su contenido resulta ajeno al PGOM.	

N.º ALEGACIÓN: 080		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25917	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	EL VIVERO DE LA MAIRENA 2002, S.L.	
Resumen		
En relación con las parcelas con ref. cat. 29069A009001270000FY y 29069A009001250000FA, se solicita: 1) Se suprima el sendero y los puntos de interés que aparecen proyectados sobre las parcelas. Manifiesta que, con independencia de que sea un vial o un sendero, se estarían lesionando sus derechos; alude a un informe técnico del Ayuntamiento en el que se señala que sobre dos referencias catastrales consultadas “no hay camino o senda pública que los atraviese”. Añade que, aunque tales elementos no conlleven obligaciones urbanísticas, sí que están afectando a su derecho de propiedad; que es el PGOM quien está creando ex novo el referido sendero (con la vocación o calificación de público); y que al no estar sometido el terreno a ATU-NU la única posibilidad legal para llevar a cabo tal calificación de vial público sería la de su expropiación forzosa, para lo cual debería estar contemplada la actuación en la memoria económica. 2) Se clasifiquen los terrenos como SRC, sin afección o limitación urbanística de ningún género, salvo las que le pudieran corresponder legalmente en atención a su propia naturaleza y clasificación urbanística. Subsidiariamente, a tenor de la inexistencia de las afecciones y protecciones mencionadas, se incorpore a la documentación definitiva del PGOM la posibilidad de que sobre dichos terrenos se puedan implantar y/ o desarrollar sin limitación o prohibición alguna, todos y cada uno de los usos que la legislación urbanística referida y de pertinente aplicación permite a la propiedad del suelo rustico común, incluida la posibilidad de llevarse a cabo ATU-NU o, subsidiariamente a lo anterior, de continuar la clasificación de los terrenos conforme a la segunda aprobación inicial, se incorpore a la documentación definitiva del Plan la posibilidad de implantar aquellos usos ordinarios o extraordinarios que la legislación urbanística permite para los suelos rústicos Común sin afecciones o limitaciones de ningún tipo. Considera que con la nueva versión del PGOM se produce una ruptura con el régimen de protección establecido para el terreno en el PGOU 1986, sin haber concurrido circunstancias exógenas que pudieran justificarlo. Refiere que las afecciones impuestas son ilógicas, inmotivadas y contradictorias con la propia documentación del expediente. Manifiesta que el EsAe señala que la zona “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”; sin embargo, en la normativa del Plan se incluyen protecciones innecesarias ambientalmente, lo que supone una contradicción con el documento. La contradicción entre la normativa del PGOM y el EsAe debe suponer, a juicio de la alegante, la exclusión de dicha normativa, en el sentido de eliminarse dichas limitaciones y afecciones. En cuanto a la consideración de ajustar las determinaciones del Plan a las del POTCSO en tramitación, considera innecesaria tal cautela, pues en todo caso la protección final establecida en el POTCSO se aplicaría con independencia de la urbanística. No comparte el criterio restrictivo que adopta el PGOM con base en divisorias visuales y zonas de alta visibilidad (en comparación con la regulación del SNU Forestal del actual PGOU 1986), que deben eliminarse por ausencia de justificación en el EsAe.		

3) Considera una extralimitación reglamentaria el hecho de que la normativa del Plan contradiga el art. 31.1.d) LISTA; entiende que el 1% de la superficie de la parcela debe aplicarse sólo a la parte destinada a vivienda, sin computarse la ocupación de la piscina.
Informe
1) No cabe acceder a lo solicitado en relación con la supresión del sendero (Plano I.14) y puntos de interés, por las siguientes consideraciones: De una parte, el informe que se transcribe hace mención a caminos o sendas “de carácter público”, no excluyendo, por tanto, los caminos o sendas existentes, que los hay, de carácter privado, esto es, por terrenos no públicos. Téngase además en cuenta que, según se transcribe, el informe transcrito se basa en el Catastro de Rústica del año 1960, pudiéndose, por tanto, desde entonces, haberse creado huellas a posteriori en el terreno como senderos. Y, de otro lado, en la alegación se parte de una premisa incorrecta, que es la de considerar los terrenos afectados por los trazados identificados como senderos existentes en planos de información (se cita el Plano I.14 Ciudad Verde) que generan una calificación urbanística de viario, y además de un viario de carácter público, que no existe como tal. Y, con mayor relevancia, debe añadirse que la senda objeto de la alegación, que se encuentra grafiada principalmente en los Planos I.04.1 e I.04.3 del PGOM (según se expone en el apartado 2.3.2 de la memoria de información), obedece a una determinación impuesta por la ordenación territorial (POTCSO en tramitación, versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente), con la categoría de “Senderos Recreativos”, cuyas determinaciones se contienen en el apartado 10.2.3 de la memoria de ordenación del POTCSO (como elementos integrantes de la infraestructura verde territorial) y en el artículo 29 de la normativa del POTCSO. En tal sentido, cabe citar que el art. 63.1 LISTA prescribe que el PGOM tiene por objeto establecer el modelo general de ordenación del Municipio “en el marco de la ordenación territorial”; o el art. 3.4 LISTA, que subraya que la actividad urbanística es una función pública que se desarrolla “en el marco de la ordenación territorial”. Por tanto, procede desestimar la alegación a este respecto, debiendo mantenerse el grafiado de los citados senderos recreativos. 2) En el segundo apartado, se engloban las alegaciones relativas al régimen de usos y actuaciones permitidos/prohibidos en los terrenos objeto de la alegación, las afecciones, la coordinación con el régimen del POTCSO en tramitación y las áreas de alta visibilidad y divisorias visuales. No cabe acceder a la petición relativa a que se permita en los terrenos objeto de la alegación la implantación de todos los usos y actuaciones que la normativa urbanística permite en el SRC. Como puede observarse en los Planos O.01 (Clases y Categorías de Suelo) y Plano O.03 (Zonas de Suelo Rústico), los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico preservado por ordenación urbanística, así como incluidos en la Zona 1 (Valor Ambiental Prioritario). La exclusión de los usos urbanos en las zonas más altas del Este del término municipal obedece a una elección a la hora de definir las diferentes alternativas de ordenación; aspecto que puede concluirse que ha sido refrendado por la ciudadanía durante las distintas fases de tramitación del Plan. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen previsto para las citadas categorías y zonificación del SR, que se encuentran expuestos, respectivamente, en los apartados 4.3 y 5.2.1 de la memoria de ordenación, así como en Título 4 de la normativa. El PGOM, dentro del ámbito de actuación predeterminado en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, lleva a cabo

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

una revisión integral de la ordenación urbanística del territorio; proceso que, en atención a los parámetros actuales, se realiza en directa correlación con los procedimientos de evaluación ambiental y de evaluación de impacto en la salud e integrando las distintas vertientes sectoriales confluyentes sobre el mismo territorio (Montes, Gestión Forestal, Costas, Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, etc.), que vienen nutriendo el proceso de toma de decisiones desde el inicio de los trabajos para la elaboración del nuevo planeamiento municipal.

Dentro de este proceso, el PGOM contemple todas las afecciones actualmente existentes y puestas de manifiesto por las distintas Administraciones durante las diferentes fases de tramitación del Plan. No puede compartirse que dichas afecciones sean “inmotivadas e ilógicas”, toda vez que, según puede comprobarse en el Título 2 de la memoria de información, todas y cada una de las citadas afecciones y otros condicionantes resultan de la normativa e instrumentos de planificación sectorial, constando perfectamente identificados y justificados en la citada memoria, así como en el Estudio Ambiental.

Tampoco puede compartirse la alegación relativa a que el proceso de elaboración del nuevo Plan suponga una ruptura con el PGOU 1986 sin que hayan concurrido circunstancias exógenas que lo justifiquen. En este sentido, no resulta comparable el marco normativo existente en los inicios de los años 80 (cuando se elaboró el PGOU 1986) con el marco normativo urbanístico-ambiental-sectorial actual, a lo que debe añadirse que una revisión integral del planeamiento urbanístico no puede quedar constreñida ni condicionada por las determinaciones de un plan urbanístico aprobado hace prácticamente 40 años.

En cuanto al POTCSO en tramitación, tampoco se puede compartir que el establecimiento de las cautelas del PGOM resulte innecesario. En tal sentido, cabe citar, sin ánimo de ser exhaustivos, el art. 63.1 LISTA, que prescribe que el PGOM tiene por objeto establecer el modelo general de ordenación del Municipio “en el marco de la ordenación territorial”; o el art. 3.4 LISTA, que subraya que la actividad urbanística es una función pública que se desarrolla “en el marco de la ordenación territorial”.

En definitiva, dentro del marco de coordinación interadministrativa existente, y al objeto de procurar el establecimiento de un marco jurídico coherente y que ofrezca seguridad jurídica, de acuerdo a los principios de buena regulación establecidos, entre otros, en el art. 129.4 LPAC, se considera plenamente justificada la necesidad de procurar una sintonía entre el POTCSO en tramitación y el PGOM; todo ello, con las debidas precauciones en cuanto al estado de tramitación en que dicho instrumento se encuentra.

En último lugar, cabe referirse a las áreas de alta visibilidad y a las divisorias visuales:

En relación con la petición de eliminación de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad, por falta de motivación y de proporcionalidad, no cabe acceder a lo solicitado, por las siguientes razones:

La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines y contenidos de la ordenación urbanística, respectivamente, en los arts. 3.2.b) y 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).

A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando, además, que las actuaciones en SR deben considerar, entre otras, su integración paisajística (art. 20 LISTA).

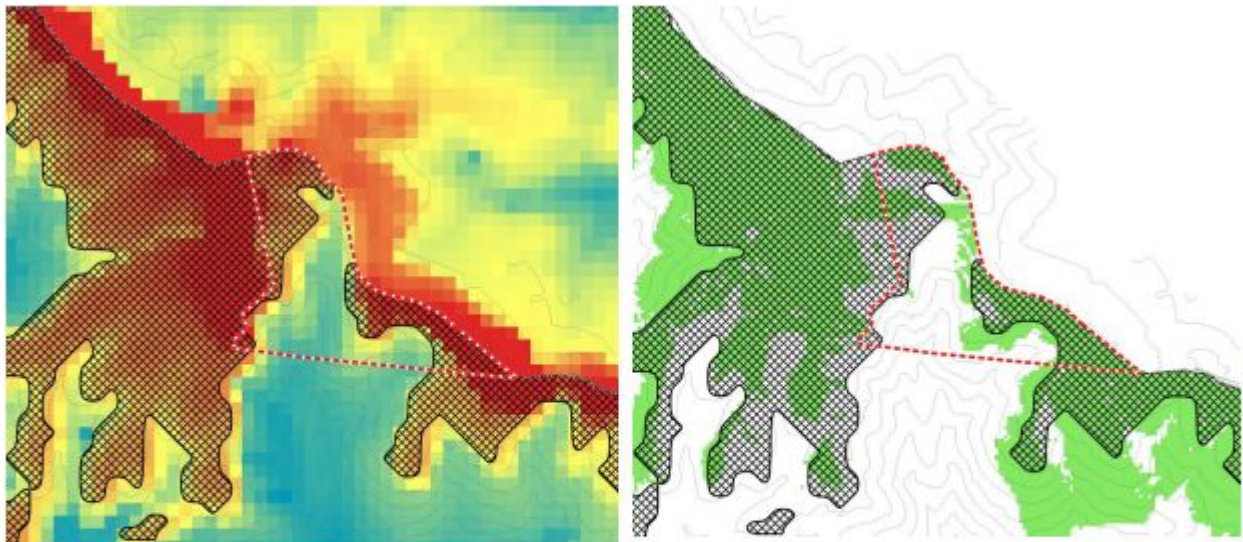
En el anterior contexto, de un lado, el art. 37 LISTA establece que los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a determinados criterios; y, de otro, precisa el art. 77 RLISTA 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.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad se encuentra expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

en relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP7/A7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.



Terrenos objeto de alegación sobre Mapa de accesibilidad visual ponderada del Sistema de visibilidad de Andalucía (10 m).
La trama cuadricular negra representa a las áreas de alta visibilidad del PGOM.

Terrenos objeto de alegación sobre Análisis visibilidad AP7/A7.
En verde zonas visibles del Análisis visibilidad AP7/A7.

Con 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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE 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), que, en relación con el pasaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMF con base en criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE

indican expresamente que “carecen de zonas de incidencia paisajística”? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo (“Tal como lo percibe la población”, según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

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

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 de 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”.

Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD “DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN”, que se anexa, No se encuentra contradicción con base en los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP7/A7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas o polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico, sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMEF - preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar con base en criterios paisajísticos.

3) Analizado el contenido de la alegación en lo que respecta al cómputo de la superficie ocupada por las piscinas en la justificación de la ocupación máxima, analizado el contenido de la alegación, se ha procedido a modificar la redacción del art. 4.4.15 de la normativa; a los efectos de establecer una mejor coordinación con lo



previsto en el art. 31.1.d) RLISA.
En consecuencia, puede considerarse estimada parcialmente la alegación a este respecto.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 081	
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25924
Fecha:	20/08/2024
Interesado:	EL VIVERO DE LA MAIRENA 2002, S.L.
Resumen	
En relación con las parcelas con ref. cat.29069A009001270000FY y 29069A009001250000FA, se solicita:	
1) Eliminar las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad previstas en los artículos 8.4.5. y 8.4.6 de las normas urbanísticas por falta de motivación de las mismas, así como falta de proporcionalidad respecto al fin por el que se implantan, en los términos expresados en los apartados primero y segundo de esta alegación.	
2) Asimismo, se corrija la redacción de la implantación de los usos extraordinarios en suelo rústico, al objeto de clarificar la improcedencia de acreditar interés público o social o imposibilidad de implantación en suelo urbano para las viviendas no vinculadas.	
Manifiesta:	
- Que el EsAe señala que la zona “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”; sin embargo, en la normativa del Plan se incluyen protecciones innecesarias ambientalmente, lo que supone una contradicción con el documento. La contradicción entre la normativa del PGOM y el EsAe debe suponer, a juicio de la alegante, la exclusión de dicha normativa, en el sentido de eliminarse dichas limitaciones y afecciones. Extiende las contradicciones a las memorias de información y ordenación del PGOM. Añade que la consultora Ibermad realizó un estudio del terreno (se adjunta) en julio de 2018, descartando valores ambientales, territoriales y paisajísticos relevantes; - Se oponen a la Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, al entender que se realiza para poder soportar los cambios del PGOM. Refieren que si la definición de la zona 2 del SR no contiene ninguna mención al paisaje, no se entiende cómo se sostiene que se mejora la recualificación paisajística. - La inclusión de las divisorias visuales y de las áreas de alta visibilidad se ha realizado sin ningún amparo ambiental; obedeciendo a una mera estimación a través de hitos físicos, sin haber valorado, pormenorizadamente, si dichos hitos físicos son visibles o no desde el exterior. - Entienden (citando los arts. 8.4.xxx y 2.3.3) que se ha fijado ya una extensa regulación para la protección del paisaje con carácter general, por lo que las medidas previstas limitativas de construcciones en zonas afectadas por divisorias visuales resultan desproporcionadas. Respecto a las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, alega que en la legislación urbanística no se exige acreditar existencia de interés público o social o imposibilidad de ubicación en suelo urbano; por ello, la regulación del artículo 4.4.13 NNUU PGOM debe aclarar tal diferenciación.	
Informe	
1) En relación con la petición de eliminación (o, subsidiariamente, consideración con carácter de “recomendación”) de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad, por falta de motivación y de proporcionalidad, no cabe acceder a lo solicitado, por las siguientes razones:	
La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines y contenidos de la ordenación urbanística,	

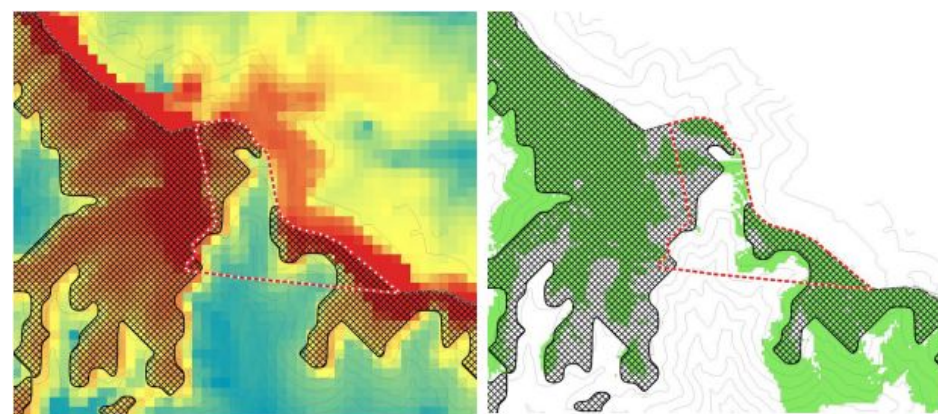
respectivamente, en los arts. 3.2.b) y 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA). A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando, además, que las actuaciones en SR deben considerar, entre otras, su integración paisajística (art. 20 LISTA).

En el anterior contexto, de un lado, 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, de otro, precisa el art. 77 RLISA 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.4.3 (afecciones y otros condicionantes III). Finalmente, en los arts. 8.4.1 ss. de la normativa se concretan las determinaciones de protección del paisaje.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad se encuentra expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.



Terrenos objeto de alegación sobre Mapa de accesibilidad visual ponderada del Sistema de visibilidad de Andalucía (10 m). La trama cuadrícula negra representa a las áreas de alta visibilidad del PGOM.

Terrenos objeto de alegación sobre Análisis visibilidad AP7/A7. En verde zonas visibles del Análisis visibilidad AP7/A7.

En relación con 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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE H.- Identificación de afecciones a dominios públicos y espacios naturales protegidos \ CONSIDERACIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LOS VALORES AMBIENTALES DE LOS ESPACIOS DEL PEPMFMA EN MARBELLA (página 126), que, en relación con el pasaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMEF con base en criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que “carecen de zonas de incidencia paisajística”? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo (“Tal como lo percibe la población”, según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

Puntualizar al respecto que lo que se indica en el apartado del EsAE 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 con el CS-26 es que “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”, en relación con 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 de 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 esta pueda ser autorizada”.

Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD “DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN”, que se anexa, No se encuentra contradicción con base en los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP7/A7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas o polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMEF - preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar basándonos en criterios paisajísticos.

Se alega también que existe cierta contradicción en la Adenda del EsAe, manifestando que “resulta curioso que sea la modificación del PGOM la que conlleve que se modifiquen las conclusiones del documento ambiental. Es decir, las decisiones del planificador a nivel técnico modifican las conclusiones o las realidades de carácter ambiental”.

Sobre este aspecto de la alegación, no puede compartirse lo manifestado. El PGOM ha integrado la vertiente ambiental desde el inicio de su tramitación y durante cada una de sus fases. En este sentido, el punto de partida de la elaboración tuvo lugar con la elaboración del Documento Inicial Estratégico (DIE) junto con el Avance. Posteriormente, tras las consultas a las Administraciones afectadas y personas interesadas, fue emitido el Documento de Alcance del EsAe; documento que ha servido de base de la elaboración del EsAe y, en correlación con él, del PGOM (Aprobación inicial de 2023).

Tras la aprobación inicial, información pública y el principal trámite de informes sectoriales, consultas y audiencias, se realizan varias modificaciones, derivadas de las propias actuaciones previstas en el trámite (alegaciones, de informes sectoriales) y de la sobrevenida entrada en vigor de los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación o de los avances en la tramitación del nuevo POTCSO. Y, como consecuencia de ello, se aprueba el PGOM 2ª información pública, junto con el resto de documentación complementaria, entre la que se encuentra la citada Adenda al EsAe.

Con la Adenda al EsAe ni se modifican conclusiones del EsAe correspondiente a la aprobación inicial ni mucho menos se modifica la realidad de carácter ambiental. Las modificaciones introducidas obedecen a ajustes puntuales de la delimitación del SU, a la incorporación de la categoría del SR preservado por riesgos (como consecuencia de la sobrevenida aprobación del PH y del PGRI, y que redundo, por otro lado, en una mayor protección ambiental) y a la revisión/simplificación de la zonificación del SR (que obedece a una mejor alineación con los avances de la tramitación del POTCSO, instrumento de planificación subregional de obligado cumplimiento para los instrumentos de ordenación urbanística); siendo la denominada Adenda al EsAe un mero documento que se limita a dejar constancia de que las modificaciones realizadas en el PGOM durante el trámite de 2ª I.P. también han sido analizadas desde la vertiente ambiental, no alterando el Estudio Ambiental Estratégico inicial ni sus conclusiones. En tal sentido, se concluye expresamente en dicha Adenda (pág. 17) que:

“(…) a partir de los datos proporcionados y los análisis efectuados en esta Adenda al EsAE, que el PGOM de Marbella (documento de Propuesta Final) resulta viable desde el punto de vista ambiental y de la sostenibilidad, y asumible en términos de impacto global, por lo que resultan de aplicación las medidas correctoras y de seguimiento y control ya expuestas en el EsAE del PGOM AI y al que nos remitimos (...).”

2) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM.

La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.

Resultado



Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 082			
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-25980		Fecha: 20/08/2024	
Interesado: CDP ARTOLA BAJA			
Resumen			
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. Se adjunta Informe de afecciones ambientales al monumento natural Dunas de Artola o Cabopino por la construcción del vial propuesto en la Adaptación Parcial a la LOUA, de fecha noviembre 2017; e Informe suscrito por Arquitecto, redactado con el objetivo justificar la inviabilidad e innecesariedad de la ejecución del vial previsto tanto en el TR PGOU 1986 (AA-VB-5) como en la ADP LOUA (AA-VB-5.1 y AAVB-5.2).			
Informe			
Argumenta el alegante que el trazado esquemático propuesto afecta al Monumento Natural Dunas de Artola, pero esa afirmación no es cierta, 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. La función pretendida por dicha propuesta de SGV se fundamentaba en dar una repuesta a la necesidad social objetiva de una mejor movilidad y una más segura salida a la A-7 a través del enlace de Cabopino de todos los movimientos generados/atraídos por la Urbanización de Artola Baja y su entorno inmediato, dado que su accesibilidad urbana y metropolitana se produce directamente desde/hacia el tronco de la A-7 mediante cuñas de salida y accesos directos en Stop generando una falta de seguridad vial impropia de las políticas y normativas actuales en dicha materia; toda vez que la A-7 se trata de una autovía de carácter metropolitana cuya función es la movilidad territorial y la accesibilidad urbana, pero a través de enlaces y vías de servicio, no de accesos peligrosos y disfuncionales al tronco de la Autovía, que además alteran gravemente el régimen normal del flujo en la misma. Cabe señalar asimismo, que con la propuesta del viario estructurante, lejos de ser inadecuada e innecesaria para la red de comunicaciones tal y como se indica en la alegación, dicho vial en cuestión trataba de completar la conectividad entre urbanizaciones sin necesidad de atribuir funciones locales a la A-7 dada la falta de alternativas razonable y técnicamente viables en el espacio público existente entre dicha vía y el frente adyacente de dicha urbanización, de ahí que coincidiera esquemáticamente con propuestas anteriormente aprobadas, toda vez que conexiones entre urbanizaciones uno de los principales objetivos estratégicos en materia de movilidad del PGOM. Adicionalmente, en relación con los principios de proporcionalidad y racionalidad que ha de regir toda ordenación, la propuesta planteada ha intentado buscar un equilibrio entre sus posibles ventajas y desventajas y sus alternativas posibles en el marco y con el alcance propio de un elemento estructurante esquematizado a escala de PGOM, tratando por otra parte, atender a los principios y criterios generales de ordenación que en			

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

materia de movilidad nos obliga a racionalizar el espacio público viario. A pesar de ello, con el estudio del contenido de la presente alegación, se han valorado los posibles beneficios que supone el vial propuesto como sistema general en contraprestación a los posibles perjuicios o incertidumbres. En este último punto, han entrado en juego, por un lado, la legislación de Costas, la parte afectada por la servidumbre de protección; por otro lado, las incertidumbres que se generan con una óptima protección del Monumento Natural de las Dunas al prever un sistema general viario en su zona de amortiguación con el suelo urbano inmediato y, por otro lado, la oposición vecinal a dicha previsión. Todo lo anterior, nos han hecho valorar y ponderar todos los intereses en juego para concluir que, al menos, como sistema general en el PGOM, la propuesta no tendrá cabida. Ahora bien, ello no es óbice para que pueda plantearse dicho viario una vez despejadas las incertidumbres sectoriales o sobrevenidas nuevas demandas sociales por futuros instrumentos urbanísticos y cambios normativos del suelo afectado, o incluso por alguna exigencia de alguna administración sectorial.
Resultado
Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 083		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18553	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	JUAN S. GUERRERO TAILLEFER Y OTROS	
Resumen		
En relación con la parcela con ref. cat. 29069A009000110000FM, se solicita que se incorpore a la documentación definitiva del Plan la posibilidad de implantar y/o desarrollar sin limitación o prohibición alguna, todos y cada uno de los usos que la legislación urbanística de aplicación permite a la propiedad del SRC, incluida la posibilidad de llevarse a cabo una ATU-NU o, subsidiariamente, la posibilidad de implantar aquellos usos ordinarios o extraordinarios que la normativa urbanística permite para el SRC, sin afecciones o limitaciones de ningún tipo. Manifiesta: • Que en el vigente PGOU de Marbella los terrenos están considerados como SNU forestal, permitiéndose una edificación aislada según su art. 31l. No les afecta afección ni divisorias visuales ni zonas de alta visibilidad. • Considera que con la nueva versión del PGOM se produce una ruptura con el régimen de protección establecido para el terreno en el PGOU 1986, sin haber concurrido circunstancias exógenas que pudieran justificarlo; y produciéndose discrepancias con la propia documentación, refiriendo que se imponen restricciones en contradicción con el análisis ambiental. • Que el EsAe señala que la zona “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”; sin embargo, en la normativa del Plan se incluyen protecciones innecesarias ambientalmente, lo que supone una contradicción con el documento. La contradicción entre la normativa del PGOM y el EsAe debe suponer, a juicio de la alegante, la exclusión de dicha normativa, en el sentido de eliminarse dichas limitaciones y afecciones. Extiende las contradicciones a las memorias de información y ordenación del PGOM. • Considera una extralimitación reglamentaria el hecho de que la normativa del Plan contradiga el art. 31.1.d) LISTA; entiende que el 1% de la superficie de la parcela debe aplicarse solo a la parte destinada a vivienda, sin computarse la ocupación de la piscina. Respecto a las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, alega que en la legislación urbanística no se exige acreditar existencia de interés público o social o imposibilidad de ubicación en suelo urbano; por ello, la regulación del artículo 4.4.13 NNUU PGOM debe aclarar tal diferenciación.		
Informe		
1) No cabe acceder a la petición relativa a que se permita en los terrenos objeto de la alegación la implantación de todos los usos y actuaciones que la normativa urbanística permite en el SRC. Como puede observarse en los Planos 0.01 (Clases y Categorías de Suelo) y 0.03 (Zonas de Suelo Rústico), los terrenos se encuentran parcialmente clasificados como suelo rústico preservado por ordenación urbanística, así como incluidos en la Zona 2 (Conservación del Medio Natural). En consecuencia, resulta de aplicación el régimen previsto para las citadas categorías y zonificación del SR, que se encuentran expuestos, respectivamente, en los apartados 4.3 y 5.2.1 de la memoria de ordenación, así como en Título 4 de la normativa.		

El PGOM, dentro del ámbito de actuación predeterminado en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, lleva a cabo una revisión integral de la ordenación urbanística del territorio; proceso que, en atención a los parámetros actuales, se realiza en directa correlación con los procedimientos de evaluación ambiental y de evaluación de impacto en la salud e integrando las distintas vertientes sectoriales confluyentes sobre el mismo territorio (Montes, Gestión Forestal, Costas, Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, etc.), que vienen nutriendo el proceso de toma de decisiones desde el inicio de los trabajos para la elaboración del nuevo planeamiento municipal.

Dentro de este proceso, el PGOM contemple todas las afecciones actualmente existentes y puestas de manifiesto por las distintas Administraciones durante las diferentes fases de tramitación del Plan. No puede compartirse que dichas afecciones sean "inmotivadas e ilógicas", toda vez que, según puede comprobarse en el Título 2 de la memoria de información, todas y cada una de las citadas afecciones y otros condicionantes resultan de la normativa e instrumentos de planificación sectorial, constando perfectamente identificados en la citada memoria. Adicionalmente, cabe señalar que dichas afecciones se encuentran perfectamente justificadas en las memorias del Plan.

Por otra parte, desde el diseño de las alternativas de ordenación en la fase de Avance, en ninguna de las consideradas se ha contemplado la atribución de usos urbanos a las cotas más altas de la zona Este del término municipal; aspecto que puede considerarse aceptado por la ciudadanía; lo que abunda en la coherencia de la alternativa elegida.

Tampoco puede compartirse la alegación relativa a que el proceso de elaboración del nuevo Plan suponga una ruptura con el PGOU 1986 sin que hayan concurrido circunstancias exógenas que lo justifiquen. En este sentido, no resulta comparable el marco normativo existente en los inicios de los años 80 (cuando se elaboró el PGOU 1986) con el marco normativo urbanístico-ambiental-sectorial actual, a lo que debe añadirse una revisión integral del planeamiento urbanístico no puede quedar constreñida ni condicionada por las determinaciones de un plan urbanístico aprobado hace prácticamente 40 años.

En cuanto al POTCSO en tramitación, tampoco se puede compartir que el establecimiento de las cautelas del PGOM resulte innecesario. En tal sentido, cabe citar, sin ánimo de ser exhaustivos, el art. 63.1 LISTA, que prescribe que el PGOM tiene por objeto establecer el modelo general de ordenación del Municipio "en el marco de la ordenación territorial"; o el art. 3.4 LISTA, que subraya que la actividad urbanística es una función pública que se desarrolla "en el marco de la ordenación territorial".

En definitiva, dentro del marco de coordinación interadministrativa existente, y al objeto de procurar el establecimiento de un marco jurídico coherente y que ofrezca seguridad jurídica, de acuerdo a los principios de buena regulación establecidos, entre otros, en el art. 129.4 LPAC, se considera plenamente justificada la necesidad de procurar una sintonía entre el POTCSO en tramitación y el PGOM; todo ello, con las debidas precauciones en cuanto al estado de tramitación en que dicho instrumento se encuentra. A este respecto, consta la justificación de la información del POTCSO en tramitación en el apartado 2.3.2 de la memoria de información, así como en el apartado 4.3.IV de la memoria de ordenación en relación con las zonas de cautela territorial, que afectan a los terrenos objeto de la alegación.

En último lugar, cabe referirse a las áreas de alta visibilidad y a las divisorias visuales:

La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines de la ordenación urbanística en el art. 3.2.b) LISTA y como parte de los contenidos de la ordenación urbanística en el art. 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).

A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de

dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando además que, en las actuaciones en SR deben considerar su integración paisajística (art. 20 LISTA).

En el anterior contexto, 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 RLISTA 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.

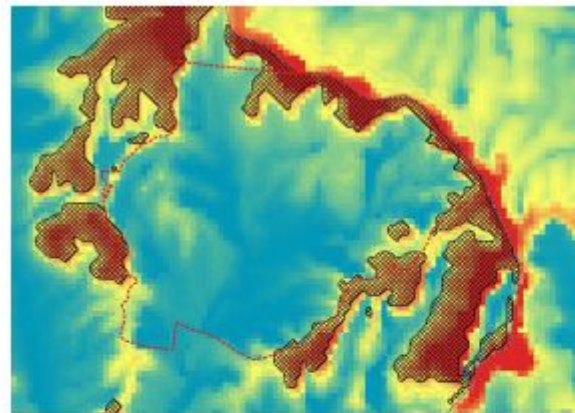
En tal sentido, sobre la base del Estudio y Análisis Ambiental del Territorio que se realiza en el EsAe, el PGOM realiza un análisis del paisaje en el apartado 4.3 de la memoria de información, un análisis de visibilidad en el apartado 4.4 y un análisis de los valores paisajísticos y urbanos en el apartado 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.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad está expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

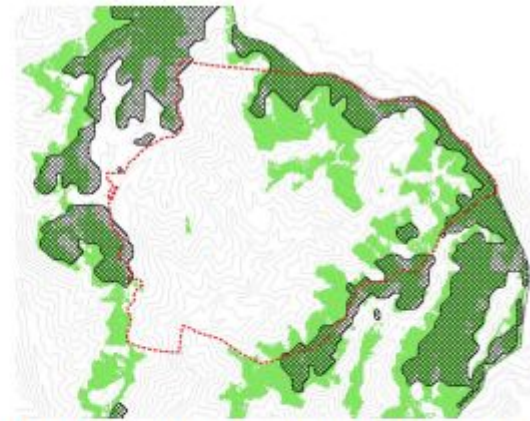
En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.

Se inserta imagen a continuación:





Terrenos objeto de alegación sobre Mapa de accesibilidad visual ponderada del Sistema de visibilidad de Andalucía (10 m). La trama cuadricular negra representa a las áreas de alta visibilidad del PGOM.



Terrenos objeto de alegación sobre Análisis visibilidad AP7/A7. En verde zonas visibles del Análisis visibilidad AP7/A7.

En relación con 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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE H.- Identificación de afecciones a dominios públicos y espacios naturales protegidos \ CONSIDERACIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LOS VALORES AMBIENTALES DE LOS ESPACIOS DEL PEPMFMA EN MARBELLA (página 126), que, en relación con el pasaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMEF con base en criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que “carecen de zonas de incidencia paisajística”? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo (“Tal como lo percibe la población”, según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

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

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 de 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 esta pueda ser autorizada”. Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD “DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN”, que se anexa, No se encuentra contradicción con base en los argumentos que expone el alegante, ya que: Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP7/A7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM). Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas o polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico, sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA. El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMEF - preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar con base en criterios paisajísticos. 2) Analizado el contenido de la alegación en lo que respecta al cómputo de la superficie ocupada por las piscinas en la justificación de la ocupación máxima, analizado el contenido de la alegación, se ha procedido a modificar la redacción del art. 4.4.15 de la normativa; a los efectos de establecer una mejor coordinación con lo previsto en el art. 31.1.d) RLISTA. En consecuencia, puede considerarse estimada parcialmente la alegación a este respecto. 3) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM. La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación. En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 084		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18558	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	ELVIRA TAILLEFER PÉREZ	
Resumen		
En relación con las parcelas con ref. cat. 29069A008000360000FK y 29069A008000430000FI, se solicita que se incorpore a la documentación definitiva del Plan la posibilidad de implantar y/o desarrollar sin limitación o prohibición alguna, todos y cada uno de los usos que la legislación urbanística de aplicación permite a la propiedad del SRC, incluida la posibilidad de llevarse a cabo una ATU-NU o, subsidiariamente, la posibilidad de implantar aquellos usos ordinarios o extraordinarios que la normativa urbanística permite para el SRC, sin afecciones o limitaciones de ningún tipo. Manifiesta: • Que en el vigente PGOU de Marbella los terrenos están considerados como SNU forestal, permitiéndose una edificación aislada según su art. 31l. No les afecta afección ni divisorias visuales ni zonas de alta visibilidad. • Considera que con la nueva versión del PGOM se produce una ruptura con el régimen de protección establecido para el terreno en el PGOU 1986, sin haber concurrido circunstancias exógenas que pudieran justificarlo; y produciéndose discrepancias con la propia documentación, refiriendo que se imponen restricciones en contradicción con el análisis ambiental. • Que el EsAe señala que la zona “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”; sin embargo, en la normativa del Plan se incluyen protecciones innecesarias ambientalmente, lo que supone una contradicción con el documento. La contradicción entre la normativa del PGOM y el EsAe debe suponer, a juicio de la alegante, la exclusión de dicha normativa, en el sentido de eliminarse dichas limitaciones y afecciones. Extiende las contradicciones a las memorias de información y ordenación del PGOM. • Considera una extralimitación reglamentaria el hecho de que la normativa del Plan contradiga el art. 31.l.d) LISTA; entiende que el 1% de la superficie de la parcela debe aplicarse sólo a la parte destinada a vivienda, sin computarse la ocupación de la piscina. Respecto a las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, alega que en la legislación urbanística no se exige acreditar existencia de interés público o social o imposibilidad de ubicación en suelo urbano; por ello, la regulación del artículo 4.4.13 NNUU PGOM debe aclarar tal diferenciación.		
Informe		
1) No cabe acceder a la petición relativa a que se permita en los terrenos objeto de la alegación de manera genearlizada la implantación de todos los usos y actuaciones que la normativa urbanística permite en el SRC. Como puede observarse en los Planos O.01 (Clases y Categorías de Suelo) y Plano O.03 (Zonas de Suelo Rústico), los terrenos se encuentran parcialmente clasificados como suelo rústico preservado por ordenación urbanística, así como parcialmente incluidos en la Zona 2 (Conservación del Medio Natural). En consecuencia, resulta de aplicación el régimen previsto para las citadas categoría y zonificación del SR, que se encuentran expuestos, respectivamente, en los apartados 4.3 y 5.2.1 de la memoria de ordenación, así como en Título 4 de la normativa.		



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

El PGOM, dentro del ámbito de actuación predeterminado en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, lleva a cabo una revisión integral de la ordenación urbanística del territorio; proceso que, en atención a los parámetros actuales, se realiza en directa correlación con los procedimientos de evaluación ambiental y de evaluación de impacto en la salud e integrando las distintas vertientes sectoriales confluyentes sobre el mismo territorio (Montes, Gestión Forestal, Costas, Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, etc.), que vienen nutriendo el proceso de toma de decisiones desde el inicio de los trabajos para la elaboración del nuevo planeamiento municipal.

Dentro de este proceso, el PGOM contemple todas las afecciones actualmente existentes y puestas de manifiesto por las distintas Administraciones durante las diferentes fases de tramitación del Plan. No puede compartirse que dichas afecciones sean “inmotivadas e ilógicas”, toda vez que, según puede comprobarse en el Título 2 de la memoria de información, todas y cada una de las citadas afecciones y otros condicionantes resultan de la normativa e instrumentos de planificación sectorial, constando perfectamente identificados en la citada memoria. Adicionalmente, cabe señalar que dichas afecciones se encuentran perfectamente justificadas en las memorias del Plan.

Por otra parte, desde el diseño de las alternativas de ordenación en la fase de Avance, en ninguna de las consideradas se ha contemplado la atribución de usos urbanos a las cotas más altas de la zona Este del término municipal; aspecto que puede considerarse aceptado por la ciudadanía; lo que abunda en la coherencia de la alternativa elegida.

Tampoco puede compartirse la alegación relativa a que el proceso de elaboración del nuevo Plan suponga una ruptura con el PGOU 1986 sin que hayan concurrido circunstancias exógenas que lo justifiquen. En este sentido, comparar el marco normativo existente en los inicios de los años 80 (cuando se elaboró el PGOU 1986) con el marco normativo urbanístico-ambiental-sectorial actual carece de sentido alguno, a lo que debe añadirse una revisión integral del planeamiento urbanístico no puede quedar constreñida ni condicionada por las determinaciones de un plan urbanístico aprobado hace prácticamente 40 años.

En cuanto al POCOS en tramitación, tampoco se puede compartir que el establecimiento de las cautelas del PGOM resulte innecesario. En tal sentido, cabe citar, sin ánimo de ser exhaustivos, el art. 63.1 LISTA, que prescribe que el PGOM tiene por objeto establecer el modelo general de ordenación del Municipio “en el marco de la ordenación territorial”; o el art. 3.4 LISTA, que subraya que la actividad urbanística es una función pública que se desarrolla “en el marco de la ordenación territorial”.

En definitiva, dentro del marco de coordinación interadministrativa existente, y al objeto de procurar el establecimiento de un marco jurídico coherente y que ofrezca seguridad jurídica, de acuerdo a los principios de buena regulación establecidos, entre otros, en el art. 129.4 LPAC, se considera plenamente justificada la necesidad de procurar una sintonía entre el POTCSO en tramitación y el PGOM; todo ello, con las debidas precauciones en cuanto al estado de tramitación en que dicho instrumento se encuentra.

En último lugar, cabe referirse a las áreas de alta visibilidad y a las divisorias visuales:

La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines de la ordenación urbanística en el art. 3.2.b) LISTA y como parte de los contenidos de la ordenación urbanística en el art. 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).

A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio

(artículo 19.4 LISTA); resultando además que, en las actuaciones en SR deben considerar su integración paisajística (art. 20 LISTA).

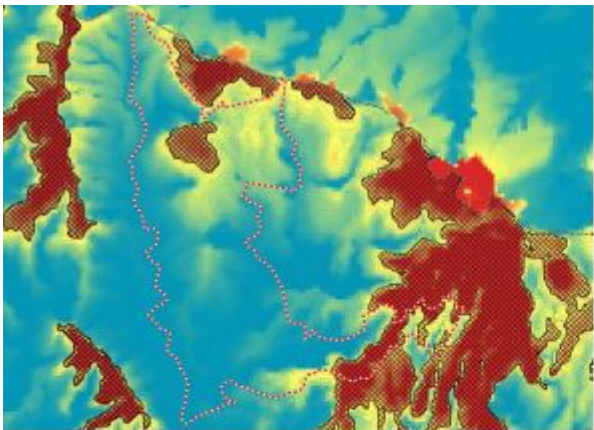
En el anterior contexto, el art. 37 LISTA establece que los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a determinados criterios. Y se precisa en el art. 77 RLISTA que, dentro 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 EsAe, 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.4.3 (afecciones y otros condicionantes III). Finalmente, en los arts. 8.4.1 ss. de la normativa se concretan las determinaciones de protección del paisaje.

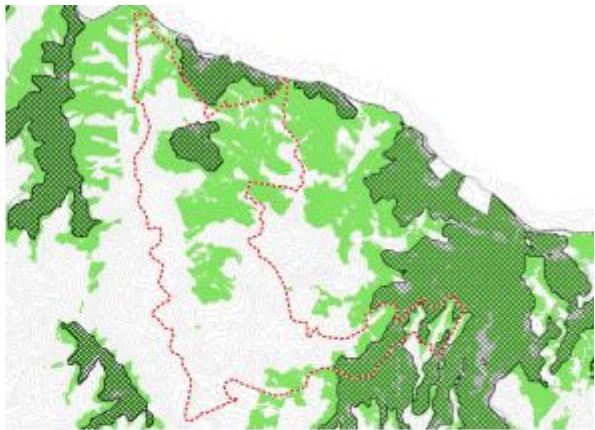
La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad está expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.

Se inserta imagen a continuación:



Terrenos objeto de alegación sobre Mapa de accesibilidad visual ponderada del Sistema de visibilidad de Andalucía (10 m). La trama cuadrícula negra representa a las áreas de alta visibilidad del PGOM.



Terrenos objeto de alegación sobre Análisis visibilidad AP7/A7. En verde zonas visibles del Análisis visibilidad AP7/A7.

En relación con 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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE 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), que, en relación con el pasaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMF con base en criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de

aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que “carecen de zonas de incidencia paisajística”? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo (“Tal como lo percibe la población”, según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

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

Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD “DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN”, que se anexa, No se encuentra contradicción con base en los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP7/A7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas o polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico, sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMEF - preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar con base en criterios paisajísticos.



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

2) Analizado el contenido de la alegación en lo que respecta al cómputo de la superficie ocupada por las piscinas en la justificación de la ocupación máxima, analizado el contenido de la alegación, se ha procedido a modificar la redacción del art. 4.4.15 de la normativa; a los efectos de establecer una mejor coordinación con lo previsto en el art. 31.1.d) RLISTA. En consecuencia, puede considerarse estimada parcialmente la alegación a este respecto.
3) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM. La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación. En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 085		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18562	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	JUAN S. GUERRERO TAILLEFER Y OTROS	
Resumen		
En relación con las parcelas con ref. cat. 29069A009000110000FM, se solicita:		
- Eliminar las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad previstas en los artículos 8.4.5. y 8.4.6 de las normas urbanística por falta de motivación de las mismas, así como falta de proporcionalidad respecto al fin por el que se implantan, en los términos expresados en los apartados primero y segundo de esta alegación. - Asimismo, se corrija la redacción de la implantación de los usos extraordinarios en suelo rústico, al objeto de clarificar la improcedencia de acreditar interés público o social o imposibilidad de implantación en suelo urbano para las viviendas no vinculadas.		
Manifiesta:		
- Que el EsAe señala que la zona “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”; sin embargo, en la normativa del Plan se incluyen protecciones innecesarias ambientalmente, lo que supone una contradicción con el documento. La contradicción entre la normativa del PGOM y el EsAe debe suponer, a juicio de la alegante, la exclusión de dicha normativa, en el sentido de eliminarse dichas limitaciones y afecciones. Extiende las contradicciones a las memorias de información y ordenación del PGOM. - Añade que la consultora Ibermad realizó un estudio del terreno (se adjunta) en julio de 2018, descartando valores ambientales, territoriales y paisajísticos relevantes; - Se oponen a la Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, al entender que se realiza para poder soportar los cambios del PGOM. Refieren que si la definición de la zona 2 del SR no contiene ninguna mención al paisaje, no se entiende cómo se sostiene que se mejora la recualificación paisajística. - La inclusión de las divisorias visuales y de las áreas de alta visibilidad se ha realizado sin ningún amparo ambiental; obedeciendo a una mera estimación a través de hitos físicos, sin haber valorado, pormenorizadamente, si dichos hitos físicos son visibles o no desde el exterior. - Entienden (citando los arts. 8.4.xxx y 2.3.3) que se ha fijado ya una extensa regulación para la protección del paisaje con carácter general, por lo que las medidas previstas limitativas de construcciones en zonas afectadas por divisorias visuales resultan desproporcionadas. Respecto a las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, alega que en la legislación urbanística no se exige acreditar existencia de interés público o social o imposibilidad de ubicación en suelo urbano; por ello, la regulación del artículo 4.4.13 NNUU PGOM debe aclarar tal diferenciación.		
Informe		
1) La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines de la ordenación urbanística en el art. 3.2.b) LISTA y como parte de los contenidos de la ordenación urbanística en el art. 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).		

A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando además que, en las actuaciones en SR deben considerar su integración paisajística (art. 20 LISTA).

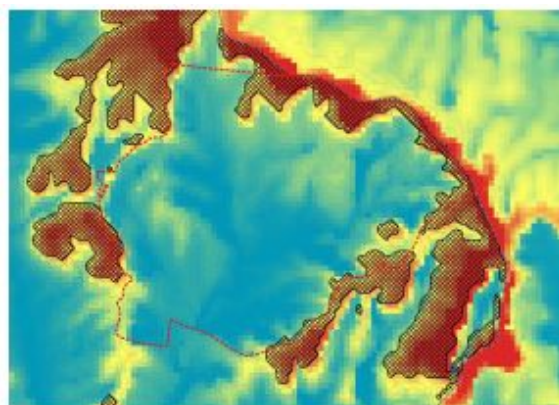
En el anterior contexto, el art. 37 LISTA establece que los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a determinados criterios. Y se precisa en el art. 77 RLISTA que, dentro 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 EsAe, 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.

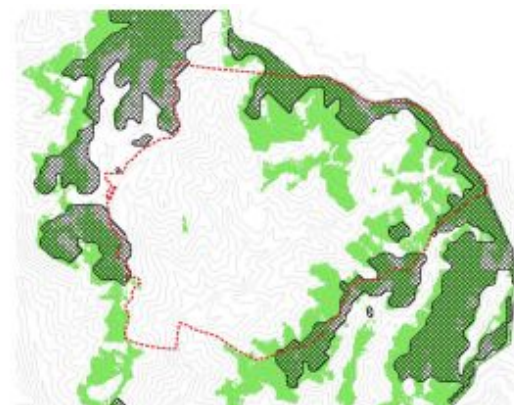
La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad está expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.

Se inserta imagen a continuación:



Terrenos objeto de alegación sobre Mapa de accesibilidad visual ponderada del Sistema de visibilidad de Andalucía (10 m). La trama cuadrícula negra representa a las áreas de alta visibilidad del PGOM.



Terrenos objeto de alegación sobre Análisis visibilidad AP7/A7. En verde zonas visibles del Análisis visibilidad AP7/A7.

En relación con 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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE H.- Identificación de afecciones a dominios públicos y espacios naturales protegidos \ CONSIDERACIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LOS VALORES AMBIENTALES DE LOS ESPACIOS DEL PEPMFMA EN MARBELLA (página 126), que, en relación con el pasaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMEF con base en criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que “carecen de zonas de incidencia paisajística”? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo (“Tal como lo percibe la población”, según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

Puntualizar al respecto que lo que se indica en el apartado del EsAE 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 con el CS-26 es que “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”, en relación con 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 de 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 esta pueda ser autorizada”.

Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD “DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN”, que se anexa, No se encuentra contradicción con base en los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP7/A7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas/polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico, sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMEF - preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar con base en criterios paisajísticos.

En último lugar, se alega también que existe cierta contradicción en la Adenda del EsAe, manifestando que “resulta curioso que sea la modificación del PGOM la que conlleve que se modifiquen las conclusiones del documento ambiental. Es decir, las decisiones del planificador a nivel técnico modifican las conclusiones o las realidades de carácter ambiental”.

Sobre este aspecto de la alegación, no puede compartirse lo manifestado. El PGOM ha integrado la vertiente ambiental desde el inicio de su tramitación y durante cada una de sus fases. En este sentido, el punto de partida de la elaboración tuvo lugar con la elaboración del Documento Inicial Estratégico (DIE) junto con el Avance. Posteriormente, tras las consultas a las Administraciones afectadas y personas interesadas, fue emitido el Documento de Alcance del EsAe; documento que ha servido de base de la elaboración del EsAe y, en correlación con él, del PGOM (Aprobación inicial de 2023).

Tras la aprobación inicial, información pública y el principal trámite de informes sectoriales, consultas y audiencias, se realizan varias modificaciones, derivadas de las propias actuaciones previstas en el trámite (alegaciones, de informes sectoriales) y de la sobrevenida entrada en vigor de los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación o de los avances en la tramitación del nuevo POTCSO. Y, como consecuencia de ello, se aprueba el PGOM 2ª información pública, junto con el resto de documentación complementaria, entre la que se encuentra la citada Adenda al EsAe.

Con la Adenda al EsAe ni se modifican conclusiones del EsAe correspondiente a la aprobación inicial ni mucho menos se modifica la realidad de carácter ambiental. Las modificaciones introducidas obedecen a ajustes puntuales de la delimitación del SU, a la incorporación de la categoría del SR preservado por riesgos (como consecuencia de la sobrevenida aprobación del PH y del PGRI, y que redundan, por otro lado, en una mayor protección ambiental) y a la revisión/simplificación de la zonificación del SR (que obedece a una mejor alineación con los avances de la tramitación del POTCSO, instrumento de planificación subregional de obligado cumplimiento para los instrumentos de ordenación urbanística); siendo la denominada Adenda al EsAe un mero documento que se limita a dejar constancia de que las modificaciones realizadas en el PGOM durante el trámite de 2ª I.P. también han sido analizadas desde la vertiente ambiental, no alterando el Estudio Ambiental Estratégico inicial ni sus conclusiones. En tal sentido, se concluye expresamente en dicha Adenda (pág. 17) que:

“(…) a partir de los datos proporcionados y los análisis efectuados en esta Adenda al EsAE, que el PGOM de Marbella (documento de Propuesta Final) resulta viable desde el punto de vista ambiental y de la sostenibilidad, y asumible en términos de impacto global, por lo que resultan de aplicación las medidas correctoras y de seguimiento y control ya expuestas en el EsAE del PGOM AI y al que nos remitimos (...).”

Por todo 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.

2) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM.

La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.



Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 086	
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18566
Fecha:	20/08/2024
Interesado:	ELVIRA TAILLEFER PÉREZ
Resumen	
En relación con las parcelas con ref. cat. 29069A008000360000FK y 29069A008000430000FI, se solicita: - Eliminar las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad previstas en los artículos 8.4.5. y 8.4.6 de las normas urbanística por falta de motivación de las mismas, así como falta de proporcionalidad respecto al fin por el que se implantan, en los términos expresados en los apartados primero y segundo de esta alegación. Asimismo, se corrija la redacción de la implantación de los usos extraordinario en suelo rústico, al objeto de clarificar la improcedencia de acreditar interés público o social o imposibilidad de implantación en suelo urbano para las viviendas no vinculadas. Manifiesta: - Que el EsAe señala que la zona “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”; sin embargo, en la normativa del Plan se incluyen protecciones innecesarias ambientalmente, lo que supone una contradicción con el documento. La contradicción entre la normativa del PGOM y el EsAe debe suponer, a juicio de la alegante, la exclusión de dicha normativa, en el sentido de eliminarse dichas limitaciones y afecciones. Extiende las contradicciones a las memorias de información y ordenación del PGOM. - Añade que la consultora Ibermad realizó un estudio del terreno (se adjunta) en julio de 2018, descartando valores ambientales, territoriales y paisajísticos relevantes; - Se oponen a la Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, al entender que se realiza para poder soportar los cambios del PGOM. Refieren que si la definición de la zona 2 del SR no contiene ninguna mención al paisaje, no se entiende cómo se sostiene que se mejora la recualificación paisajística. - La inclusión de las divisorias visuales y de las áreas de alta visibilidad se ha realizado sin ningún amparo ambiental; obedeciendo a una mera estimación a través de hitos físicos, sin haber valorado, pormenorizadamente, si dichos hitos físicos son visibles o no desde el exterior. - Entienden (citando los arts. 8.4.xxx y 2.3.3) que se ha fijado ya una extensa regulación para la protección del paisaje con carácter general, por lo que las medidas previstas limitativas de construcciones en zonas afectadas por divisorias visuales resultan desproporcionadas. Respecto a las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, alega que en la legislación urbanística no se exige acreditar existencia de interés público o social o imposibilidad de ubicación en suelo urbano; por ello, la regulación del artículo 4.4.13 NNUU PGOM debe aclarar tal diferenciación.	
Informe	
1) La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines de la ordenación urbanística en el art. 3.2.b) LISTA y como parte de los contenidos de la ordenación urbanística en el art. 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).	

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando además que, en las actuaciones en SR deben considerar su integración paisajística (art. 20 LISTA).

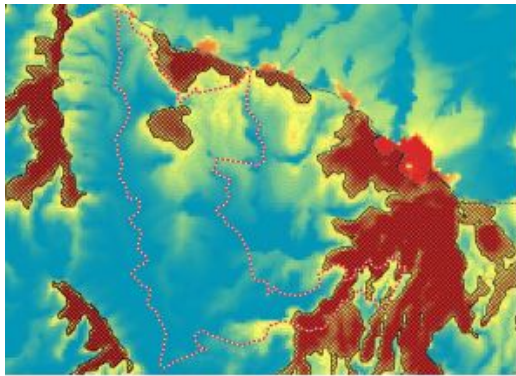
En el anterior contexto, el art. 37 LISTA establece que los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a determinados criterios. Y se precisa en el art. 77 RLISTA que, dentro 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 EsAe, 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.

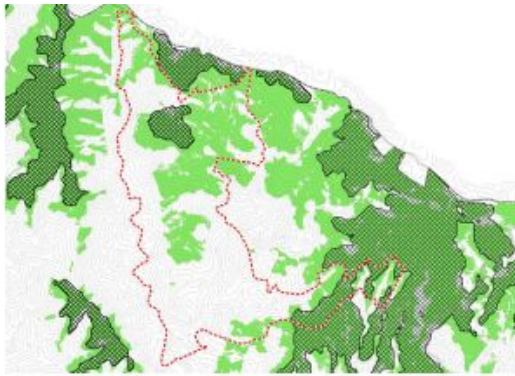
La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad está expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP7/A7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.

Se inserta imagen a continuación:



Terrenos objeto de alegación sobre Mapa de accesibilidad visual ponderada del Sistema de visibilidad de Andalucía (10 m). La trama cuadricular negra representa a las áreas de alta visibilidad del PGOM.



Terrenos objeto de alegación sobre Análisis visibilidad AP7/A7. En verde zonas visibles del Análisis visibilidad AP7/A7.

En relación con 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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE 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), que, en relación con el paisaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMF con base en criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?



El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que "carecen de zonas de incidencia paisajística"? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo ("Tal como lo percibe la población", según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

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

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 de 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 esta pueda ser autorizada".

Finalmente, respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD "DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA-OJÉN", que se anexa, No se encuentra contradicción en base a los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP7/A7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas o polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico, sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMEF - preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar con base en criterios paisajísticos.

En último lugar, se alega también que existe cierta contradicción en la Adenda del EsAE, manifestando que "resulta curioso que sea la modificación del PGOM la que conlleve que se modifiquen las conclusiones del documento ambiental. Es decir, las decisiones del planificador a nivel técnico modifican las conclusiones o las realidades de carácter ambiental".

Sobre este aspecto de la alegación, no puede compartirse lo manifestado. El PGOM ha integrado la vertiente ambiental desde el inicio de su tramitación y durante cada una de sus fases. En este sentido, el punto de partida de la elaboración tuvo lugar con la elaboración del Documento Inicial Estratégico (DIE) junto con el Avance. Posteriormente, tras las consultas a las Administraciones afectadas y personas interesadas, fue emitido el Documento de Alcance del EsAE; documento que ha servido de base de la elaboración del EsAE y, en correlación con él, del PGOM (Aprobación inicial de 2023).

Tras la aprobación inicial, información pública y el principal trámite de informes sectoriales, consultas y audiencias, se realizan varias modificaciones, derivadas de las propias actuaciones previstas en el trámite (alegaciones, de informes sectoriales) y de la sobrevenida entrada en vigor de los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación o de los avances en la tramitación del nuevo POTCSO. Y, como consecuencia de ello, se aprueba el PGOM 2ª información pública, junto con el resto de documentación complementaria, entre la que se encuentra la citada Adenda al EsAE.

Con la Adenda al EsAE ni se modifican conclusiones del EsAE correspondiente a la aprobación inicial ni mucho menos se modifica la realidad de carácter ambiental. Las modificaciones introducidas obedecen a ajustes puntuales de la delimitación del SU, a la incorporación de la categoría del SR preservado por riesgos (como consecuencia de la sobrevenida aprobación del PH y del PGRI, y que redundan, por otro lado, en una mayor protección ambiental) y a la revisión/simplificación de la zonificación del SR (que obedece a una mejor alineación con los avances de la tramitación del POTCSO, instrumento de planificación subregional de obligado cumplimiento para los instrumentos de ordenación urbanística); siendo la denominada Adenda al EsAE un mero documento que se limita a dejar constancia de que las modificaciones realizadas en el PGOM durante el trámite de 2ª I.P. también han sido analizadas desde la vertiente ambiental, no alterando el Estudio Ambiental Estratégico inicial ni sus conclusiones. En tal sentido, se concluye expresamente en dicha Adenda (pág. 17) que:

"(...) a partir de los datos proporcionados y los análisis efectuados en esta Adenda al EsAE, que el PGOM de Marbella (documento de Propuesta Final) resulta viable desde el punto de vista ambiental y de la sostenibilidad, y asumible en términos de impacto global, por lo que resultan de aplicación las medidas correctoras y de seguimiento y control ya expuestas en el EsAE del PGOM AI y al que nos remitimos (...)"

Por todo 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.

2) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM.

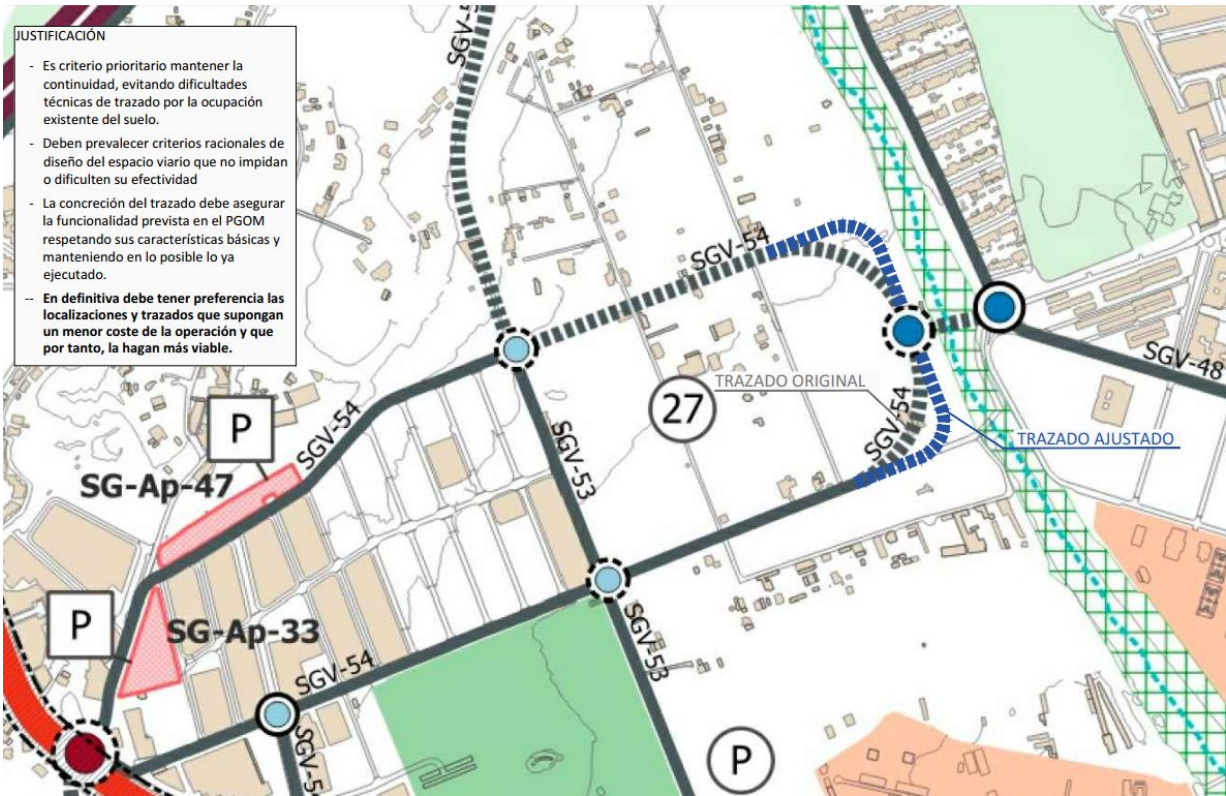
La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P, sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.



Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 087	
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-26002	Fecha: 20/08/2024
Interesado: NAVES INDUSTRIALES LAS MEDRANAS, S.L.	
Resumen	
En relación con la parcela con ref. cat. 29069A002001520000FX, se solicita la modificación del trazado orientativo propuesto (directriz gráfica) del SGV-54 que da continuidad al existente (Plano de Ordenación 0.2.2: "Esquema de Elementos Estructurantes II"), sustituyéndolo por el que se propone en la alegación; en aras al mejor cumplimiento de las Directrices expresadas en la normativa del PGOM, por presentar un trazado más ajustado, que minimiza el costo y facilita la operación, cumpliendo igualmente la finalidad prevista para dicho elemento del sistema general de movilidad. Manifiesta: • Que, aun conociendo que el trazado tiene carácter orientativo y que será ajustado en los instrumentos de ordenación detallada correspondientes, al haberse grafiado parte del mismo ocupando edificaciones existentes y en uso, de acuerdo con lo expuesto en el Artículo 6.4.3 de la Normativa ("Directrices para la determinación de nuevos Sistemas Generales de Movilidad (D)") se realiza una propuesta de trazado alternativo. Se añade, como justificación: a) que es criterio prioritario mantener la continuidad, evitando dificultades técnicas de trazado por la ocupación existente del suelo; b) deben prevalecer criterios racionales de diseño del espacio viario que no impidan o dificulten su efectividad; c) la concreción del trazado debe asegurar la funcionalidad prevista en el PGOM respetando sus características básicas y manteniendo en lo posible lo ya ejecutado; d) en definitiva, debe tener preferencia las localizaciones y trazados que supongan un menor coste de la operación y que, por tanto, la hagan más viable.	
Informe	
En esta alegación se manifiesta que en el Plano de Ordenación 0.02.2 (Esquema de Elementos Estructurantes II) y conforme se recoge en la Memoria de Ordenación y Normativa, aparece grafiada la propuesta orientativa para completar el trazado del Sistema General Viario SGV-54 en la zona conocida como "El Potril" a efectos de mejorar su conectividad, estableciendo la conexión con Nueva Andalucía del P.I. San Pedro Alcántara y una ETM nueva. Se indica en la alegación que, aun conociendo que el mismo tiene un carácter orientativo como directriz gráfica y que será ajustado en los instrumentos de ordenación detallada correspondientes, al haberse grafiado parte del mismo ocupando edificaciones existentes, se propone y solicita al equipo redactor un trazado alternativo que se ajuste mejor en mayor medida a las propias directrices dadas en el Art. 6.4.3. de la Normativa del PGOM.	



A la vista de lo expuesto y teniendo en cuenta que el planteamiento de trazado alternativo de la alegación es razonablemente viable, se estima el trazado sugerido, cuya naturaleza o carácter sigue siendo, no obstante, orientativo (con la naturaleza que se contiene en el art. 6.1.1 de la normativa) y que el correspondiente instrumento de ordenación detallada habrá de reajustar, en el marco del correspondiente ATU-NU en suelo rústico que, en su caso, se desarrolle en su ejecución.

Resultado

Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 088

N.º R.G.E.: 2024-E-RE-26045 Fecha: 20/08/2024

Interesado: CDP RESIDENCIAL CONDES DE IZA

Resumen

En relación con la C.P. Condes de Iza, se solicita la exclusión de cualquier actuación de transformación urbanística tanto en el PGOM o el POU, como en ejecución de cualquiera de estos dos documentos, reconociendo las edificaciones existentes en la ordenación pormenorizada del POU.

Manifiesta:

Que el residencial cuenta con licencia de obras (expte. 84/96), no anulada por los Tribunales; y además, cuenta con todos los elementos de urbanización para ser considerada solar.

Y que en el PGOM (2ª IP) aparece sobre parte del residencial una propuesta estratégica para completar la malla urbana; lo que parece pretender que dentro de un eventual futuro ámbito de transformación urbanística se pudiese incluir el residencial. No obstante, reitera que el residencial debe ser excluido de cualquier símbolo o directriz del que pueda deducirse un deber económico en cualquier ámbito de transformación urbanística. Las carencias de la zona deberán corregirse con actuaciones de transformación urbanística, pero excluyendo el residencial Condes de Iza.

Informe

De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada.

El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc.

Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada.

Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita, en primer lugar, el reconocimiento de las edificaciones existentes en la ordenación pormenorizada de suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.

Por otra parte, se hace una referencia a la propuesta estratégica para completar la malla urbana (denominada D. Guadaiza Oriental), cuya descripción se encuentra en el apdo. 12.1.2 de la memoria de ordenación, respecto de cuya ubicación en el Plano O.05 (Planificación Estratégica) se ha interpretado que podría afectar a la Comunidad de Propietarios.

En este sentido, hay que precisar que, según se explicita en el apartado 12.1 de la citada memoria, el PGOM distingue entre las propuestas en SU (para la regeneración de la ciudad existente) y prioriza en SR las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, resultando que la citada propuesta se

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

encuentra en este último grupo (en suelo rústico; por tanto, no referida al residencial objeto de la alegación, que se encuentra en terrenos clasificados como SU por el PGOM).

En cualquier caso, a efectos de evitar confusión, se ha procedido a modificar levemente la ubicación del símbolo de la propuesta en el Plano O.05 (Planificación Estratégica), con la finalidad de mejorar su correcta visualización dentro del suelo rústico. En consecuencia, puede entenderse parcialmente estimada la alegación, en cuanto a este aspecto concreto.

Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 089

N.º R.G.E.:2024-E-RE-26046

Fecha:20/08/2024

Interesado:ARRENDAMIENTOS MONTES, S.L.

Resumen

En relación con la parcela con ref. cat. 2827404UF3422N0001TE, en la zona del P.I. La Ermita, se solicita su clasificación como suelo urbano y que en el POU no se le incluya en ningún ámbito urbanístico para contribuir con deberes urbanísticos.

Manifiesta:

- Dicha parcela (al Norte, Oeste y al Sur) tiene acceso a todos los servicios urbanísticos al estar en pleno polígono industrial, por lo que tiene claramente el carácter de suelo urbano e incluso de solar. Se aporta informe técnico, en cuyas conclusiones y justificado con fotografías se manifiesta que la parcela cuenta con los siguientes servicios e infraestructuras urbanísticas: a) acometidas de agua potable, energía eléctrica y saneamiento, tanto de aguas pluviales como fecales; b) accesos y viales por vías pavimentadas; c) encintado de aceras; d) instalaciones y servicios de alumbrado público y recogida de residuos sólidos en los contenedores existentes.
- En dicha parcela además se desarrolla desde hace casi veinte años una actividad industrial con licencia de obras municipal, tal y como se acredita en esta ortofoto de 2008, así como con la licencia de obras concedida en el año 2006.

Uno de los principios que más reitera el PGOM de Marbella es el de “reconocer la realidad existente”; su clasificación como suelo rústico no encaja ni con el espíritu del Plan ni tampoco con la legislación urbanística, por lo que debe clasificarse como suelo urbano.

Informe

La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...).

b) Estar transformados urbanísticamente (...).

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).

Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. Analizado el contenido de la alegación, que incluye informe técnico descriptivo del estado del viario y del resto de servicios básicos predeterminados en la normativa de aplicación, unido al hecho de su integración en la malla urbana, se concluye su estimación, considerándose acreditada la concurrencia de los requisitos previstos en el art. 13.1.b) LISTA. En tal sentido, se procede a la modificación del Plano I.12 (identificación del SU) y del Plano O.01 (Clases y categorías de suelo), incluyendo la parte de la parcela objeto de la alegación que se encuentra transformada urbanísticamente dentro de la delimitación del SU. Finalmente, precisar que la estimación de la clasificación del suelo no se extiende a la parte de la alegación en que se solicita la “no inclusión en ningún ámbito para contribuir con deberes urbanísticos”, manifestación respecto de la que no procede realizar consideración alguna al tratarse de un aspecto ajeno al ámbito del PGOM.
Resultado
Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 090	
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-26113	Fecha: 20/08/2024
Interesado: JENNIFER MEJÍAS SOLÍS	
Resumen	
En relación con la parcela con ref. cat. 29069A008000840000FH, se solicita la inclusión en la ordenación estructural del PGOM como suelo urbano, por contar con todas las condiciones establecidas en el Artículo 13.1 LISTA. Manifiesta: • Que en el PGOU vigente la parcela descrita se encuentra en el ámbito de SUNP, con un uso global previsto de Residencial Turístico, situado justo en el límite con el vértice más al norte del PA-AL-9. En consecuencia, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera, apartado a) regla 4ª LISTA, que marca la clasificación de suelo y el régimen de las ATU del SUNS que podrán desarrollarse de conformidad con las determinaciones del planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirá la pertinente propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística, según dispone el art. 25 LISTA. En consecuencia, este suelo tiene vocación de suelo urbano, para lo que debería realizar determinadas actuaciones en aras a su transformación urbanística. • Considera que debe ser SU por estar integrada en la malla urbana y por contar con todos los servicios básicos (se encuentra en un ámbito transformado urbanísticamente, puesto que cuenta con acceso rodado por vía urbana desde el denominado Camino de los Leñadores que conecta directamente con la propia A-7; y con conexión a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica; se insertan fotografías). • Clasificarlo como SR impediría que cumpliera con sus derechos y deberes (Art. 19 LISTA) o los usos a los que está destinado (Art. 20 y concordantes LISTA). No se dogma ya sobre el cumplimiento de los derechos generales referidos al contenido urbanístico de la propiedad del suelo que establece el art. 16 LISTA, que serían inalcanzables para el titular de la parcela detallada, puesto que no podría participar ni promover actuaciones de transformación urbanística al contar ya con servicios y edificaciones consolidadas. Refiere la concurrencia de responsabilidad patrimonial de la Administración Local para el caso de no contemplar la parcela descrita como suelo urbano; pues la no inclusión de la parcela descrita como suelo urbano y su desclasificación (de suelo urbanizable no sectorizado a rústico) supondría una responsabilidad clara del Ente Local, puesto que implicaría impacto frontal en el patrimonio del propietario, evaluable económicamente e individualizado que sería objeto de indemnización por parte del Consistorio a todos y cada uno de los propietarios del ámbito que se encontraran en esa misma situación urbanística.	
Informe	
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones:	



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).

Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.

En el presente caso, los terrenos no tienen la consideración de SU. Se trata de terrenos incluidos en un ámbito de SUNS del PGOU 1986 que no ha sido objeto de sectorización/desarrollo, por lo que no han sido objeto de transformación urbanística. En primer lugar, la mera colindancia con un ámbito de suelo urbano del PGOU 1986 (PA-AL-9) no atribuye la clasificación de SU (art. 19.2 RLISTA). En segundo lugar, manifiesta que posee contratados los servicios de agua, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, pero no se aporta documentación acreditativa de la contratación y vigencia de tales servicios ni se tiene constancia de su existencia en los términos previstos en el art. 19 RLISTA. Y, en tercer lugar, puede observarse en el Plano I.12 (identificación del SU), en relación con el apartado 4.2 de la memoria de ordenación, qué ámbitos de suelo se ha constatado que ostentan la clasificación de SU, bien sea por el artículo 13.1.b) LISTA, bien sea por el artículo 13.1.c) LISTA; resultando que dicha clasificación no puede ser extendida indiscriminadamente hasta zonas en que no se cuente con la acreditación del cumplimiento de los requisitos previstos normativamente.

Manifiesta también la alegante que, dada la clasificación de SUNS en el PGOU 1986, en aplicación de la Disp. Trans. Primera LISTA, podría desarrollarse de conformidad con las determinaciones del planeamiento vigente para proceder a su sectorización. En este sentido, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (identificados en el Plano O.05; y en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual. No obstante, respecto de los terrenos objeto de la alegación no se tiene constancia de la tramitación del oportuno Plan de Sectorización, razón por la cual se considera que la clasificación como Suelo Rústico se encuentra ajustada a Derecho.

Finalmente, cabe añadir que el cambio de la clasificación de SUNS del PGOU 1986 a SR común en el PGOM (según el nuevo régimen de la LISTA) no hace nacer el instituto de la responsabilidad patrimonial. En este sentido, según prescribe el art. 11.2 TRLS: *“La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, (...)”*. En conclusión, al no haber tenido lugar el desarrollo y ejecución del ámbito, no ha tenido lugar patrimonialización de aprovechamiento alguno, razón por la que no concurriría la antijuridicidad del daño, elemento necesario para que naciera, en su caso, la responsabilidad patrimonial que se alega.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 091

N.º R.G.E.:

2024-E-RE-26114

Fecha:

20/08/2024

Interesado: CATALINA URBANEJA ORTIZ

Resumen

En relación con la parcela con ref. cat. 29069A002001000000FA, localizada en la zona de El Potril, se solicita su inclusión en la zona roja delimitadora de la agrupación de edificaciones irregulares A.1. El Potril, por encontrarse en las mismas circunstancias fácticas que el resto de edificaciones sí incluidas; y ello, por cumplir los requisitos establecidos tanto en el art. 24.2.c) RLISTA como en el apartado 5.4 de la “Memoria. Tomo III: Ordenación” del PGOM.

Manifiesta:

- Que sobre dicha parcela (nº 100 del polígono 2), con una superficie de 3.500 m², se sitúan dos edificaciones construidas en los años 80 (se inserta ficha catastral).

En relación con el apartado 5.4 de la memoria de ordenación, sobre agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico, que contiene la grafía de los distintos asentamientos, y con las disposiciones del art. 24.2.c) RLISTA, se señala que en el Plano de la pág. 43 de dicha memoria se observa que la parcela en cuestión no aparece coloreada en rojo, como sí ocurre con el resto de parcelas que constituyen la delimitación de la agrupación de El Potril; y ello pese a contar con las mismas circunstancias fácticas que el resto de parcelas sí incluidas. De hecho, la edificación existente en su propiedad se encuentra a escasos 20 metros de la edificación más cercana incluida en la zona roja; hasta tal punto es así que la propiedad linda con la zona delimitada en rojo, pues se encuentra alineada con el polígono industrial (se insertan imágenes ilustrativas).

Informe

Según se contiene en el apartado 5.4 de la memoria de ordenación (Agrupaciones Irregulares de Edificaciones en Suelo Rústico), el PGOM da cumplimiento a las previsiones del art. 77.4 RLISTA, que incluye la identificación de las agrupaciones irregulares en suelo rústico como una de las determinaciones que complementan el modelo general de ordenación.

En dicho apartado se expone la metodología utilizada para la identificación de los asentamientos, que no debe entenderse como una delimitación taxativa e inamovible, sino que se realiza con la única finalidad de “identificar” las zonas en las que existen asentamientos en el SR para, posteriormente, analizar su compatibilidad o incompatibilidad con el modelo general de ordenación, atribuyendo consecuencias distintas para uno u otro supuesto.

En tal sentido, en el citado título de la memoria de ordenación, en relación con los artículos 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa, se diferencia entre aquellos asentamientos que deberán ser objeto de una ATU-NU para su definitiva integración en la malla urbana, y aquellos otros que quedan remitidos a la elaboración de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial.

En el caso de los terrenos objeto de la alegación, se ubican en la zona del Asentamiento 1 (denominado “El

Potril”), que el PGOM considera como “compatible con el modelo de ordenación propuesto”; por poseer vocación de ser la extensión natural del núcleo de San Pedro Alcántara (apartado 5.4.3 de la memoria de ordenación); proponiendo su incorporación a la ciudad mediante la delimitación de la correspondiente ATU-NU. Adicionalmente, en la Planificación Estratégica que corresponde realizar al PGOM (apartado 12.1.1 del Título 12 de la memoria de ordenación, en relación con el Plano O.05), en concreto, en la planificación estratégica del ámbito correspondiente a San Pedro Alcántara, se contiene la propuesta denominada “G. El Potril”, relativa a la integración de la citada agrupación. En consecuencia de lo expuesto, no cabe acceder a lo solicitado (inclusión de la parcela en la “delimitación” de la agrupación), en tanto que corresponderá la realización de dicha “delimitación” definitiva del ámbito en el seno del procedimiento de delimitación de la citada ATU-NU, en el momento en que se realice un estudio más detallado del ámbito y de la estructura de la propiedad, en virtud de las previsiones establecidas en los arts. 25 LISTA y 43 ss. RLISTA; no pudiendo interpretarse, por tanto, como delimitado de forma taxativa el ámbito que se identifica de forma preliminar-indicativa en las imágenes de la memoria de ordenación, por no corresponder dicha función de delimitación al PGOM, dado su carácter estratégico y general.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 092	
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-26219	Fecha: 21/08/2024
Interesado: PROJECT CITY LIVING, S.L.	
Resumen	
Propuesta de desarrollo de amplia extensión de terrenos (se identifican las ref. cat. 29069A009001140000FI, 29069A009001340000FL, 29069A009001350000FT, 29069A009001430000FR, 29069A009001510000FE, 29069A009001860000FU, 29069A009001880000FW), delimitados al Oeste por los terrenos de Santa María Golf y al Este con terrenos de Hacienda Las Chapas. Se adjunta memoria extensa que incluye propuesta de parámetros y planimetría; anticipando que se procederá a presentar una propuesta de delimitación de ámbito de una ATU-NU conforme las previsiones del art. 43 ss. RLISTA, en relación con la Instrucción de la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento 4/2023.	
Informe	
Una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos. Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos. Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual. Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.	



Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 093		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18621	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	DESARROLLOS LA CORONELA, S.L.	
Resumen		
1) En relación con terrenos situados al Este del núcleo urbano de la ciudad de Marbella inmediatamente al Norte de la autovía A-7 en el tramo coincidente con la Urbanización Hacienda Las Chapas (denominados Loma de Rosalía de Castro), con una extensión superficial de 608.346,61 m², se propone su inclusión como una de las intervenciones en suelo rústico, con carácter estratégico y singular, encaminada a atender y garantizar las necesidades de la actividad económica, en concreto aquellas dirigidas a actividades vinculadas a la investigación, al conocimiento y a las ciencias que, dado su indudable interés público y social, pueda desarrollarse previa autorización acompañada del Proyecto de Actuación correspondiente, con los siguientes parámetros urbanísticos: • Superficie: 608.346,61 m² • Edificabilidad propuesta: 0,70 m²t/m²s • Techo edificable: 425.842,67 m²t • Uso global: Dotacional Universitario • Ocupación del suelo: 20% Usos pormenorizados: residencial vinculado, hotelero, terciario, oficinas, equipamiento docente/cultural, equipamiento deportivo 2) Como propuesta alternativa, dada la conveniente y necesaria transformación inmediata de estos terrenos en suelo urbano, derivada de la necesidad de implantar equipamientos de este tipo que contribuyan a la actividad económica del municipio de Marbella, conforme al contenido del artículo 86 RLISTA, se propone, en caso de que no sea aceptada la propuesta anterior, la delimitación y bases de desarrollo de una ATU-NU, remitiendo su ordenación detallada a un posterior Plan Parcial de Ordenación.		
Informe		
1) En cuanto a la petición de inclusión de la propuesta como una de las intervenciones en suelo rústico, con carácter estratégico y singular, se debe remitir a lo previsto en el apartado 12.1 de la memoria de ordenación en relación con las citadas propuestas estratégicas que, en síntesis, pivota sobre las siguientes consideraciones: a) El PGOM ha optado por la no “delimitación” de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATU-NU); b) No obstante, se identifican una serie de propuestas estratégicas que podrían acometerse durante la vida del instrumento de ordenación, previa tramitación y cumplimiento de los requisitos previstos legalmente; y c) las propuestas estratégicas identificadas en el Título 12 de la memoria de ordenación (y grafiadas en el Plano O.05 Planificación Estratégica) no agotan en absoluto el desarrollo del PGOM, esto es, como se indica en el apartado 12.1 de la citada memoria, “(...) es posible que mediante otras que se desarrollen en cumplimiento del		

presente PGOM pueda alcanzarse igualmente los objetivos pretendidos”. En consecuencia, resultaría posible completar las propuestas identificadas en la planificación estratégica del PGOM con otras intervenciones en el suelo rústico que, en cada caso y momento temporal oportunos, pudieran resultar deseables y justificadas para dar cumplimiento a tales objetivos estratégicos; y previa justificación de la adecuación al marco territorial, urbanístico y sectorial de aplicación. De conformidad con el carácter abierto y con el planteamiento estratégico y flexible indicado, no se considera necesario acceder a lo solicitado, en cuanto a la inclusión de la citada propuesta directamente desde el PGOM. 2) En cuanto a la petición alternativa de propuesta de delimitación ATU-NU, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos. Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos. Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual. Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 094			
N.º R.G.E.: 2024-E-RC-18622		Fecha: 20/08/2024	
Interesado: GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.			
Resumen			
1) En relación con los terrenos entre el Río Guadaiza y la Carretera A-397 Ronda-San Pedro, al Norte del recinto ferial de San Pedro de Alcántara, denominados Finca La Caridad, con ref. cat. 29069A002001480000FD, 29069A002001490000FX, 29069A002001500000FR, 29069A002001450000FO, 29069A002001440000FM, 29069A002001430000FF, 29069A002001420000FT, 29069A002001390000FT, 29069A002001400000FP, 29069A002001410000FL, 29069A002003670000FM, 29069A002002260000FA, 29069A002002580000FA, 29069A002002570000FW, 29069A002002610000FA, con una extensión superficial de 143.468 m², se solicita su incorporación al PGOM como Suelo Urbano, por cumplir las condiciones recogidas en el art. 13.b LISTA, proponiéndose como uso global el uso residencial a desarrollar con una edificabilidad de 1,20 m²t/m²s. Se justifica que cuenta con accesos rodados por vía urbana por la A-397, por las calles del Potril y por calle Diseminado Polígono 27, así como con conexión a los servicios básicos (con base en los sistemas que aparecen reflejados en los Planos I.9, I.10 e I.11 del PGOM). 2) Como propuesta alternativa, dada la conveniente y necesaria transformación inmediata de estos terrenos en suelo urbano, derivada de la demanda de vivienda que la oferta de suelo de Marbella no consigue satisfacer, conforme al contenido del artículo 86 RLISTA, se plantea, en caso de que no sea aceptada la propuesta anterior, la delimitación y bases de desarrollo de una ATU-NU, remitiendo su ordenación detallada a un posterior Plan Parcial de Ordenación. 3) En relación con la inundabilidad de los terrenos, se adjunta informe elaborado por la Ingeniería Estudio 7 en el que se han analizado de forma preliminar los datos extraídos de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación en la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, en las que se aprecian posibles discrepancias entre las llanuras de inundaciones representadas y la realidad geográfica de la zona, de lo que se concluye que habría que realizar un Estudio Hidráulico de detalle de la zona con objeto de que las llanuras de inundación reflejen de forma fidedigna la realidad existente. En este informe preliminar se recoge un primer resultado de los cálculos hidráulicos de los que se deduce que la zona inundable resultante de un estudio con parámetros adecuados es muy inferior a la reflejada por los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación. En este sentido, esta inundabilidad quedaría resuelta con la ejecución del encauzamiento aprobado en su día como parte de la tramitación del sector PERI-AN.I “Guadaiza”, del que sólo se ejecutó la margen izquierda evitando la inundabilidad de forma total de este sector. Por tanto, ejecutando la margen derecha de este encauzamiento, conforme a lo aprobado en su día, se evitará totalmente la inundabilidad de los terrenos de la Finca La Caridad.			
Informe			
1) La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones:			

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).

Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.

En el presente caso, se considera que los terrenos no tienen la consideración de SU. En tal sentido, se trata de terrenos clasificados como SNU de carácter agrario en el vigente PGOU 1986 sobre los que, además, históricamente, ha mantenido su vigencia la protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, como Paisaje Agrario de Interés Singular (AG-8 "Huertas del Río Guadaiza"). En consecuencia, no se trata de terrenos urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial.

Por otro lado, tampoco se considera acreditada la concurrencia de los requisitos previstos en el art. 13.1.b) LISA, en tanto que no se aporta prueba ni se justifica documentalmente la presencia en el suelo objeto de la alegación de los servicios exigidos en los términos de los arts. 13.1.b) LISA en relación con el art. 19 RLISA. A este respecto, de la referencia que se realiza en el texto de la alegación a los Planos de información de infraestructuras (Planos I.09, I.10 e I.11 del PGOM) tampoco puede concluirse el cumplimiento del requisito de la transformación urbanística (conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica), ya que, en esencia, en dichos planos se grafían las grandes infraestructuras, de las que no puede inferirse el cumplimiento de los requisitos necesarios para la consideración de SU. P. ej.: del Plano I.10 se infiere la no existencia de red saneamiento (no habiéndose justificado en la alegación la existencia de evacuación y tratamiento de aguas residuales, ni constando en la información consultada); y el plano I.11 grafía líneas de distribución en alta tensión; que, a su vez, no debe confundirse con la red de distribución en baja. Finalmente, como se ha indicado anteriormente, la mera colindancia con determinados accesos viarios o servicios de ámbitos próximos o colindantes, cuyo devenir histórico-urbanístico obedece a otras circunstancias, no comporta por sí misma la clasificación como SU.

2) En cuanto a la petición subsidiaria de delimitación ATU-NU, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad

jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISA y de los arts. 43 ss. RLISA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

Señalado lo anterior, indicar que el PGOM, dentro de su planificación estratégica, establecida con el alcance y contenido que se plasma en el Título 12 de la memoria de ordenación, contiene la propuesta de intervención en SR denominada "F. El margen Oeste de Guadaiza", con el contenido indicativo y preliminar que obra en el apartado 12.1.1 del citado Título 12.

3) Y, en cuanto a la inundabilidad de los terrenos, se aporta un "estudio preliminar" que concluye que habría que hacer un estudio hidráulico de mayor detalle que, en su caso y por las consideraciones que se exponen, podría modificar los mapas de peligrosidad y riesgo.

Tratándose lo planteado de un estudio, de carácter preliminar, aportado por el interesado y sin que conste resolución alguna al respecto por parte de la Administración competente en materia de aguas, no cabe otra opción al planificador que mantener las determinaciones reflejadas en el presente PGOM (en cuanto al DPH e inundabilidad en el Plano I.04.4; y en cuanto a la clasificación como SRPR en el Plano O.01), que derivan de los actualmente vigentes instrumentos de planificación hidrológica y de gestión del riesgo de inundación formalmente aprobados por la Administración competente, tal como se identifican en las consideraciones en materia de inundabilidad que se realizan en el apartado 2.4.6 de la memoria de información; y según se expone en el apartado 4.3.2.II de la memoria de ordenación, en lo relativo a la categoría de suelo rústico preservado por riesgos (SRPR). Concluyendo que, tal y como refleja el art. 14.2.b) LISA, integran el suelo rústico preservado aquellos con 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".

Lo anterior ha de entenderse, en consecuencia, sin perjuicio que, a través de los procedimientos oportunos y previa tramitación de los procedimientos oportunos ante la Administración competente en materia de aguas, pudieran resultar, en su caso, modificados los citados planes hidrológicos y de gestión de riesgos de inundación; circunstancia que podría conllevar la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico al resultado de tales procedimientos; supuesto que, en cualquier caso, no concurre en este momento.

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 095		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18623	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.	
Resumen		
1) En relación con los terrenos entre la urbanización Altos del Rodeo y el Río Guadaiza constituyendo su lindero Sur la Autovía A-7, que abarcan una superficie de 152.529 m², con las ref. cat. 3399904UF2339N0001AJ, 3399903UF2339N0001WJ, 3399901UF2339N0001UJ, 3201903UF2430S0001MG, 3104801UF2430S0001QG, 3201902UF2430S0001FG, 3399902UF2339N0001HJ, se solicita la incorporación al PGOM como Suelo Urbano, por cumplir las condiciones recogidas en el art. 13.b LISTA, proponiéndose como uso global el uso residencial a desarrollar con una edificabilidad de 1,20 m²t/m²s. 2) Como propuesta alternativa, dada la conveniente y necesaria transformación inmediata de estos terrenos en suelo urbano, derivada de la demanda de vivienda que la oferta de suelo de Marbella no consigue satisfacer, conforme al contenido del artículo 86 RLISTA, se plantea, en caso de que no sea aceptada la propuesta anterior, la delimitación y bases de desarrollo de una ATU-NU, remitiendo su ordenación detallada a un posterior Plan Parcial de Ordenación. 3) En relación con la inundabilidad de los terrenos, se adjunta Informe elaborado por la Ingeniería Estudio 7 en el que se han analizado de forma preliminar los datos extraídos de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación en la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, en las que se aprecian posibles discrepancias entre las llanuras de inundaciones representadas y la realidad geográfica de la zona, de lo que se concluye que habría que realizar un Estudio Hidráulico de detalle de la zona con objeto de que las llanuras de inundación reflejen de forma fidedigna la realidad existente. En este informe preliminar se recoge un primer resultado de los cálculos hidráulicos de los que se deduce que la zona inundable resultante de un estudio con parámetros adecuados es muy inferior a la reflejada por los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación. Manifiesta que es indudable que realizando los correspondientes estudios de encauzamiento y de mejora del cauce fluvial, la inundabilidad de la parcela sur de estos terrenos se evitará de forma suficiente.		
Informe		
1) La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. Respecto a los terrenos objeto de la alegación, en el trámite de 1ª información pública se estimó una re-delimitación puntual del SU; no obstante, ahora se solicita la inclusión de la totalidad de los terrenos en SU. Al respecto, no cabe acceder a lo solicitado, al no ostentar los terrenos la clasificación de SU por las siguientes consideraciones: Se trata de terrenos clasificados como SNU en el vigente PGOU 1986. En consecuencia, no se trata de terrenos urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial, descartándose la aplicabilidad del supuesto previsto en el art. 13.1.a) LISTA. Por otro lado, tampoco se considera acreditada la concurrencia de los requisitos previstos en el art. 13.1.b) LISTA, en tanto que no se aporta prueba ni se justifica documentalmente la presencia en el suelo objeto de la alegación de los servicios exigidos en los términos de los arts. 13.1.b) LISTA en relación con el art. 19 RLISTA. A este respecto, de la referencia que se realiza en el texto de la alegación a los Planos de información de infraestructuras (Planos I.09, I.10 e I.11 del PGOM) tampoco puede concluirse el cumplimiento del requisito de la transformación urbanística (conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica), ya que, en esencia, en dichos planos se grafían las grandes infraestructuras, de las que no puede inferirse el cumplimiento de los requisitos necesarios para la consideración de SU. P. ej.: el Plano I.09 se refiere a conducciones de agua en alta (que no deben confundirse con la red de distribución de agua potable); del Plano I.10 se infiere la no existencia de red saneamiento (no constando en la información consultada su presencia en los terrenos objeto de la alegación); y el plano I.11 grafía líneas de distribución en alta tensión; que, a su vez, no debe confundirse con la red de distribución en baja. Finalmente, como se ha indicado anteriormente, la mera colindancia con determinados accesos viarios o servicios de ámbitos próximos o colindantes, cuyo devenir histórico-urbanístico obedece a otras circunstancias, no comporta por si misma la clasificación como SU. 2) En cuanto a la petición a de delimitación ATU-NU, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos. Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos. Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

Señalado lo anterior, indicar que el PGOM, dentro de su planificación estratégica, establecida con el alcance y contenido que se plasma en el Título 12 de la memoria de ordenación, contiene la propuesta de intervención en SR denominada “D. Guadaiza Oriental”, con el contenido indicativo y preliminar que obra en el apartado 12.1.2 del citado Título 12.

3) Y, en cuanto a la inundabilidad de los terrenos, se aporta un “estudio preliminar” que concluye que habría que hacer un estudio hidráulico de mayor detalle que, en su caso y por las consideraciones que se exponen, podría modificar los mapas de peligrosidad y riesgo.

Tratándose lo planteado de un estudio, de carácter preliminar, aportado por el interesado y sin que conste resolución alguna al respecto por parte de la Administración competente en materia de aguas, no cabe otra opción al planificador que mantener las determinaciones reflejadas en el presente PGOM (en cuanto al DPH e inundabilidad en el Plano I.04.4; y en cuanto a la clasificación como SRPR en el Plano O.01), que derivan de los actualmente vigentes instrumentos de planificación hidrológica y de gestión del riesgo de inundación formalmente aprobados por la Administración competente, tal como se identifican en las consideraciones en materia de inundabilidad que se realizan en el apartado 2.4.6 de la memoria de información; y según se expone en el apartado 4.3.2.II de la memoria de ordenación, en lo relativo a la categoría de suelo rústico preservado por riesgos (SRPR). Concluyendo que, tal y como refleja el art. 14.2.b) LISTA, integran el suelo rústico preservado aquellos con 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”.

Lo anterior ha de entenderse, en consecuencia, sin perjuicio que, a través de los procedimientos oportunos y previa tramitación de los procedimientos oportunos ante la Administración competente en materia de aguas, pudieran resultar, en su caso, modificados los citados planes hidrológicos y de gestión de riesgos de inundación; circunstancia que podría conllevar la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico al resultado de tales procedimientos; supuesto que, en cualquier caso, no concurre en este momento.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 096

N.º R.G.E.:

2024-E-RC-18626

Fecha:

20/08/2024

Interesado: GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.

Resumen

1) En relación con los terrenos entre el Río Guadaiza y la Carretera A-397 Ronda-San Pedro, al Norte de la Autovía A-7 y al Sur del recinto ferial de San Pedro de Alcántara, con ref. cat. 29069A002001790000FR y 29069A002001780000FK, que abarcan una extensión superficial de 415.070 m², se propone incluir en el PGOM como actuación estratégica para la ciudad posibilitar la implantación de un Complejo Comercial que se estructura en torno a un Centro Comercial Abierto, que se complementa con un conjunto de edificaciones de usos terciarios diferenciados, destinados a pequeñas superficies, a medianas superficies, a grandes superficies, a oficinas y a hotel y también a actividades de ocio y recreativas, entre cuyas edificaciones se generan espacios abiertos ajardinados distribuidos a partir del agua, con zonas de estancia y sendas peatonales para su disfrute y participación, lo que se dota de amplios espacios destinados a aparcamientos tanto a nivel de la rasante de la edificación, como en el espacio bajo rasante. Se plantea, por tanto, llevar a cabo un equipamiento singular de carácter supramunicipal, que constituirá un hito referencial de este tipo de implantaciones, único en la Costa del Sol y en entornos mucho más amplios.

Se propone la inclusión de estos terrenos como una actuación única en el Suelo Urbano de Marbella para su desarrollo como equipamiento privado, proponiéndose unos concretos parámetros urbanísticos.

2) En relación con la inundabilidad de los terrenos, se adjunta informe elaborado por la ingeniería Estudio 7 en el que se han analizado de forma preliminar los datos extraídos de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación en la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, en las que se aprecian posibles discrepancias entre las llanuras de inundaciones representadas y la realidad geográfica de la zona, de lo que se concluye que habría que realizar un Estudio Hidráulico de detalle de la zona con objeto de que las llanuras de inundación reflejen de forma fidedigna la realidad existente. En este informe preliminar se recoge un primer resultado de los cálculos hidráulicos de los que se deduce que la zona inundable resultante de un estudio con parámetros adecuados es muy inferior a la reflejada por los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación. Manifiesta que la realización de los correspondientes estudios de encauzamiento y de mejora del cauce fluvial la inundabilidad de estos terrenos se reducirá de forma suficiente.

Informe

1) En primer término, se plantea la inclusión en el PGOM de una propuesta estratégica para posibilitar la implantación de un Complejo Comercial complementado con una serie de usos terciarios que se exponen de forma detallada en cuanto a su contenido y parámetros urbanísticos.

En este sentido, en relación con los terrenos objeto de la alegación, en el PGOM se establece una propuesta estratégica de intervención singular en suelo rústico, denominada “F. El margen oeste de Guadaiza”; con el contenido y alcance que se detalla en el Título 12 de la memoria de ordenación (apartado 12.1.1). A este respecto, deben realizarse dos consideraciones:

Primera, que el alcance y contenido de estas propuestas estratégicas del PGOM es el que se expone en el

apartado 12.1 de la memoria de ordenación, dado el carácter general y estratégico del instrumento de ordenación; correspondiendo a los futuros instrumentos de desarrollo la concreción de superficies, usos, etc. Segunda, que la concreción futura de las citadas propuestas estratégicas en SR, bien sea mediante propuesta de delimitación de ATU-NU, o bien mediante una actuación extraordinaria en suelo rústico, habrá de ser planteada, en cada caso y momento temporal oportuno, por los procedimientos previstos en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, en cumplimiento de los objetivos y estrategias del PGOM y del marco sectorial concurrente. Finalmente, en el apartado 4 de la alegación, con independencia de las peticiones anteriores, se alude también a la inclusión de estos terrenos “como una actuación única en el suelo urbano”; debiendo señalarse a este respecto que los terrenos no cumplen con las condiciones para su consideración como SU (art. 13 LISTA y art. 19 RLISTA), resultando que ostentan la consideración de suelo rústico preservado por riesgos de inundación, en los términos expuestos en el apartado 4.3 de la memoria de ordenación. En tal sentido, se trata de terrenos clasificados como SNU de carácter agrario en el vigente PGOU 1986 sobre los que, además, históricamente, ha mantenido su vigencia la protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, como Paisaje Agrario de Interés Singular (AG-8 “Huertas del Río Guadaíza”). En consecuencia, no se trata de terrenos urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial. Y, por otro lado, tampoco se considera acreditada la concurrencia de los requisitos previstos en el art. 13.1.b) LISTA, no aportándose documentación o justificación alguna en relación con la presencia de los servicios básicos. 2) Y, en cuanto a la inundabilidad de los terrenos, se aporta un “estudio preliminar” que concluye que habría que hacer un estudio hidráulico de mayor detalle que, en su caso y por las consideraciones que se exponen, podría modificar los mapas de peligrosidad y riesgo. Tratándose lo planteado de un estudio, de carácter preliminar, aportado por el interesado y sin que conste resolución alguna al respecto por parte de la Administración competente en materia de aguas, no cabe otra opción al planificador que mantener las determinaciones reflejadas en el presente PGOM (en cuanto al DPH e inundabilidad en el Plano I.04.4; y en cuanto a la clasificación como SRPR en el Plano O.01), que derivan de los actualmente vigentes instrumentos de planificación hidrológica y de gestión del riesgo de inundación formalmente aprobados por la Administración competente, tal como se identifican en las consideraciones en materia de inundabilidad que se realizan en el apartado 2.4.6 de la memoria de información; y según se expone en el apartado 4.3.2.II de la memoria de ordenación, en lo relativo a la categoría de suelo rústico preservado por riesgos (SRPR). Concluyendo que, tal y como refleja el art. 14.2.b) LISTA, integran el suelo rústico preservado aquellos con 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”. Lo anterior ha de entenderse, en consecuencia, sin perjuicio que, a través de los procedimientos oportunos y previa tramitación de los procedimientos oportunos ante la Administración competente en materia de aguas, pudieran resultar, en su caso, modificados los citados planes hidrológicos y de gestión de riesgos de inundación; circunstancia que podría conllevar la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico al resultado de tales procedimientos; supuesto que, en cualquier caso, no concurre en este momento.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 097			
N.º R.G.E.:		2024-E-RC-18628	Fecha: 20/08/2024
Interesado:		GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.	
Resumen			
En relación con los terrenos conocidos como “La Zona Sur de La Trinidad”, situados junto a la Autovía A-7 y el Parque Comercial “La Cañada”, con ref. cat. 29069A006001310001GJ y una superficie total de 210.000 m² (de la que 75.000 m² se corresponden con la zona norte y los 135.000 m² restantes se corresponden con la zona sur, que es la zona objeto de esta alegación), se solicita su inclusión en el PGOM con la clasificación de Suelo Urbano, por cumplir las condiciones recogidas en el artículo 13 LISTA. Se propone la incorporación de estos terrenos al Suelo Urbano señalándose unos concretos parámetros urbanísticos. Manifiesta, en relación con la consideración de SU, entre otros, que cumple con los requisitos del art. 13 LISTA, haberse reconocido tal consideración por la dirección letrada del Ayuntamiento de Marbella en procedimientos judiciales, pruebas periciales de los recursos que alegante interpuso contra la aprobación del PGOU 2010, así como que el Ayuntamiento viene utilizando estos suelos desde el año 2015 a 2019, ambos incluidos, para el servicio público de fiestas, suscribiendo todos los años dos Convenios con esta entidad para utilizar dicha parcela y e instalaciones (previa a esta cesión el Ayuntamiento ha solicitado los informes técnicos necesarios a la Delegación de Obras e Infraestructuras, para confirmar la existencia de los servicios urbanos necesarios para celebrar este evento, como son los accesos, las redes de abastecimiento, de saneamiento, de electricidad y alumbrado, declarando siempre que la parcela es urbana y cuenta con todos los servicios necesarios); se acredita mediante Acta Notarial e informe pericial. Se acompañan los contratos de cesión al Ayuntamiento.			
Informe			
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.			



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

En este caso concreto, analizado el contenido de la diversa información y documentación que se expone en la alegación (consideración como SUNC en el PGOU 2010, elementos probatorios desplegados en los procedimientos judiciales que se indican, acuerdos relativos a la celebración de la feria e informe suscrito por Arquitecto competente justificativo de la presencia de accesos y servicios básicos), se considera acreditado el cumplimiento de los requisitos para su consideración como SU en el PGOM.

En efecto, se propone la inclusión de estos terrenos como suelo urbano, al considerar que se encuentran transformados urbanísticamente y por ende, cuentan con los servicios necesarios para su consideración como suelo urbano en aplicación del art. 13.1.b) LISTA. No obstante, será el Plan de Ordenación Urbana o el instrumento de ordenación detallada que corresponda el que contenga la ordenación detallada de los mismos, delimitando las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanística que considere preciso para el cumplimiento de la legislación urbanística y de los fines y objetivos del documento.

En consecuencia, se procede a la modificación del Plano I.12 (identificación del SU) y del Plano O.01 (Clases y categorías de suelo), con la delimitación obrante en los mismos, para su inclusión como SU. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones de ordenación detallada que, en su caso, corresponda establecer a los instrumentos correspondientes.

Resultado

Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 098

N.º R.G.E.:

2024-E-RC-18629

Fecha:

20/08/2024

Interesado: GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.

Resumen

En resumen, puede sistematizarse la alegación en los siguientes apartados:

1) En relación con los terrenos situados en la zona Sur de la urbanización Artola y al Norte del Monumento Natural Dunas de Artola, con ref. cat. 29069A009090310000FP y una superficie de 141.872 m², se propone la inclusión como suelo urbano, por cumplir las condiciones del artículo 13.b LISTA, con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Superficie total de la Propiedad: 141.872 m²s
- Edificabilidad propuesta: 0,35 m²t/m²s
- Techo edificable: 49.655 m²t
- Ocupación máxima fuera de las Dunas: 30 % (s/33.000 m²s) = (9.900 m²s)
- Altura: PB+5
- Uso global: Residencial / Turístico y Comercial

Usos pormenorizados: Residencial Plurifamiliar, Comercial, Hotelero, Restauración, actividades deportivas, camping, ocio, entrenamiento y esparcimiento como parques temáticos, acuáticos, zoológicos o botánicos.

En concreto, la actuación que se propone se divide en dos zonas:

Zona 1. Se corresponde con una superficie del orden de 33.000 m², coincidente con la porción de la parcela que no se encuentra afectada por la Servidumbre de Protección de Costas, en la que se concentra la edificabilidad propuesta. Dentro de esta zona, con independencia de los usos propuestos Residencial/Turístico, se propone desarrollar el uso comercial en la zona de mayor accesibilidad de la parcela.

Zona 2. Se corresponde con la Servidumbre de Protección de Costas y se propone su destino como Sistema General de Áreas Libres. Se plantea su incorporación al Suelo Urbano, al objeto de poder desarrollar edificatoriamente lo que las diferentes afecciones sectoriales posibiliten, conforme a los parámetros urbanísticos propuestos.

2) Como propuesta alternativa, dada la conveniente y necesaria transformación inmediata de estos terrenos en suelo urbano, conforme al contenido del artículo 86 RLISTA, se propone, en caso de que no sea aceptada la propuesta anterior, la delimitación y bases de desarrollo de una ATU-NU, remitiendo su ordenación detallada a un posterior Plan Parcial de Ordenación.

3) En relación con diversas afecciones/condicionantes, manifiesta:

- Carencia de motivación técnica en la determinación de ciertas afecciones (HIC, Juniperus, Pancratium, etc.), que resultan arbitrarias al no existir o tener una densidad residual en los terrenos. Se expone jurisprudencia relativa a la Directiva Hábitat, limitaciones medioambientales, etc.; señalando que no justifican la atribución al terreno de la consideración de SRPU.

En relación con el entorno de protección del BIC-6 “Torre Ladrones”, que abarca toda la parcela catastral, no

considera lógico ese criterio de aplicación, que resulta desproporcionado.
Informe
1) En primer lugar, se solicita la clasificación de los terrenos como suelo urbano, concretando que la propuesta de ordenación se dividiría en dos zonas, parte en los terrenos situados fuera de la zona de servidumbre de protección de Costas y parte dentro de ella. Se alega que los terrenos cumplen las condiciones del artículo 13.1.b) LISTA, esto es, estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Se sustenta la petición, en síntesis, en contar los terrenos con acceso a través de varios viarios adyacentes (calles Faisán, Serba y Los Castaños, así como el vial lindero al Este), siendo que contarían tales viales adyacentes con todos los servicios (se citan capturas de varios planos de información de los sistemas de infraestructuras existentes en las urbanizaciones colindantes al Norte de los terrenos). Al respecto, debe señalarse que los viarios que se citan corresponden, bien al ámbito de suelo urbano del PGOU actualmente vigente (PA-VB-15), bien a fondos de saco (c/ los castaños), bien al correspondiente a la servidumbre de acceso al mar (caso del viario situado al Este) necesario para dar cumplimiento a las previsiones del art. 28 Ley de Costas. Por otra parte, respecto a los planos de información de infraestructuras que se citan, relativos al sistema de abastecimiento (Plano I.9), sistema de saneamiento, regenerada y residuos (Plano I.10) y sistema energético (Plano I.11), tales planos contemplan las infraestructuras existentes en los ámbitos localizados al Norte, pero no sólo no se refieren en concreto a los terrenos objeto de la alegación, sino que evidencian la inexistencia de infraestructuras y servicios en tales terrenos, que provienen en parte de un ámbito de SUNS del PGOU 1986 (que no ha sido objeto de sectorización/desarrollo, por lo que no se encuentra transformado urbanísticamente) y en parte de SNUEP-MN (Monumento Natural Dunas de Artola). Señalado lo anterior, cabe recordar que la clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en el artículo 13 LISTA. Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. En conclusión, los terrenos no han sido objeto de urbanización en ejecución de instrumentos de ordenación, ni se encuentran transformados urbanísticamente ni se encuentran ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...), en los términos que en el Plano I.12 (identificación del SU) y en la memoria de ordenación (apartado 4.2) se analiza para la totalidad del término municipal; resultando que, de conformidad con el citado art. 19.2 RLISTA, la mera colindancia con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas (de ámbitos distintos) no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano. En consecuencia, cabe desestimar la petición de clasificación como SU. A lo anterior, debe añadirse que se encuentra plenamente justificada su inclusión como suelo rústico preservado por la ordenación urbanística (SRPU), en los términos en que se indica en el apartado 4.3 de la memoria de ordenación. En este sentido, según puede leerse en la memoria de ordenación del PGOM:

<i>“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. Se trata de que este ámbito continúe cumpliendo una función equilibradora del sistema territorial, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas, pero no que se produzca una transformación urbanística de estos terrenos.</i> Por todo lo expuesto, no solo razones medioambientales llevan al planificador a la categorización de estos terrenos como preservados sino también decisiones urbanísticas del modelo urbano-territorial que llevan a que no se establezca más presión sobre la costa evitando transformaciones urbanísticas en colindancia con la misma; debiendo tenerse en cuenta que el instrumento de ordenación urbanística debe establecer su modelo “en el marco de la ordenación del territorio” (ex arts. 3.4 y 63.1 LISTA). Lo anterior, según se expone en el apartado 2.3.2 de la memoria de información y en el 4.3.2.III de la memoria de ordenación, se encuentra alineado con las previsiones de la 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), que conlleva la inclusión de los terrenos pertenecientes al Corredor Litoral en la categoría de SRPOT (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. A este respecto, se han explicitado en el PGOM las debidas cautelas en relación con la provisionalidad de dichas determinaciones, a la espera de su aprobación definitiva y régimen de vigencia. Añade el alegante, como argumento adicional al de petición de clasificación como SU, que “rellenar los discontinuos urbanos tiende a consolidar la ciudad compacta y, por eso, está justificada la transformación del suelo rústico que queda en bolsas de la ciudad ya desarrollada, o reconocerlo directamente como suelo urbano”. Aun pudiendo compartirse en parte y en una situación abstracta el razonamiento relativo a la compactación de la ciudad en casos de discontinuidad urbana, esta conclusión no resulta aplicable a los concretos terrenos que nos ocupan. Además de por las razones antes expuestas, por su localización en colindancia con el Monumento Natural Dunas de Artola y por estar incluidos en la zona de influencia del litoral sin desarrollar; suma que, dado que no se trata de terrenos necesarios para completar el núcleo urbano de Marbella, se entiende, tanto por el planificador municipal (así como por el planificador territorial subregional) que deben ser objeto de preservación de la transformación urbanística. Circunstancia que, por otro lado, no impediría el desarrollo, en su caso y previo cumplimiento de los requisitos previstos legalmente, de una actuación ordinaria o extraordinaria de las permitidas según la zona de suelo rústico en la que se encuentran incluidos los terrenos. En último lugar, en cuanto a la zona de suelo rústico en que se subsumen los terrenos, a los efectos de establecer una mejor coordinación con el régimen derivado de la normativa sectorial en materia de Costas, cabe señalar que se ha matizado la regulación de la Zona 6, incluyendo un nuevo apartado en el art. 4.5.8. con el siguiente tenor literal: <i>“Los terrenos incluidos en esta zona, pero que no estén afectados por la zona de servidumbre de protección del DPMT podrán implantarse los usos turísticos, comercial y dotacional sin restricciones, siempre que los mismos no produzcan efectos negativos sobre el DPMT, cuestión que ha de justificarse expresamente en el proyecto que pretenda la actuación”.</i> 2) En segundo lugar, como propuesta alternativa, se solicita la delimitación y bases de desarrollo de una ATU-NU; petición que cabe igualmente desestimarse en tanto que las citadas propuestas de ATU-NU únicamente pueden ser planteadas en suelo rústico común (artículos 24.1 y 31 LISTA), resultando excluida de la regulación

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

legal la posibilidad de realizar ATU-NU en el suelo rústico preservado.

3) Y, en tercer lugar, en relación con las diversas afecciones/condicionantes obrantes en el PGOM y en su Estudio Ambiental que justifican la adopción de la clase y categoría de suelo para los terrenos objeto de la alegación, se manifiesta que existe carencia de motivación técnica en la determinación de ciertas afecciones (HIC, Juniperus, Pancratium, etc.), que resultarían arbitrarias al no existir o tener una densidad residual en los terrenos. Se expone jurisprudencia relativa a la Directiva Hábitat, limitaciones medioambientales, etc.; señalando que no justifican la atribución al terreno de la consideración de SRPU. Finalmente, en relación con el entorno de protección del BIC-6 “Torre Ladrónes”, que abarca toda la parcela catastral, no considera lógico ese criterio de aplicación, que resulta desproporcionado.

Manifiesta la alegante que “el punto álgido de la falta de rigor” es que no puede clasificarse como HIC el conjunto de “plantas” existente en el ámbito.

Al respecto de tales alegaciones, cabe realizar las siguientes consideraciones:

Todas las afecciones y otros condicionantes que se contienen en los planos de afecciones se encuentran sustentados tanto en el Estudio Ambiental como en diversos instrumentos, obrando todos relacionados e identificados en el Título 2 de la memoria de información.

En particular, la delimitación de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) que se grafían en el Plano de Afecciones I.04.1 no es una competencia puramente urbanística. Como es sabido, en torno al urbanismo se produce una incesante confluencia de distintas competencias que despliegan sus efectos en un mismo territorio. Y, en este sentido, debiendo considerarse que en torno a la elaboración del planeamiento discurren la evaluación ambiental estratégica (como procedimiento instrumental previsto para la consideración e integración de los aspectos ambientales como parte esencial del proceso de toma de decisiones), así como diversos informes emitidos por todas las Administraciones titulares de competencias confluyentes, el PGOM se constituye como el marco adecuado para integrar tales competencias sectoriales.

En tal contexto, en cuanto a los HIC el PGOM recoge la información que a este respecto se tiene disponible, elaborada por la Administración competente, según se indica en el apartado 2.4.1 de la memoria de información; resultando que la consideración de los HIC se trata de un aspecto previsto por la normativa que se indicará a continuación y que, en particular, fue puesto de manifiesto en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Medio Ambiente.

A tal efecto, en cumplimiento de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestre, conocida como Directiva Hábitats, desde la REDIAM se lleva a cabo un continuo trabajo de interpretación, localización, delimitación y valoración del estado de conservación de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) terrestres recogidos en el Anexo I de la Directiva (“Tipos de hábitats naturales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar Zonas Especiales de Conservación”). Y, en aplicación del art. 17 de la Directiva, la información sobre distribución de los HIC se actualiza de forma continua gracias a los procesos de gestión y a trabajos específicos. Esta propuesta, además de ser la base para la gestión de la Red Natura 2000, constituye la información que ha de ser tenida en cuenta en todos los proyectos que impliquen procedimiento de evaluación ambiental en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (documento emitido por la Consejería de medio ambiente en el seno del procedimiento de evaluación ambiental, que sirve de sustento para la elaboración del Estudio Ambiental que, a su vez, sirve de base a la elaboración del PGOM) contiene un anexo relativo a la legislación vigente sobre la superficie de los hábitats de interés comunitario, donde se indica lo siguiente:

“El artículo 46.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

establece que los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias 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 que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

El art. 54.1 de la referida Ley establece que la Administración General del Estado y las comunidades autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, adoptarán las medidas necesarias para garantizar la conservación de la biodiversidad que vive en estado silvestre, atendiendo preferentemente a la preservación de sus hábitats.

Se debe considerar los principios de actuación de las Administraciones Públicas de Andalucía que se determinan en el artículo 4 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres: Velar de manera coordinada por el mantenimiento de la biodiversidad y por la conservación de las especies silvestres y sus hábitats..., dar preferencia a la conservación de las especies autóctonas en su hábitat natural..., proteger el hábitat propio de las especies silvestres frente a las actuaciones que supongan una amenaza para su conservación o recuperación.

Y se concluye lo siguiente:

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, deberá respetarse la distribución de los hábitats de interés comunitario en el ámbito. En caso de imposibilidad de realización de la misma sin producir afección a dichos hábitats, se procurará mantener la mayor superficie posible en sus distribuciones actuales y el resto será necesario compensarla en otras zonas dentro del ámbito o del término municipal, siempre en terrenos cuyas características ecológicas sean lo más parecidas posibles al original y sin que se produzca la fragmentación del hábitat que se va a compensar.

Para la aprobación del plan, en cuanto a la superficie de los hábitats, en ningún caso resultará inferior a las superficies actuales. Si se produjera la compensación en otras zonas, las superficies donde se instaure deberán ser sustancialmente mayor, teniendo en cuenta las pérdidas que previsiblemente se producirán al estar desplazados de sus áreas de distribución originales. La compensación deberá realizarse manteniendo la misma proporción de abundancia que existía en el ámbito de la actuación, debiendo garantizarse que estén suficientemente representados cada uno de los elementos que componen dichos hábitats”.

La Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía elabora y publica a través del REDIAM la cartografía de HIC en nuestra Comunidad Autónoma. Se trata, de un proceso continuo, cuyo último conjunto de datos accesible data de 2024.

En conclusión, por los motivos que se acaban de exponer, no puede compararse que los HIC hayan sido contemplados en el PGOM de manera injustificada, arbitraria o de forma carente de falta de rigor o motivación. Más bien al contrario, se considera que la inclusión de los HIC, de conformidad con la información que consta aportada por parte de la Administración competente, se encuentra debidamente justificada y da pleno cumplimiento a las imposiciones del Documento de Alcance que constituye la base del Estudio Ambiental Estratégico; todo ello, con la finalidad de que la vertiente ambiental esté presente tanto en el proceso de toma de decisiones para la elaboración del PGOM (atribución de clasificación, categorización o zonificación del suelo rústico), como en su posterior desarrollo, ya sea mediante actuaciones ordinarias o extraordinarias.

En otro orden de cosas, en cuanto a la posibilidad de que el régimen establecido en el Plan pudiera originar una



compensación por la pérdida de edificabilidad que se alega en el cuerpo de la alegación, no puede compartirse la hipótesis referida por el alegante, resultando que la clasificación de la finca en el PGOU vigente es la de suelo urbanizable no sectorizado sin delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización (suelo rústico desde la entrada en vigor de la LISTA). Y teniendo en cuenta que, en línea con ello, que el art. 15 LISTA dispone en su apartado 2 que: “la previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos en esta Ley, de conformidad con la normativa básica estatal”; determinación que encuentra su anclaje en el estatuto básico de la propiedad del suelo (ex. art. 11 TRLSRU).
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 099			
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-26231		Fecha: 21/08/2024	
Interesado: AGRODESARROLLO, S.L.			
Resumen			
En relación con una serie de parcelas rústicas que conforman la denominada “Finca La Atalaya” (de unas 460 ha., entre los términos municipales de Marbella, principalmente, y Ojén), se plantean las siguientes alegaciones: 1) Eliminar las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad previstas en los artículos 8.4.5. y 8.4.6 de las normas urbanísticas, en los términos expresados en los apartados primero y segundo de la alegación. Manifiesta, en resumen, que no hay un solo motivo, ni en el EsAE, ni en su Adenda a esta nueva versión del PGOM (que contiene contradicciones internas entre sus propios documentos), ni tampoco en el informe previo realizado por la misma consultora (IBERMAD, en 2018), para defender la existencia de motivos de protección del paisaje de la zona noroeste del municipio (zona 2 del actual PGOM desde Arroyo del Alicante hasta el fin del término municipal al este), ni más concretamente, en la Finca Atalaya. Subraya que las divisorias visuales son redundantes y desproporcionadas. En caso de no aceptar lo anterior, se les dé a dichas normas el carácter de recomendación. Subsidiariamente, solo para el caso de no estimación de las anteriores, se recoja la propuesta de áreas de alta visibilidad prevista en el plano adjunto nº 3 que se acompaña, en atención al criterio plasmado por la consultora AT CLAVE (eliminando las divisorias visuales). 2) Respecto al trazado de los terrenos preservados por planificación urbanística (SRPU), se modifique su trazado en los terrenos de la Finca Atalaya conforme al plano adjunto como documento nº 4, en atención a lo expresado en la alegación quinta. Manifiesta que, del mismo modo que se ha dejado fuera del terreno preservado algunas zonas ya transformadas con algún diseminado, se solicita se ubique el límite de la zona preservada más al Norte, al menos en los terrenos de la Finca Atalaya por los siguientes motivos: a) se trata de una zona poco visible y sin la presencia de HICs prioritarios; b) al ser un suelo deslocalizado no se obtiene ningún beneficio territorial adicional con la preservación; c) unos metros por encima de la trama existen construcciones en la Atalaya, del mismo modo que en los terrenos al Oeste han quedado no preservados (Los Molineros Norte). 3) Asimismo, se corrija la redacción de la implantación de los usos extraordinarios en suelo rústico, al objeto de clarificar la improcedencia de acreditar interés público o social o imposibilidad de implantación en suelo urbano para las viviendas no vinculadas. Manifiesta que la implantación de viviendas no vinculadas no exige (ni pueden hacerlo) acreditar exigencia interés público o social o imposibilidad de ubicación en suelo urbano.			
Informe			
1) La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines de la ordenación urbanística en el art. 3.2.b) LISTA y como parte de los contenidos de la ordenación urbanística en el art. 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).			



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

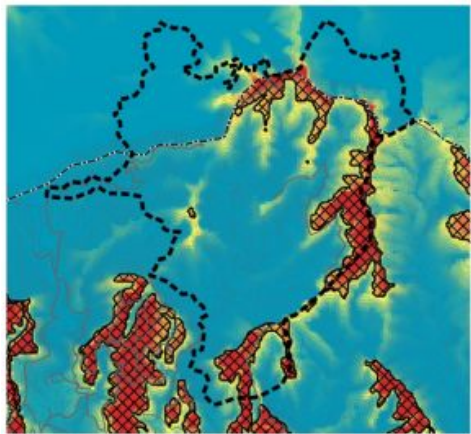
A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando además que, en las actuaciones en SR deben considerar su integración paisajística (art. 20 LISTA).

En el anterior contexto, 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 RLISTA 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.

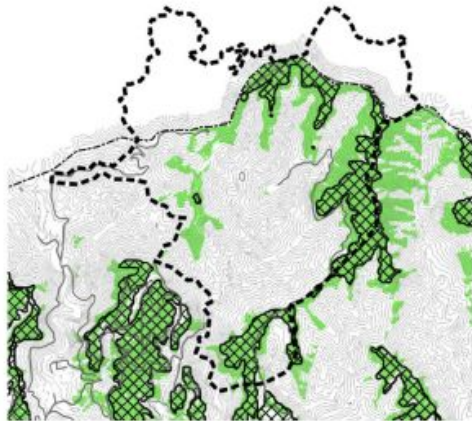
En tal sentido, sobre la base del Estudio y Análisis Ambiental del Territorio que se realiza en el EsAe, el PGOM realiza un análisis del paisaje en el apartado 4.3 de la memoria de información, un análisis de visibilidad en el apartado 4.4 y un análisis de los valores paisajísticos y urbanos en el apartado 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.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad está expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto. Se inserta imagen a continuación:



Terrenos objeto de alegación sobre Mapa de accesibilidad visual ponderada del Sistema de visibilidad de Andalucía (10 m). La trama cuadricular negra representa a las áreas de alta visibilidad del PGOM.



Terrenos objeto de alegación sobre Análisis visibilidad AP7/A7. En verde zonas visibles del Análisis visibilidad AP7/A7.

En relación con 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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAE 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), que, en relación con el paisaje, se resumen en:

“El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección.”

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMF con base en criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de “alta y media incidencia paisajística”?



El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que "carecen de zonas de incidencia paisajística"? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo ("Tal como lo percibe la población", según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

Puntualizar al respecto que lo que se indica en el apartado del EsAE 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 con el CS-26 es que "carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección", con 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 de 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 esta pueda ser autorizada".

Respecto al estudio realizado en julio de 2018 por IBERMAD "DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y ANÁLISIS DEL BORRADOR DEL POTCSO. FINCAS LA ATALAYA, LOMAS DEL PUERTO, LLANOS Y LAS CABRILLAS Y LAS CHANCAS, MARBELLA- OJÉN", que se anexa, no se encuentra contradicción con base en los argumentos que expone el alegante, ya que:

Los resultados del análisis de visibilidad del paisaje que contiene el Estudio de 2018 que cita el alegante concuerdan fundamentalmente con los análisis de visibilidad que se integran en el PGOM y que han sido citados anteriormente; esto es Análisis visibilidad AP-7/A-7) y Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del Sistema de visibilidad de Andalucía (REDIAM).

Con base en estos resultados, en el PGOM se grafían las áreas con alta incidencia visual, que se distribuyen por las zonas 1, 2 y 3 de manera heterogénea en forma de manchas/polígonos inconexos que, en cualquier caso, no sirven de base (mediante su agrupación) para la delimitación de ningún otro espacio. Estas áreas de alta incidencia visual no se determinan para establecer ninguna categoría de suelo ni ninguna zona del suelo rústico, sino para establecer unas normas de protección del paisaje, de acuerdo al Artículo 37 Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística de la LISTA.

El Estudio de 2018, por el contrario, hace uso de los resultados del análisis de visibilidad para justificar, junto con otra serie de elementos al margen de la componente paisajística, una propuesta de redelimitación de un espacio (incluido en el PEPMF-preservado por el POTCSO en tramitación), cuya delimitación previa se ha podido justificar con base en criterios paisajísticos.

En último lugar, se alega también que existe cierta contradicción en la Adenda del EsAE, manifestando que "resulta curioso que sea la modificación del PGOM la que conlleve que se modifiquen las conclusiones del documento ambiental. Es decir, las decisiones del planificador a nivel técnico modifican las conclusiones o las realidades de carácter ambiental".

Sobre este aspecto de la alegación, no puede compartirse lo manifestado. El PGOM ha integrado la vertiente ambiental desde el inicio de su tramitación y durante cada una de sus fases. En este sentido, el punto de partida de la elaboración tuvo lugar con la elaboración del Documento Inicial Estratégico (DIE) junto con el Avance. Posteriormente, tras las consultas a las Administraciones afectadas y personas interesadas, fue emitido el Documento de Alcance del EsAE; documento que ha servido de base de la elaboración del EsAE y, en correlación con él, del PGOM (Aprobación inicial de 2023).

Tras la aprobación inicial, información pública y el principal trámite de informes sectoriales, consultas y audiencias, se realizan varias modificaciones, derivadas de las propias actuaciones previstas en el trámite (alegaciones, de informes sectoriales) y de la sobrevenida entrada en vigor de los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación o de los avances en la tramitación del nuevo POTCSO. Y, como consecuencia de ello, se aprueba el PGOM 2ª información pública, junto con el resto de documentación complementaria, entre la que se encuentra la citada Adenda al EsAE.

Con la Adenda al EsAE ni se modifican conclusiones del EsAE correspondiente a la aprobación inicial ni mucho menos se modifica la realidad de carácter ambiental. Las modificaciones introducidas obedecen a ajustes puntuales de la delimitación del SU, a la incorporación de la categoría del SR preservado por riesgos (como consecuencia de la sobrevenida aprobación del PH y del PGRI, y que redundan, por otro lado, en una mayor protección ambiental) y a la revisión/simplificación de la zonificación del SR (que obedece a una mejor alineación con los avances de la tramitación del POTCSO, instrumento de planificación subregional de obligado cumplimiento para los instrumentos de ordenación urbanística); siendo la denominada Adenda al EsAE un mero documento que se limita a dejar constancia de que las modificaciones realizadas en el PGOM durante el trámite de 2ª I.P. también han sido analizadas desde la vertiente ambiental, no alterando el Estudio Ambiental Estratégico inicial ni sus conclusiones. En tal sentido, se concluye expresamente en dicha Adenda (pág. 17) que:

"(...) a partir de los datos proporcionados y los análisis efectuados en esta Adenda al EsAE, que el PGOM de Marbella (documento de Propuesta Final) resulta viable desde el punto de vista ambiental y de la sostenibilidad, y asumible en términos de impacto global, por lo que resultan de aplicación las medidas correctoras y de seguimiento y control ya expuestas en el EsAE del PGOM AI y al que nos remitimos (...)"

2) Por otra parte, se solicita la modificación de la delimitación del SRPU, proponiéndose una delimitación alternativa excluyendo de la preservación una mayor parte de los terrenos objeto de la alegación. Se alude, a este respecto, en resumen, a que se han excluido de la preservación algunas zonas ya transformadas con algún diseminado (en referencia a Los Molineros Norte), que se trata de una zona poco visible y sin la presencia de HICs prioritarios, así como a que no hay un beneficio adicional con la preservación.

Al respecto, deben realizarse las siguientes consideraciones:

En primer lugar, no cabe asimilar la situación de Los Molineros Norte con la de los terrenos objeto de la alegación. En este sentido, Los Molineros cuenta con un grado de antropización superior, derivado de sus singulares antecedentes histórico-urbanísticos; resultando que consta como una de las agrupaciones de edificaciones identificadas en el análisis de las agrupaciones irregulares en el SR que se realiza en el PGOM (apartado 5.4 de la memoria de ordenación).



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

En segundo lugar, tampoco pueden acogerse los motivos relativos a ser una zona poco visible o a la mayor o menor presencia de HICs prioritarios, por no ser tales los motivos centrales que conducen al planificador al establecimiento de la categoría de SRPU, según se ha indicado.

La categoría de SRPU, según se expone en el apartado 4.3.2 de la memoria de ordenación, incluye aquellos suelos cuya transformación urbanística se considera incompatible para la consecución de los fines y objetivos previstos por el Plan, atendiendo a criterios de sostenibilidad y economía en el consumo de suelo.

En concreto, en la zona Este del término municipal esta delimitación coincide aproximadamente con la delimitación del SNU-F del PGOU 1986. En esta zona, el modelo de ordenación adoptado contempla una amplia zona de SRC entre la AP-7 y el SRPU, con el objeto de que, en atención a la evolución del modelo en el tiempo, y previa justificación en cada momento temporal de los requisitos territoriales, urbanísticos y ambientales, puedan albergarse actuaciones urbanísticas de transformación de carácter estratégico que resulten necesarias (tal y como se recoge en el Título 9 de la memoria de ordenación).

Se entiende, además, que deben evitarse procesos indeseados de conurbación con términos municipales colindantes (aspecto que, por otra parte, viene impuesto por el POTCSO en tramitación, según su versión final de octubre de 2024; p. ej.: en el artículo 76 de su normativa, relativo a los objetivos en relación con el sistema de asentamientos, con el carácter de norma), aprovechando una valiosa excepción en el continuo-ciudad de la Costa de Sol, donde el municipio de Marbella ha conseguido evitar que se produzca ese fenómeno, en el que además no existen viviendas en diseminados, continuar con esa tendencia y planificación urbanística preservando esos suelos de transformación urbanística. A este respecto, cabe añadir que el PGOM ha de configurar su modelo de ordenación “en el marco de la ordenación del territorio” (arts. 3.4 y 63.1 LISTA).

En último lugar, debe añadirse que la configuración del modelo de ciudad que se adopta en el PGOM guarda la debida coherencia desde su planteamiento inicial en fase de Avance y DIE, siendo que en ninguna de las alternativas consideradas se ha planteado, ni analizado o evaluado ambientalmente la posibilidad de plantear usos urbanos en la citada zona ubicada más al Norte de la zona Este del término municipal; aspecto que, en esencia, ha venido siendo refrendado ampliamente por la ciudadanía durante las distintas fases de participación pública.

En conclusión, por las razones expuestas, cabe desestimar lo solicitado en el este segundo apartado de la alegación, considerándose debidamente justificada la preservación de la zona objeto de la alegación, concurriendo motivos ambientales, territoriales y urbanísticos que guardan coherencia con el modelo urbanístico propuesto.

3) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM.

La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.

Se estima parcialmente la alegación.

Resultado

N.º ALEGACIÓN: 100		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26237	Fecha: 21/08/2024
Interesado:	SOUTH CONTINENTAL SPAIN RUCTOR, S.L. Y OTROS	
Resumen		
Solicita que el PGOM contemple en la ordenación el cumplimiento de los Convenios suscritos con el Ayto. en 1993 (por las entidades Ructor, S.A. y Romeo, S.A.) y de la STSJA de fecha 06/03/2019 de alguna de las siguientes formas: 1) Mediante la cesión de la parcela de aprovechamiento correspondiente a los 966 m. de techo edificables de uso residencial ordenanza "UA-2" con cargo a las unidades de aprovechamiento de cesión municipal o de excesos de aprovechamiento del sector URP-RR-7, en el correspondiente proyecto de reparcelación que se tramite y apruebe, dictando para ello la resolución administrativa correspondiente; 2) Mediante la aprobación municipal de una reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los 966 m. de techo edificables de uso residencial ordenanza "UA-2", de conformidad con lo establecido en el art. 169 RLISTA; 3) Mediante ordenación del URP-RR-7 en la revisión del Plan General de forma que sea posible el cumplimiento de los convenios urbanísticos y sentencia; 4) Mediante cualquier otra forma que entienda oportuna para compensar el valor económico correspondiente al aprovechamiento equivalente a los 966 m. de techo edificables de uso residencial ordenanza "UA-2", como pueda ser la indemnización de su valor económico. En relación con la ordenación del sector, y con la finalidad de permitir el cumplimiento de los convenios y sentencia sin un coste económico al Ayuntamiento, la ordenación que se propone sea a través de un incremento de aprovechamiento, de forma que el 10% de dicho incremento pueda servir para la compensación que corresponde a los titulares del aprovechamiento correspondiente a 966m² de UA2. Así mismo, el cumplimiento del citado convenio y sentencia puede llevarse a cabo, aunque sea de forma parcial, ordenando parte de la parcela de SOUTH CONTINENTAL SPAIN RUCTOR, S.L. en la revisión del Plan General como vivienda unifamiliar UE-6 para mantener el uso de la edificación existente, o subsidiariamente como una zona verde privada. Propone calificación de la parcela como UE-6.I o bien como zona verde privada una superficie de 3.800 m².		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA,		

correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada.
Expuesto lo anterior, en la alegación se proponen diversas fórmulas de cumplimiento de un convenio urbanístico relacionadas con la ordenación de parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.
Resultado
Su contenido resulta ajeno al PGOM.

N.º ALEGACIÓN: 101		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18667	Fecha: 20/08/2024
Interesado:	MANUEL GÓMEZ PALMA	
Resumen		
Se realizan una serie de consideraciones sobre las determinaciones paisajísticas: 1) En relación con las divisorias visuales, se alega falta de motivación y vulneración del principio de igualdad (art. 14 CE). Todo es visible, todo elemento natural se integra en el paisaje, montaña, valle, ladera, etc., y sus divisorias visuales señalan los límites entre partes, grandes o pequeñas, de la superficie del territorio formando línea de horizonte, pero ello se da en muchos más puntos que los que aquí marca el Plan. Por lo tanto, se da una disparidad de soluciones ante situaciones de partida absolutamente iguales. 2) Sobre las áreas de alta visibilidad, el creciente interés por el paisaje ha inducido la proliferación de metodologías de evaluación de la calidad visual y del impacto de actuaciones en diversos contextos; se vienen impulsando desde entonces diversos mecanismos sectoriales de gestión del recurso paisaje, aplicados sobre todo a paisajes excepcionales, y muy similares entre sí, utilizando el método experto, el uso de simulaciones visuales y midiendo el impacto visual como la diferencia entre la calidad visual de un paisaje antes y después de la ejecución de un proyecto, se recuerda aquí que se está ante suelos rústicos que no entran en carga. No obstante, la fragilidad visual se define como la susceptibilidad al cambio del paisaje al desarrollar un uso sobre él. Su opuesto es la capacidad de absorción visual, aptitud de absorción visual de modificaciones o alteraciones sin merma de la calidad. La calidad es intrínseca, mientras la capacidad está en función del cambio de uso. El uso más invasivo y perturbador del paisaje sería el paisaje degradado; vertederos, canteras, industria contaminante, ciudades, usos desordenados, etc. La calidad visual de Marbella viene descendiendo, pues asentamientos como Puerto Banús, núcleo de Marbella, diferentes construcciones en altura incrementa su impacto, pues su volumen se hace más macizo y complejo, su línea y color son más intensos, variables, complejos y contrastados, su gruesa textura es más densa y regular, tiene elevado contraste interno y el contraste de escala es mayor, por el contrario las urbanizaciones realizadas con tipología de unifamiliar exento se integran paisajísticamente, resultando un paisaje menos invasivo a nuestra percepción sobre el paisaje. Por lo que, prudentemente, entiende que no existe interés paisajístico. Dicho anterior, entiende que imponer estas restricciones supone un coste de oportunidad para este municipio, pues de pretenderse su puesta en carga urbanística se deberá realizar una declaración de impacto ambiental, que deberá ser aprobada por esa Administración, por lo que estas imposiciones anticipadas son redundantes.		
Informe		
La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines de la ordenación urbanística en el art. 3.2.b) LISTA y como parte de los contenidos de la ordenación urbanística en el art. 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA). A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran		

autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando además que, en las actuaciones en SR deben considerar su integración paisajística (art. 20 LISTA).

En el anterior contexto, 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 RLISTA 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 EsAe, 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.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad está expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.

En relación con 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 estimado conveniente incorporar 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: <i>“En caso de 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 esta pueda ser autorizada”.</i>
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 102		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26249	Fecha: 21/08/2024
Interesado:	CDP CASAS E y F MUELLE RIBERA PUERTO BANÚS	
Resumen		
1) En relación con las terrazas anexas a los locales de Puerto Banús y su titularidad, señala: a) que concurren dos dominios públicos (el portuario y el viario municipal), cuestión que se resuelve en el sentido de reducir la concesión a los primeros 13 metros y atribuir al Ayuntamiento la condición de propietario del resto (hasta la fachada de la edificación), según STS de 17/06/2023; b) que el Ayuntamiento debe inscribir esos bienes en el Inventario, así como recuperar la posesión. Refiere Sentencia del JPI Nº 3 Marbella, que ha declarado la nulidad de los contratos entre la concesionaria y el correspondiente usuario; resultando indispensable que el nuevo Plan General se pronuncie de manera expresa en el mismo sentido. 2) Se solicita, además, ayuda del Ayuntamiento (para impedir que se consumen los daños que persiguen el concesionario y la APPA) ante la resolución de la Consejería relativa a ampliación del plazo de la concesión, que incluye (a propuesta de la APPA) un Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas que altera el status quo en lo relativo a los precios de uso de las terrazas, sin precisar el lugar donde se ubican las mismas. 3) Por otro lado, manifiesta que el Anexo 9 (informes sectoriales) del PGOM solo habla de 3 puertos, considerándolo un silencio sospechoso que da lugar a toda suerte de conjeturas. También realiza advertencia de que está en marcha por la APPA un proyecto de modificación de usos en la zona de servicio público de Puerto Banús, que pretende instalar terrazas en espacios situados inmediatamente junto al agua (desvinculados físicamente de los locales), en la zona de servidumbre de tránsito de la Ley de Costas. Concluye que el espacio portuario no es, en suma, un cortijo del concesionario, por mucho que la APPA lleve años haciendo dejación absoluta de sus funciones de control para que el concesionario no avasalle a otros usuarios. Una segunda barrera es el Ayuntamiento; al Plan General en curso le falta determinación al respecto: no termina de pronunciarse con la rotundidad y nitidez que sería de desear. Señala que cabe esperar una actitud más enérgica de las autoridades municipales para restablecer el equilibrio entre concesionario y los usuarios de inmuebles.		
Informe		
1) a) En relación con el debate que se expone sobre la titularidad de las terrazas anexas a los locales de Puerto Banús, debe señalarse que el nivel de detalle de análisis y de establecimiento de determinaciones urbanísticas al respecto resulta ajeno al PGOM. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc.		



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. En consecuencia, habrá de estarse a la tramitación de estos instrumentos.
b) Similar pronunciamiento cabe realizar en cuanto a la petición de inscripción en el Inventario Municipal y recuperación de la posesión, tratándose de cuestiones ajenas a las determinaciones del PGOM objeto de la información pública; y que, en su caso, pueden instarse a través de los procedimientos previstos en la normativa reguladora de régimen local y de patrimonio de las Administraciones públicas.
2) En el mismo sentido que las anteriores, cabe señalar que no se corresponde con el ámbito de las determinaciones del PGOM (objeto de información pública) la petición de ayuda del Ayuntamiento en relación con la resolución de la Consejería relativa a ampliación del plazo de la concesión y el Reglamento de Explotación y Tarifas que se refiere por el alegante; sin perjuicio que puedan realizarse tales u otras alegaciones, en su caso, ante las Dependencias y Administraciones competentes y a través de los procedimientos que, en cada caso, correspondan.
3) En tercer lugar, analizado lo manifestado en la alegación en relación con el Anexo 9 (Informes Sectoriales), se ha detectado que, en efecto, en el PGOM (versión 2ª I.P.), si bien se identificaba correctamente el Informe de la APPA en materia de Puertos de Andalucía de fecha 04/07/2023, emitido tras la aprobación inicial, no se transcribió su totalidad de forma correcta, tratándose de una omisión/errata involuntaria.
En este sentido, y estimando la alegación en este aspecto concreto, se ha procedido a la revisión del contenido del resumen obrante en dicho Anexo 9, completándose en su apartado 3.7 la transcripción del Infome de la APPA de tal forma que, al igual que el resto de puertos existentes en el término municipal, se ha incluido la información trasladada por dicha Administración competente en lo relativo a Puerto Banús.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 103		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26261	Fecha: 21/08/2024
Interesado:	FINCABELLA INVESTMENT, S.L.	
Resumen		
En relación con propuesta para gran superficie de terrenos (zona Río Verde, al Norte y al Sur de AP-7), fincas registrales 29.560 y 29.562 del Registro de la Propiedad N.º 3 de Marbella, se plantea alegación extensa que, en resumen, solicita las siguientes: 1) Los terrenos que están al Sur de la autopista deben seguir clasificados como SRC, y, por tanto, susceptibles de una ATU-NU que ordene una actuación turístico-residencial que ampare implantar una emblemática urbanización y demás actividades. 2) Deben corregirse las áreas que se señalan en la zona Sur de la finca, por debajo de la autopista, como ZR-CMN; cambiándolo a ZR-RUN, o en su defecto ZR-DMR; 3) Los terrenos situados por encima de la autopista, que han quedado categorizados como ZCAct, deben quedar ordenados como SRC, acorde con la zona sur; y alternativamente, que: • Se aporten o se realicen los estudios específicos que hagan incluir categorías de suelo a mayor nivel de protección, más allá de una situación subjetiva de pertenecer al norte o al sur de la autovía. O recoger información de referencia no aplicable a planificación sino a la situación de referencia de riesgos, como es el segundo ciclo hidrológico. • Sean las unidades ambientales homogéneas la que en su caso categoricen y clasifiquen los diferentes niveles de protección de los suelos rústicos por encima de la autovía, sobre todo en ausencia de estudios de detalle ambiental. En ausencia de estudios, los usos podrían estar condicionados a estudios específicos ambientales, como pudiera ser el de paisaje y visibilidad, pero no pueden inmotivadamente prohibirse taxativamente sin el análisis adecuado medioambiental, puesto que esto podría derivar en innovaciones particulares de cada finca a futuro, provocando incongruencias en el actual PGOM. Subsidiariamente, en defecto de que se clasifique como SRC la zona norte, debe incrementarse el régimen de usos y aprovechamientos admisibles y compatibles en los terrenos calificados como ZCAct-09, en aras que sea viable la implantación de actividades extraordinarias que amparen usos hoteleros, restauración, deportivos, sanitarios, educativos-culturales, en definitiva, actuaciones ordinarias y extraordinarias conforme el régimen LISTA-RLISTA, debiendo precisarse en el PGOM un régimen más dinámico-amplio para esta clase de suelo resolviendo esta casuística, y ello sin necesidad de quedar “vinculados al ocio de la población rural” (o, en su caso, ampliando y concretando el significado de esta vinculación al ocio de la población rural a las actividades que se desarrollan en centros deportivos, en las universidades y colegios y en determinados centros sanitarios). 4) Se estima, respecto a los suelos que han quedado ordenados como rústicos en ZCAct, que -en puridad- no puede ser grafiado algo que no está aprobado, salvo que se especifique su carácter orientativo y condicionado; ya que está en tramitación el POT y la integración en esta categorización se sustenta en decisiones subjetivas sin la debida justificación, y que, en su caso, deberían quedar sujetas a estudios y análisis de detalle concreto		

más allá de la planificación general.
5) Se añade que es necesario reconducir (en armonía con las previsiones de la LISTA-RLISTA) el régimen de construcción–edificación en suelo rural; en especial, el propio de las viviendas no vinculadas, debiendo superarse (i) la prohibición absoluta de construir en la clase de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística y (ii) la prohibición del uso viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas en las llamadas “zonas de incidencia paisajística”, en aras a que en estos terrenos, y previa la tramitación del procedimiento pertinente, puedan edificarse casas.
Informe
1) Según se determina en el Plano O.01. (Clases y Categorías de suelo), los terrenos a los que se alude, localizados al Sur de la AP-7, mantienen mayoritariamente la clasificación de SRC, únicamente dejando a salvo aquellas partes que han quedado clasificadas como SR preservado por riesgos de inundación, con motivo de la sobrevenida entrada en vigor del Plan Hidrológico y del Plan de Gestión de Riesgos de Inundación (en los términos que se indica en el apartado 4.3.2.II de la memoria de ordenación).
Sobre este primer aspecto de la alegación, no habiéndose operado modificación alguna respeto a la clasificación o categorización del suelo en dichos terrenos (al Sur de la AP-7) respecto del documento PGOM 2ª I.P., no cabe pronunciarse en cuanto a su estimación o desestimación; resultando, además, que la eventual posibilidad de plantear actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deberá realizarse, en cada caso y momento temporal oportunos, de conformidad con lo previsto en el art. 31 LISTA y con la planificación estratégica y normativa del PGOM, habiéndose adoptado, como criterio general, la no delimitación de tales actuaciones directamente desde el PGOM, según se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación.
2) Por otro lado, se solicita el cambio de zonificación del SR para una parte de los terrenos ubicados al Sur de la AP-7, de Zona 2 (ZR-CMN) a Zona 4 (ZR-RUN), o, en su defecto, a Zona 3 (ZR-DMR).
Al respecto, cabe indicar que los terrenos objeto de la alegación localizados al Sur de la AP-7 se encuentran mayoritariamente zonificados como Zona 3 (Desarrollo del Medio Rural) y como Zona 4 (Relación del medio urbano y natural); salvo una pequeña parte zonificada como Zona 5 (Protección de Cauces), por concurrir las circunstancias que se exponen en el apartado 5.2.5 de la memoria de ordenación; y una pequeña parte zonificada como Zona 2 (Conservación del medio natural).
En general, se considera que dicha zonificación se encuentra justificada adecuadamente en atención a los criterios que se exponen en el apartado 5.2 de la memoria de ordenación; y, en particular, en cuanto a la parte localizada en Zona 2 (al Sur de la AP-7), su consideración como espacio protector de la biodiversidad, de la calidad ambiental del municipio y de la zona de Valor Ambiental Prioritario, proviene del análisis del Estudio del territorio que se contiene en el EsAe y que obedece a la concurrencia de factores como la presencia de HICs (Plano I.04.1), masas vegetales relevantes, áreas de alta visibilidad o la proximidad de vía pecuaria.
En definitiva, revisadas las circunstancias que fundamentan la zonificación del SR en el ámbito objeto de la alegación, se considera que la misma encuentra justificación suficiente y adecuada, por los motivos señalados; no pudiendo compartirse que no exista causa ambiental-territorial que justifique la zonificación adoptada. Por otro lado, ha de entenderse que el PGOM establece la zonificación del SR desde una óptica de consideración del Municipio en su globalidad. En conclusión, no cabe acceder al cambio de zonificación solicitado.
3) Tampoco cabe acceder al cambio de categorización de los terrenos ubicados al Norte de la AP-7 (incluidos como SRPU y categorizados como ZCAct por el POTCSO en tramitación, según su versión final de octubre de 2024, que se identifica en el apartado 2.3.2 de la memoria de información y en el apartado 4.3.2.III.B de la memoria de

ordenación) para su paso a SRC, por las siguientes razones:
En primer lugar, la categorización de los terrenos objeto de la alegación (en la parte localizada al Norte de la AP-7) como SRPU no obedece a una decisión aleatoria por la mera circunstancia de encontrarse al Norte de la AP-7.
En tal sentido, cabe recordar que la configuración del modelo de ordenación contemplado en el PGOM parte de un estudio de alternativas que nace desde la fase de Avance y DIE, resultando que en ninguna de las alternativas consideradas se ha valorado la presencia de usos urbanos sobre los citados terrenos, en línea con la potenciación del modelo de ciudad compacta y el principio de ocupación sostenible del suelo que propugnan la normativa urbanística autonómica (art. 4 LISTA); aspecto que ha sido ampliamente refrendado por la ciudadanía durante las distintas fases de participación en las que las alternativas planteadas no han sido objeto de contestación.
En segundo lugar, debe añadirse que el modelo general de ordenación que establece el PGOM debe configurarse “en el marco de la ordenación territorial” (art. 63.1 LISTA), siendo que tanto el POTA como el POTCSO en tramitación, además de establecer la zona de cautela ambiental referida, en el art. 76 de su normativa persiguen evitar procesos indeseados de conurbación del territorio y la aparición de nuevos núcleos de población.
Por ello, en el apartado 4.3 de la memoria de ordenación se establece que el PGOM ha optado por incluir en esta categoría (SRPU) suelos cuya transformación urbanística se considera incompatible para la consecución de los fines y objetivos previstos por el Plan, atendiendo a criterios de sostenibilidad y economía en el consumo de suelo.
Se entiende, además, que en aras a evitar procesos indeseados de conurbación con términos municipales colindantes y aprovechando una valiosa excepción en el continuo-ciudad de la Costa de Sol, donde el municipio de Marbella ha conseguido evitar que se produzca ese fenómeno, en el que además no existen viviendas en diseminados, continuar con esa tendencia y planificación urbanística preservando esos suelos de transformación urbanística.
Y, por otro lado, las unidades ambientales homogéneas (según su clase de calidad y fragilidad) que se contienen en el Estudio Ambiental Estratégico, si bien constituyen un elemento importante del análisis del territorio, no determinan per se las delimitaciones de las categorías del SR, en cuya configuración se suman otros elementos, como se ha referido.
Subsidiariamente, se solicita que se incremente el régimen de los usos admisibles y compatibles en los terrenos categorizados como ZCAct-09, en aras a que sea viable la implantación de actividades extraordinarias que amparen usos hoteleros, restauración, deportivos, sanitarios, educativos-culturales, sin necesidad de quedar vinculados al ocio y esparcimiento de la población rural. A este respecto, la zonificación contenida en el PGOM para el SR ha tenido en consideración, además de criterios de ordenación propios, las determinaciones del POTCSO en tramitación.
4) Respecto a la imposibilidad de grafiar algo que no se encuentra aprobado, en referencia al mencionado ámbito ZCAct-09, se debe señalar lo siguiente:
En primer término, que dentro del diseño normativo del régimen urbanístico territorial y urbanístico, los instrumentos de ordenación urbanística deben ser formulados dentro del “marco establecido por la ordenación del territorio” (arts. 3.4.a y 63.1 LISTA). Además, la práctica totalidad de la normativa de aplicación impone la necesaria coordinación interadministrativa en el ejercicio de potestades públicas, a los efectos de producir un marco normativo integrado, coherente y con seguridad jurídica para los distintos operadores, razón por la cual



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

el PGOM no puede configurar el modelo con desconocimiento del Plan Subregional de Ordenación del Territorio correspondiente a su ámbito geográfico, que viene tramitándose prácticamente en paralelo en sus distintos hitos administrativos. En definitiva, no puede obviarse que ambos instrumentos de ordenación, aunque con enfoques distintos (ámbito territorial subregional y ámbito urbanístico municipal), operan sobre un mismo territorio, razón por la cual la coordinación resulta imperativa.

Señalada la premisa anterior, el presente documento de PF-PGOM (al igual que el PGOM-2ªIP, correspondiente a la fase precedente) establece las debidas cautelas en cuanto al estado de tramitación del POTCSO, según se explicita en el apartado 4.3.2 de la memoria de ordenación, así como en el art. 4.3.6 de la normativa; sin perjuicio que este aspecto deberá ser precisado en el momento de aprobación definitiva para su entrada en vigor, a tenor de la correlativa entrada en vigor del POTCSO.

5) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM.

La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.

Resultado

Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 104

N.º R.G.E.: 2024-E-RE-26265

Fecha: 21/08/2024

Interesado: MONTEROGOLF, S.L.

Resumen

En relación con la parcela con ref. cat. 29069A007000240000FF (al Norte de la AP-7), se propone su inclusión como una de las intervenciones en suelo rústico, con carácter estratégico y singular, encaminada a atender y garantizar las necesidades de la actividad económica, de manera que pueda ser delimitada una ATU-NU para su posterior desarrollo urbanístico a través de un Plan Parcial.

Manifiesta:

Los terrenos se encuentran entre dos núcleos de suelo urbano, configurándose como una isla de suelo rústico que serviría para dar continuidad y compacidad a la ciudad. Por tanto, los terrenos se consideran idóneos para el desarrollo que permita llevar a cabo una ordenación en la que se produzca la coexistencia de usos y funciones diferenciadas capaces de alcanzar una ordenación rica y diversa en el orden funcional y medioambiental.

- La transformación de estos terrenos permitiría el desarrollo de un equipamiento de interés público y social y de impulso para el futuro desarrollo del municipio, dando respuesta a las necesidades y demandas, no solo de los vecinos próximos, sino de toda la ciudad.
- Entre las afecciones, aparecen parte de los terrenos como zona donde se encuentran hábitats de interés comunitario (HICs); pero esta afección no lleva a clasificar el suelo como protegido.
- Se refiere a la protección cautelar del POTCSO en tramitación (art. 4.3.6 de la normativa); señalando que, aun entendiendo que resultara de aplicación tal categorización, el art. 33 del POTCSO en tramitación permite, dentro de los usos autorizables, los equipamientos y los usos turísticos y terciarios vinculados al ocio de la población en el medio rural.

La totalidad de los terrenos pertenecen a un único propietario lo que facilita enormemente la ejecución de la actuación.

Informe

Las Propuestas Estratégicas del PGOM se encuentran descritas en el Título 12 de la memoria de ordenación, en cuyo apartado 12.1 se desarrolla su alcance y contenido.

Según se señala en el citado apartado, por un lado, se opta por no delimitar ATU-NU directamente desde el PGOM; y, por otro, se señalan algunas propuestas que podrían acometerse para dar cumplimiento a los objetivos del PGOM. No obstante, se añade, a continuación, que “esto no quiere decir que estas sean las únicas fórmulas de intervención, pues es posible que mediante otras que se desarrollen en cumplimiento del presente PGOM pueda alcanzarse igualmente los objetivos pretendidos, pero sí es la forma que el presente PGOM ha encontrado para alcanzar su finalidad. Con estas propuestas no se agota en absoluto el desarrollo del PGOM. Con estas propuestas no se agota en absoluto el desarrollo del PGOM (...)”.

En consecuencia, el Título 12 ha de ser interpretado en la forma descrita y desarrollada en la memoria de

ordenación, esto es, se han identificado una serie de propuestas estratégicas que podrían acometerse, pero con dichas propuestas no se agotan los posibles desarrollos, pudiendo plantearse otras de forma a través de las cuales, en cada momento temporal oportuno, en atención a circunstancias justificadas, se pueda igualmente dar cumplimiento a los objetivos del Plan y de la normativa urbanística y sectorial de aplicación. Por otro lado, según se indica en el citado Título 12, también se ha establecido como criterio la no “delimitación” de las propuestas directamente desde el PGOM. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de tramitación independiente de estas actuaciones en aquellos terrenos que, en cada caso y momento temporal oportunos, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM. Finalmente, señalar que no puede compartirse que los terrenos objeto de la alegación se encuentren situados entre dos núcleos de suelo urbano (el plano que se inserta en el cuerpo de la alegación corresponde al PGOM objeto de aprobación inicial, no a la versión objeto de la 2ª información pública); toda vez que, tras la aprobación inicial del PGOM y con motivo de las consideraciones del Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, previsto en los artículos 78.4 LISTA y 107 RLISTA (identificado en el Anexo 9. Informes Sectoriales), el ámbito de Los Molineros se encuentra clasificado como SR.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 105			
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26321	Fecha:	21/08/2024
Interesado:	JAYLE INVERSIONES, S.L.		
Resumen			
En relación con los terrenos conformados con las parcelas con ref. cat. 29069A007000920000FM, 26069A007000930000FO, 29069A006000360000FA, 29069A006000450000FL, 29069A006000380000FY, 29069A006000440000FP, localizados en la zona de Río Real, con una superficie de 108.165 m², se solicitan las siguientes: 1) Que se proceda al cumplimiento del Convenio de transferencia de aprovechamientos urbanísticos de fecha 9/01/2003, atribuyéndose las determinaciones pactadas (clasificación como suelo urbanizable programado) conforme a los nuevos instrumentos de ordenación urbanística instaurados por la LISTA y el RLISTA. 2) Aclaración sobre si las parcelas colindantes constituyen un Hábitat Rural Diseminado, tal y como se establece en el art. 63.1 LISTA. 3) Incluir la zona dentro de las propuestas de ATU-NU que se consideren convenientes o necesarias según el art 63.2 LISTA. Manifiesta: • Que el convenio de transferencia de fecha 9/01/2003 (se adjunta), aún no materializado, fue concertado a instancias del propio Ayuntamiento para poder darle acceso, a través de un vial de servicios, a unas parcelas anexas a nuestra finca que eran de propiedad municipal. A cambio de esta servidumbre de paso a favor de esas parcelas este Ayuntamiento se comprometió en el citado Convenio a cambiar la clasificación de nuestro suelo que pasaba a adquirir la clasificación de suelo urbanizable programado. • Haber presentado escritos en fechas 21/09/2005 y 11/10/2007, durante la revisión de Planeamientos anteriores (se adjuntan). Que en el TR PGOU 1986 (de 2018) las parcelas aparecen clasificadas como SUNP destinado a uso residencial de ensanche. Según el TR 2018, esta superficie tiene un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m²/m². Otra parcela catastral, situada en carretera Lomas de Marbella, con referencia 29069A007000920000FM, aparece clasificada como parte de suelo urbanizable programado y parte de SNU. A su vez, parte del suelo urbanizable programado está adscrito al SG-C-22, según el PGOU de septiembre de 2017. Otra parcela catastral, situada en Lomas de Marbella, con referencia 26069A007000930000FO, es colindante con la Urb. Las Lomas de Marbella, (URP-RR-3 y 4); según el PGOU de septiembre de 2017 se encuentra dividida en parte de suelo no urbanizable y parte de suelo programado.			
Informe			
1) En cuanto a la petición de clasificación de los terrenos como suelo urbanizable programado, dicha petición ha de ser necesariamente interpretada, a la luz de la nueva normativa urbanística, como una solicitud de delimitación de ATU-NU, por ser el instrumento de mayor equivalencia en el esquema normativo actual.			

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

En tal sentido, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios os y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

2) En cuanto a la naturaleza jurídica de las parcelas colindantes, su análisis obra en el apartado 5.4 de la memoria de ordenación, destinado a las Agrupaciones de Edificaciones Irregulares en Suelo Rústico. En concreto, las edificaciones a las que se refiere la alegación se identifican como asentamiento A.5, respecto del cual el PGOM establece la posibilidad de redacción de un Plan de Adecuación Ambiental y Territorial (apartado 5.4.3 de la memoria de ordenación y art. 4.6.2 de la normativa; no habiéndose identificado supuestos de HRD en el territorio.

3) Por lo que respecta a la petición de inclusión dentro de las propuestas de ATU-NU, cabe remitirse a lo indicado en el apartado 1) anterior; que se desarrolla en el Título 12 de la memoria de ordenación.

En síntesis, el PGOM opta por la no delimitación de tales ATU-NU directamente desde el PGOM, sin perjuicio de la posibilidad de planteamiento independiente, en cada caso y momento temporal oportunos, previa justificación del cumplimiento de los objetivos, estrategias y previsiones del PGOM y de la normativa de aplicación.

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 106		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26327	Fecha: 21/08/2024
Interesado:	SIFASA GROUP, S.L.	
Resumen		
En relación con terrenos denominados Finca Coto de los Dolores, en la zona de La Víbora, con una superficie total de 145.862 m², se solicita:		
1) Eliminar la divisoria visual que discurre por la finca desde el punto que coincide con la carretera hacia el sur, dado que está interceptada por una infraestructura existente; en base al estudio de la incidencia paisajística y de visibilidad incluido en el Informe Ambiental del Proyecto de Actuación para Hotel Gastronómico que se encuentra en tramitación (expte. 2020/59141).		
2) Eliminar las áreas de alta visibilidad establecidas en estos terrenos en base al estudio pormenorizado de la incidencia paisajística y propuesta de ordenación paisajística dentro del Informe Ambiental que acompaña al Proyecto de Actuación.		
3) Adecuar particularmente las determinaciones del documento del PGOM al proyecto de actuación extraordinaria para implantación de Hotel Gastronómico en tramitación, compatibilizando las determinaciones de ambos.		
4) Subsidiariamente, solo en caso de que tal eliminación no fuese admitida, se propone establecer una cautela (que las protecciones no tengan carácter vinculante, sino de recomendación, con las restricciones resultantes de la tramitación de un estudio paisajístico concreto), debiendo quedar sujeto cualquier desarrollo, y particularmente el uso extraordinario en suelos rústicos de escaso impacto visual, como es el caso de estos terrenos.		
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. - 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 la actuación en trámite (expte. 2020/59141) para la implantación de un Hotel Gastronómico.		
Informe		
1) 2) 4) La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines de la ordenación urbanística en el art. 3.2.b) LISTA y como parte de los contenidos de la ordenación urbanística en el art. 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).		

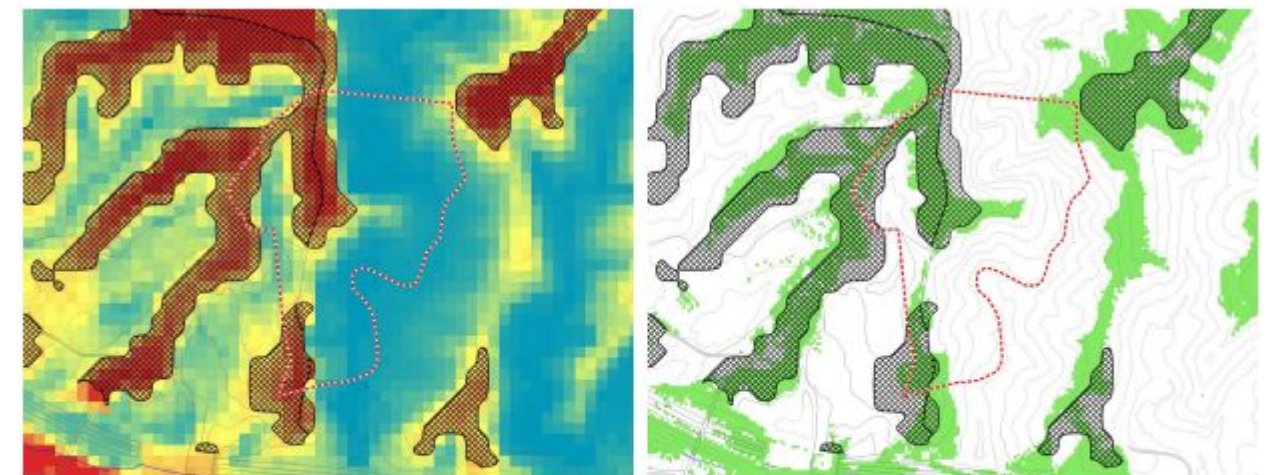
A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando además que, en las actuaciones en SR deben considerar su integración paisajística (art. 20 LISTA).

En el anterior contexto, 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 RLISTA 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 EsAe, 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.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad está expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlas sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto. Se inserta imagen a continuación:



Terrenos objeto de alegación sobre Mapa de accesibilidad visual ponderada del Sistema de visibilidad de Andalucía (10 m). La trama cuadricular negra representa a las áreas de alta visibilidad del PGOM.

Terrenos objeto de alegación sobre Análisis de visibilidad AP7/A7. En verde zonas visibles del Análisis de visibilidad AP7/A7.

En relación con 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 estimado conveniente incorporar 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).

Puntualizar al respecto que lo que se indica en el apartado del EsAE 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 con el CS-26 es que “carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección”, en relación con 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 de 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.

A tenor de lo señalado, puede considerarse estimado parcialmente lo analizado en este apartado 3) de la alegación.

Resultado

Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 107

N.º R.G.E.:

2024-E-RE-26339

Fecha:

21/08/2024

Interesado: SANTA MARÍA GOLF CLUB MARBELLA, S.L.

Resumen

Como titular de varias parcelas ubicadas al Norte de la AP-7 en la zona Este del término municipal, con ref. cat. 29069A009000970000FY (parte), 29069A009001010000FP (parte), 29069A009001020000FL, 29069A009001030000FT (parte), 29069A009001050000FM (parte), 29069A0090020000FF, 29069A0090030000FM (parte), 29069A0090030000FJ (parte), 1810101UF441IS0001ZW (parte), 29069A009000970000FY (parte), 29069A009001010000FP (parte), se solicita:

1) Eliminar las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad previstas en los artículos 8.4.5. y 8.4.6 de las normas urbanísticas por falta de motivación de las mismas, así como falta de proporcionalidad respecto al fin por el que se implantan, en los términos expresados en los apartados primero y segundo de esta alegación.

En caso de desestimación de la alegación, con carácter subsidiario, solicitan que el PGOM no marque las líneas taxativas de protección, sino que debería en su caso indicar recomendaciones y líneas generales a seguir, atribuyendo el carácter de recomendación “R” a los artículos 8.4.5 y 8.4.6, y añadiendo, respecto a las divisorias visuales, que aquellas divisorias que sean interceptadas por líneas de rotura de infraestructuras existentes, en su caso, sean reconsideradas y eliminadas, así como aquellas por las que discurren actualmente cortafuegos o similares sean reconsideradas.

2) Asimismo, se corrija la redacción de la implantación de los usos extraordinarios en suelo rústico, al objeto de clarificar la improcedencia de acreditar interés público o social o imposibilidad de implantación en suelo urbano para las viviendas no vinculadas.

Manifiesta:

- Respecto de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad, se alega incoherencia y falta de motivación, no teniendo sustento en los documentos del PGOM y del Estudio Ambiental Estratégico; así como que su delimitación resulta arbitraria y las restricciones a las implantaciones son desproporcionadas.

En cuanto las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, su implantación no exige (ni puede hacerlo), acreditar exigencia interés público o social o imposibilidad de ubicación en suelo urbano. Así, el Reglamento de LISTA regula en su artículo 30.2, cuáles son las actuaciones de interés público o social, entre las que no se encuentran las viviendas no vinculadas, que se regulan en el artículo siguiente (31 del reglamento). La regulación del artículo 4.1.3 de las normas urbanísticas del PGOM debe aclarar tal diferenciación. Del mismo modo, el artículo 4.3.3 de las normas urbanísticas debe modificar su redacción con objeto de excluir las viviendas no vinculadas de la referida exigencia.

Informe

1) En relación con la petición de eliminación (o, subsidiariamente, consideración como recomendación) de las divisorias visuales y áreas de alta visibilidad, por falta de motivación y de proporcionalidad, no cabe acceder a lo solicitado, por las siguientes razones:

La LISTA contempla la integración paisajística dentro de los fines de la ordenación urbanística en el art. 3.2.b) LISTA y como parte de los contenidos de la ordenación urbanística en el art. 3.4.b) LISTA; y añade que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, así como a determinados principios entre los que se encuentra la viabilidad ambiental y paisajística (art. 4.2 LISTA).

A lo anterior debe añadirse que el contenido del derecho de propiedad del SR comprende, entre otros, el deber de dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio (artículo 19.4 LISTA); resultando además que, en las actuaciones en SR deben considerar su integración paisajística (art. 20 LISTA).

En el anterior contexto, 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 RLISA 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 EsAe, 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.

La metodología para la delimitación de divisorias visuales y áreas de alta visibilidad está expuesta en el PGOM y no muestra contradicción alguna con lo expuesto en la memoria de información.

En relación con las áreas de alta visibilidad incluidas en el PGOM, basta representarlás sobre el resultado del análisis de visibilidad AP-7/A-7 o del Mapa de accesibilidad visual ponderada a 10 m del sistema de visibilidad de Andalucía sobre los terrenos objeto de la alegación para contrastar que, en efecto, ambos análisis concuerdan en que las zonas delimitadas en el PGOM como áreas de alta visibilidad son aquellas con mayor visibilidad/impacto.

En relación con 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: "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 estimado conveniente incorporar 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).

A continuación, el alegante expone los resultados del estudio actualizado de los valores existentes de los espacios del PEPMF que se aborda en el apartado del EsAe 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), que, en relación con el paisaje, se resumen en:

"El análisis del territorio efectuado para la redacción del PGOM de Marbella revela que el ámbito que recae sobre el TM de Marbella incluido en el espacio LOMA DE PUERTO LLANO Y LAS CABRILLAS (CS-26), no cuenta en su totalidad con los valores ambientales y paisajísticos que en su día justificaron la protección del espacio delimitado, por los siguientes motivos:

La zona cuenta con una cuenca visual fragmentada y de escasa accesibilidad visual debido a los relieves sobre los que se asienta, por lo que carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección."

En efecto, tal y como se refleja en los análisis de visibilidad que se incluyen en la Memoria de Información del PGOM, no se justifica la delimitación que se establece en el PEPMF en base a criterios paisajísticos.

Y continúa diciendo el alegante: por tanto, si análisis ambiental del EAE, que es el documento que con profundidad analiza estos suelos, llega a esta conclusión, ¿cómo puede la normativa del Plan llamar en la versión anterior a las zonas 2 y 3 de suelo rústico de "alta y media incidencia paisajística"?

El alegante hace alusiones a la zonificación del suelo rústico de la versión anterior del PGOM (1ª I.P.) que no son de aplicación a esta nueva versión del PGOM.

... en terrenos que ni siquiera son visibles, o que incluso, expresamente, los redactores de la EAE indican expresamente que "carecen de zonas de incidencia paisajística"? Recordar, tal y como el propio PGOM se encarga en numerosas ocasiones de traer a colación, que la propia definición del paisaje lleva implícita la percepción del mismo ("Tal como lo percibe la población", según el Convenio Europeo de Paisaje). Y en nuestro caso, la Finca Atalaya es apenas visible desde el exterior según la propia documentación del PGOM.

Puntualizar al respecto que lo que se indica en el apartado del EsAe 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 con el CS-26 es que "carece de zonas con incidencia paisajística que justifiquen su protección", en relación con la totalidad del complejo serrano que delimita el PEPMEF.

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 de 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”.

2) Sobre el apartado relativo a la regulación de las actuaciones extraordinarias en SR, en relación con las actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, analizado el contenido de la alegación, se han realizado dos correcciones en la normativa del PGOM.

La primera, se ha eliminado la letra e) del art. 4.1.3.7 de la normativa del PGOM 2ª I.P., sustituyéndolo por el actual 4.1.3.8, para clarificar los supuestos tasados de uso residencial en SR. La segunda, se ha clarificado la redacción del artículo 4.1.4.6, para desvincular el supuesto de uso residencial correspondiente a las actuaciones para viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas de la necesidad de justificar el interés público o social o incompatibilidad de localización en suelo urbano; todo ello, a los efectos de propiciar un mejor ajuste a la normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, puede considerarse estimado este aspecto de la alegación.

Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 108

N.º R.G.E.:

2024-E-RE-26340

Fecha:

21/08/2024

Interesado: CREDOC, S.L.

Resumen

En relación con los terrenos denominados Finca Coto de los Dolores (al Norte de la AP-7), se solicita:

1) La inclusión en los usos extraordinarios en suelo rústico, como usos turísticos en el artículo 4.1.3-7.e), los usos de campos de fútbol u otras instalaciones deportivas, con los edificios centrales necesarios para estas actividades.

2) Y adecuar particularmente las determinaciones del PGOM en los terrenos sobre los que existe licencia de obra para instalación deportiva.

Manifiesta:

- Sobre estos terrenos existe una Licencia de Obra para la construcción de campo de golf con edificabilidad de 0,007 m² sobre parcela de 800.000 m², del cual solo se han construido hasta la fecha 9 hoyos, conservando la licencia para el resto de la actuación. Licencia autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión 4/91 del día 11-07-1991 (su ref. AP-397/90), ratificada por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 20/05/1995 (se anexa copia de la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo y de la ratificación de la licencia por parte del Ayuntamiento).
- Se prevé la realización de una instalación deportiva, pudiendo ser esta un campo de golf u otra instalación deportiva, como pueden ser campos de futbol para entrenamiento y concentración de selecciones con los edificios centrales necesarios para estas actividades.

El artículo 4.1.3-7 de usos extraordinarios, en el apartado e) de usos turísticos se incluyen los campos de golf y polo; entienden que otros usos deportivos que requieran similares instalaciones y superficies también se consideran incluidos, pero para mayor claridad se puede incluir en estos usos turísticos las instalaciones de campos de futbol u otras instalaciones deportivas que por motivos de superficie o conveniencias se instalen en suelo rústico.

Informe

1) Analizado el contenido de la alegación, que propone la inclusión en los usos extraordinarios del SR la posibilidad de instalación de campos de fútbol u otras instalaciones deportivas, no cabe acceder a lo solicitado.

El régimen de zonificación del SR, así como la determinación de los usos y actuaciones permitidos y prohibidos se configura dentro del marco que diseñan los arts. 20 a 22 LISTA. A este respecto, los usos y actuaciones de carácter extraordinario de tipo turístico se configuran con ciertas cautelas, como resulta de la STC 25/2024, de 13 de febrero, que ha eliminado la posibilidad de autorizar, vinculadas a ese tipo de actuaciones, edificaciones destinadas al uso residencial.

En consecuencia, en la búsqueda de un marco jurídico integrado y coherente, dentro del margen de apreciación discrecional que corresponde a la potestad de planificación, no se considera adecuado ampliar el rango de usos establecido en el art. 4.1.3.7 de la normativa.

2) En cuanto a la petición de adecuación particularizada de las determinaciones del PGOM a la licencia que se refiere (del año 1991, para construcción de Campo de Golf), 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. En este sentido, dentro la zona 3 (Desarrollo del Medio Rural) se encuentran permitidos los usos turísticos, dentro de los cuales se incluyen, entre otros y, la posibilidad de implantación de Campos de Golf (art. 4.1.3.7 de la normativa). Finalmente, no procede en el presente trámite de información pública del PGOM realizar pronunciamiento alguno al respecto de la posibilidad o no de implantación de otro tipo de instalación deportiva (como campos de fútbol para entrenamiento y concentración de selecciones) en relación con un concreto título administrativo existente, por requerir dichas consideraciones de la oportuna tramitación y emisión de los informes de conformidad con un proyecto concreto que pudiera plantearse, por parte del órgano competente y en el seno del procedimiento relativo al concreto medio de intervención administrativa que corresponda.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 109		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26352	Fecha: 21/08/2024
Interesado:	CONCEPCIÓN ROMÁN BLÁZQUEZ	
Resumen		
En relación con los terrenos situados en el paraje de Los Manchones, con ref. cat. 29069A004000510000FH y 29069A004000520000FW, solicita: 1) Que se acuerde la reclasificación de los terrenos como suelo urbano. 2) Subsidiariamente, que se incluyan los terrenos dentro de las actuaciones prioritarias de ampliación del cinturón verde de Nagüeles. Manifiesta: • Que presentó alegaciones al PGOM aprobado inicialmente, que fueron estimadas parcialmente; en el sentido de haberse modificado en la nueva versión del Plan la representación de las actuaciones prioritarias de transformación urbanística, evitando que suelos que no hubieran sido previamente incluidos quedasen excluidos de dichas actuaciones prioritarias. No obstante, considera que los terrenos aún no han sido reconocidos formalmente como parte de las intervenciones prioritarias para completar la trama urbana, lo cual motiva la presentación de estas nuevas alegaciones. • Que las fincas objeto de la alegación se encuentran rodeadas de terrenos clasificados como SU y han sido identificadas en la Planificación Estratégica como "suelos necesarios para completar la trama urbana". Estos terrenos cumplen con los requisitos establecidos en la LISTA en cuanto a las actuaciones de transformación urbanística de suelos rústicos para garantizar el crecimiento urbano, la actividad económica y la estructuración de la trama urbana consolidada, conforme a lo dispuesto en los artículos 25, 26 y 31 LISTA, y su reglamento de desarrollo. • Que los terrenos en cuestión no están sujetos a restricciones ambientales ni a condiciones de protección especial que impidan su reclasificación; y cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua y electricidad, así como una consolidación edificatoria parcial, lo cual cumple con los requisitos de urbanización establecidos en el los arts. 43 ss. RLISTA. Considera que cumplen con los requisitos del art. 13 LISTA, por las siguientes razones: 1) Racionalidad en la Ocupación del Suelo (los terrenos forman parte de un área colindante con suelo urbano ya consolidado y, por tanto, su inclusión en la trama urbana no supone una expansión descontrolada del área urbana, sino una ocupación racional y eficiente del suelo); 2) Contribución a una Ciudad Compacta (la recalificación de estos suelos contribuirá a consolidar una ciudad más compacta y eficiente en el uso de recursos, al tiempo que facilita la creación de infraestructuras y servicios necesarios para las áreas circundantes); 3) Sostenibilidad Ambiental y Económica (la inclusión de estos terrenos en la trama urbana respeta los principios de sostenibilidad ambiental, pues no afectan áreas protegidas ni presentan riesgos ambientales. Además, su recalificación permitirá un desarrollo económico local que favorezca la integración del territorio en la estructura urbana consolidada). • Entienden que la exclusión como SU carece de justificación sólida y suficiente de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa vigente. En este sentido, el PGOM debe proporcionar una justificación clara y detallada de por qué estos terrenos no son considerados como suelo urbano; por lo que solicita que se		



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

motive detalladamente la razón de esta exclusión, o en su defecto, se proceda a la recalificación de los terrenos como suelo urbano, dada su relevancia para completar la trama urbana y su alineación con los objetivos estratégicos del plan. Se reitera la necesidad de incluir los terrenos de Los Manchones dentro de las actuaciones prioritarias para la ampliación del cinturón verde de Nagüeles, de acuerdo con el artículo 79 RLISTA. La conexión de estos terrenos con la malla urbana consolidada, en particular con Los Manchones Altos y el cinturón verde de Nagüeles, proporcionará una ordenación lógica del espacio, permitiendo dar respuesta a las necesidades de equipamientos, servicios e infraestructuras en la zona.
Informe
1) La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...). b) Estar transformados urbanísticamente (...). c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente. Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. Los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su consideración como suelo urbano, por lo que no cabe acceder a lo solicitado. En tal sentido, no se aporta prueba documental o de otro tipo que acredite la existencia de los servicios básicos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica) en los términos de los arts. 13 LISTA y 19 RLISTA, ni se tiene constancia de la existencia en el ámbito, que proviene de un SUNS del PGOU 1986 respecto del que no consta que se haya procedido a su sectorización/desarrollo. Únicamente se alude en el cuerpo de la alegación, en resumen, a que las fincas “se encuentran rodeadas de terrenos clasificados como suelo urbano y han sido identificadas en la Planificación Estratégica de Evolución del Modelo de Ciudad como suelos necesarios para completar la trama urbana”; aspectos que no resultan suficientes para la justificación de los requisitos necesarios para establecer la clasificación de SU. 2) Respecto a la petición subsidiaria, relativa a la inclusión de los terrenos dentro de las actuaciones prioritarias de ampliación del cinturón verde de Nagüeles (en referencia a la propuesta estratégica denominada “D. Cinturón de Nagüeles”), se debe remitir a lo previsto en el apartado 12.1 de la memoria de ordenación en relación con las

citadas propuestas estratégicas que, en síntesis, pivota sobre las siguientes consideraciones: a) El PGOM ha optado por la no “delimitación” de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATU-NU); b) No obstante, se identifican (que no delimitan) una serie de propuestas estratégicas que podrían acometerse durante la vida del instrumento de ordenación, previa tramitación y cumplimiento de los requisitos previstos legalmente; y c) las propuestas estratégicas identificadas en el Título 12 de la memoria de ordenación (y grafiadas en el Plano O.05 Planificación Estratégica) no agotan en absoluto el desarrollo del PGOM, pues es posible que mediante otras que se planteen y desarrollen en cumplimiento del PGOM puedan alcanzarse igualmente los objetivos pretendidos En consecuencia, dada la configuración de las propuestas estratégicas en el PGOM en los términos sintetizados y que se desarrollan en el Título 12 de la memoria de ordenación, no procede la “inclusión” de los terrenos en la propuesta estratégica D. Cinturón de Nagüeles, por no hallarse delimitada en el PGOM; resultando que será, en su caso y en el momento temporal oportuno, cuando pueda procederse a su delimitación, previa aprobación de la propuesta de ATU, por los procedimientos previstos en la LISTA y su Reglamento.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 110			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-26363	Fecha: 21/08/2024
Interesado:		CASTILLO DE SAN LUIS, S.L.	
Resumen			
En relación con la instalación hotelera “Hotel El Fuerte”, en cuyo interior se encuentra el BIC “Castillo de San Luis”, se solicita: 1) Que se revise la inclusión de zonificaciones arqueológicas en suelo urbano en el presente PGOM, al deber efectuarse, en su caso, tal indicación en el POU. 2) En caso de efectuarse tal zonificación en el Catálogo, se revise la inclusión de zonificación arqueológica en el ámbito del Fuerte de San Luis, al no existir declaración expresa de yacimiento arqueológico efectuada por la Consejería de Cultura, y resultando innecesaria al estar ya previsto en cualquier caso el requerimiento de actividad arqueológica preliminar a las obras en todo el entorno del BIC conforme al artículo 59 LPHA (y así haberse -de hecho- acordado por la Junta de Andalucía en las recientes reformas del Hotel El Fuerte). 3) Subsidiariamente, se elimine el apartado tercero del artículo 5.2.6 de la Normativa del PGOM para suprimir el término prohibición, que añade confusión a lo ya previsto en el apartado segundo del mismo artículo; o se modifique el régimen aplicable en concreto para esta zona, ubicada en pleno suelo urbano, con actividades comerciales consolidadas, exigiendo un tratamiento diferenciado del de aquellos yacimientos ubicados en suelo rústico sin actividad. Manifiesta: - Tener algunas dudas en relación con el artículo 5.2.6 de la normativa (Zonificación Arqueológica Tipo 1). En este sentido, si bien el Fuerte de San Luis está declarado BIC, con la categoría de Monumento desde 1985 (BOE 29/06/1985), parece que se plantea establecer en el PGOM, adicionalmente, una zonificación arqueológica en su ámbito. Se advierte que tal inclusión en el PGOM no parece acorde, al menos formalmente, con lo establecido en la LISTA y su reglamento. El BIC en sí (el castillo Fuerte de San Luis), quedaría encuadrado en el apartado a) del art. 5.1.1 de la normativa del PGOM. Sin embargo, la zonificación arqueológica delimitada no debiera recogerse en el PGOM sino, en su caso, en el POU, al tratarse de suelo urbano. En cualquier caso, y sin perjuicio de la posible inclusión de esta zonificación en el Catálogo, consideran innecesaria tal zonificación arqueológica habida cuenta de que la obligatoriedad de acometer una actividad arqueológica preventiva para cualquier tipo de obra que se efectúe en el entorno del BIC ya es requerida con carácter general por dicha afección (la del propio BIC), conforme al artículo 59 LPHA; por lo que la normativa de zonificación arqueológica establecida es redundante (habiéndose así exigido tal actividad arqueológica por la Delegación en las recientes reformas del Hotel El Fuerte). - En todo caso, debe eliminarse la mención efectuada en el apartado 3 del artículo 5.2.6 de la normativa urbanística; considerando que los apartados segundo y tercero de dicho artículo resultan contradictorios. En concreto, cualquier actuación no estará permitida sin la autorización expresa de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía en Málaga (apartado 2), por lo que la indicación establecida en el apartado 3 resulta innecesaria y añade confusión.			

Además, el término prohibición se compadece mal con la situación de estos terrenos, en pleno casco urbano, con actividad económica asociada a dicha finca y ya consolidada, y afectando igualmente a una serie de locales situados en el entorno de protección el BIC. Resulta contradictorio que los locales comerciales del paseo marítimo en la parcela del Hotel, incluidos dentro del entorno de protección del BIC, se pudieran ver afectados por un régimen de protección arqueológica, establecido por el PGOM, que fuera más estricto incluso que el impuesto por la propia Consejería de Cultura, que tampoco prevé un régimen de prohibición absoluto de obras con carácter general en el entorno de protección del BIC (Castillo), como parece dar a entender el apartado tercero ya extractado. Se indica, adicionalmente, que tras las obras de reforma de El Fuerte la oficina del Catastro ha modificado de oficio las parcelas catastrales en las que se ubicaban el Hotel y el Castillo; si bien el entorno de protección del BIC se mantiene inalterado (al resultar señalado tal entorno por la resolución de declaración de BIC), la zonificación arqueológica propuesta en el PGOM no coincidiría ahora con las actuales parcelas catastrales, por lo que en cualquier caso, debe procederse igualmente a su revisión en su ficha.
Informe
1) Como parte integrante del PGOM, según se expone en el Título 6 de la memoria de ordenación, al amparo de lo previsto en los artículos 72 y 81 LISTA, así como en el art. 95 RLISTA, se incorpora un Catálogo en el que se identifican, entre otros, los Bienes de Interés Cultural (BIC), entre los cuales que se encuentra el BIC-4 (Fuerte de San Luis). Para todos estos elementos, se grafían en el Plano O.04 (Bienes Protegidos), en el Plano I.04.2 (Afecciones II), en el Anexo 4 (Catálogo de Bienes y Espacios que deben contar con una singular protección) y en el Anexo 9.2 (Delimitación de Bienes Protegidos) tanto los elementos como su entorno de protección, de conformidad con la Disposición adicional Cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. El resultado de la información contenida y grafuada en el PGOM a este respecto procede de la interrelación mantenida con la Administración competente en materia de Cultura, tal y como se expone en el apartado 2.4.8 de la memoria de información y en el Anexo 9.1 (Informes Sectoriales); información con base en la cual se ha obtenido informe favorable en materia de Cultura. Según puede observarse en el Título 4 del citado Anexo 9.1, por parte del equipo redactor se planteó una posibilidad alternativa al grafiado de parcelas catastrales completas (en relación con los entornos de protección de los BIC), extremo que, no obstante, ha sido desestimado por la Administración competente en materia de Cultura, a cuyo criterio ha de estarse en atención a la titularidad de la competencia al respecto. Por tanto, no cabe introducir por parte del PGOM las modificaciones que se alegan, sin perjuicio de la posibilidad de la alegante de realizar ante la Administración competente en materia de Cultura las solicitudes de modificación que a su derecho convengan (incluido, en su caso, el expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural previsto en el apartado 2 de la Disp. Ad. Cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre). Se señala lo anterior, igualmente, sin perjuicio del análisis que corresponda realizar, en el ámbito de la ordenación detallada del SU y en el momento oportuno, por parte del POU y restantes instrumentos de ordenación. 2) En cuanto a la revisión de la zonificación en el Catálogo, cabe concluir en el mismo sentido que lo manifestado en el apartado anterior; no correspondiendo a este Ayuntamiento realizar modificación alguna de delimitación de Bienes de Interés Cultural ni de sus entornos de protección, por resultar una competencia

atribuida a la Administración autonómica en materia de Cultura.

3) Finalmente, revisada la redacción del apartado 3 de art. 5.2.6 de la normativa con motivo de la alegación, se procede a su supresión, al no presentar la debida coherencia con el apartado 2, que se mantiene. Se estima la alegación a este respecto.

Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 111

N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26394	Fecha:	21/08/2024
-------------	-----------------	--------	------------

Interesado: ALEJANDRO CRIADO SÁNCHEZ

Resumen

Manifestando que se actúa en representación de diversos vecinos de la Urb. Ricmar, se plantean una serie de consideraciones en relación con la urbanización, relativas al desbloqueo de su desarrollo y a la consideración del vial de entrada por la c/ Albaricoque como un eje de conexión fundamental; recordando la necesidad de obtener una respuesta razonada a las alegaciones presentadas, dado que esta alegación no ha sido contestada en el primer periodo de información pública.

En este sentido, manifiesta:

- Que la Urb. Ricmar es de las más antiguas de Marbella, promovida en los años 50 y 60, vendiéndose parcelas de la urbanización por el promotor y cediendo tácitamente al Ayuntamiento la zona correspondiente de los viales hasta lo que es hoy, que cuenta con todos los servicios urbanísticos (acceso rodado por vía pavimentada, luz, agua y saneamiento).
- El PGOU 1986 incluyó esta urbanización en el polígono de actuación PA-AL-9 (a desarrollar con un plan especial y proyecto de urbanización); pero, dada la gran cantidad de vecinos, se trata de deberes urbanísticos irrealizables. Se inserta imagen para mostrar la ordenación de dicho Plan, que incluye los viales existentes, como es el tramo final de la calle Albaricoque que ha sido nudo de conflictos con el propietario colindante, que pretende apropiársela.

El PGOM establece la directriz de “desbloquear el desarrollo de urbanizaciones históricas” señalado la urbanización Ricmar; pero considera que el plan debería ser más concreto y establecer como directriz el planeamiento de desarrollo e incluso la gestión de iniciativa pública. En todo caso, deberán darse las máximas facilidades en la gestión, no abarcando un ámbito de desarrollo tan amplio dada la gran cantidad de propietarios, priorizando las zonas más cercanas a la C.N.-340.

- Se refiere, además, a la necesidad de consideración del vial de entrada de la Urbanización, la C/ Albaricoque, como eje de conexión fundamental con toda la urbanización. Toda la C/ Albaricoque se considera vial público en el Plan General, porque, de hecho, el promotor cedió todas las calles para su uso público en los años cincuenta, como es el caso de esa calle que se la pretende apropiar el propietario colindante en su tramo final. Sin embargo quizás en los planos de conexiones y sistemas generales, debería aparecer con más claridad como punto de conexión de toda la urbanización en los planos de Plan General como es éste, por lo que se solicita se le dé la importancia que debe tener.

Informe

1) En cuanto al desbloqueo del desarrollo de la Urb. Ricmar, dentro del apartado 12.1.6 de la memoria de ordenación, relativo a “Las Chapas. Zona Este: naturaleza extrema” se contiene la propuesta estratégica P.E.-02 “Desbloquear el desarrollo de urbanizaciones históricas”, estableciéndose como un objetivo prioritario solucionar los problemas de estas urbanizaciones más antiguas para su regeneración e integración en la ciudad con un nivel óptimo de urbanización y servicios.

A continuación, como una de las intervenciones puntuales de regeneración urbana, se contempla la relativa a “Ricmar”, respecto de la cual se plantea desde el PGOM la necesidad de aumentar la complejidad urbana creando un nuevo espacio de centralidad y asegurando la conexión este-oeste.

Por lo que este primer aspecto de la alegación, en lo que se refiere al criterio general de propiciar el desbloqueo del desarrollo de la urbanización, se encuentra alineado con las determinaciones del PGOM.

Señalado lo anterior, la planificación estratégica del PGOM tiene el alcance y contenido que se expone en el apartado 12.1 de la referida memoria y que no puede ir más allá de los contenidos predeterminados normativamente en el art. 63 LISTA en relación con los artículos 74-77 RLISTA; resultando que, al tratarse de terrenos clasificados como SU por el PGOM, corresponderá a los diferentes instrumentos de ordenación detallada en SU, en cada caso, la concreción de los citados objetivos estratégicos, mediante la atribución de las determinaciones propias de la ordenación detallada.

En conclusión de lo expuesto, cabe considerar estimado parcialmente este primer aspecto de la alegación.

2) Por otro lado, se refiere la necesidad de reconsiderar la C/ Albaricoque como eje de conexión fundamental para toda la Urbanización Ricmar. Se indica concretamente que “quizás en los planos de conexiones y sistemas generales debería aparecer con más claridad como punto de conexión de toda la urbanización en los planos del Plan General como es éste, por lo que se solicita se le dé la importancia que debe tener”.



Imagen adjunta en la alegación indicando la calle Albaricoque (se señala con una elipse de color rojo para su mejor identificación)

La C/ Albaricoque no forma parte del esquema de elementos viarios estructurantes al no cumplir los requisitos propios de un sistema general, ya que se trata de un vial secundario a escala local que da accesibilidad local directa a una serie de viviendas de la Urbanización Ricmar. Es por ello que la alegación no puede prosperar señalando, tal y como se sugiere, dicho viario como un eje de conexión fundamental, ya que no articula a escala de ciudad ni tampoco de distrito la movilidad interior de todo el ámbito. En consecuencia, será el POU, en todo caso, el que considere o no la necesidad de la previsión de dicho viario, al tratarse, como se ha expuesto, en todo caso, como un sistema local, pero no como un sistema general que forme parte de los elementos estructurantes

del PGOM.

3) En último lugar, en cuanto a que no se habría contestado esta misma alegación durante el primer periodo de información pública, se debe señalar que, s.e.u.o., no consta la presentación de esta alegación durante el primer periodo de información pública.

Según la documentación obrante en el expediente administrativo del Plan General, únicamente consta presentada una Sugerencia al Avance (presentada en fecha 24/09/2020, con N.º R.G.E. **54333) y no una alegación durante la primera información pública.

En este sentido, en esa fase embrionaria de Avance lo que se realiza es un análisis global de las sugerencias presentadas, desde el punto de vista de su objeto (que se encuentra constreñido a las determinaciones predeterminadas en el actual art. 77 LISTA). Según puede observarse en la memoria de participación (págs. 45 a 63 PGOM 2IP), se realiza un análisis global del trámite, en el que se relacionan los distintos escritos registrados y se extraen las conclusiones globales propias de la citada fase embrionaria del procedimiento.

Resultado
Se estima parcialmente la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 112		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26397	Fecha: 21/08/2024
Interesado:	CDP URB. CASABLANCA	
Resumen		
En relación con la C.P. Urbanización Casablanca, se solicita: 1) La clasificación como SU, confirmándose su no inclusión en ninguna actuación de transformación urbanística, por ser innecesaria; que el nuevo plan redelimita la urbanización (conforme a la imagen que se inserta), para que se puedan incluir en la misma varias parcelas que se identifican, a efectos de costear los gastos de mantenimiento de la urbanización; ello sin perjuicio de estar en tramitación una entidad urbanística de conservación que engloba a esas zonas; que únicamente se prevean usos residenciales (y no otros usos como los comerciales u hoteleros), dado que un exceso de flexibilidad puede acabar con una zona residencial cercana a la playa y con viviendas de personas de muy alto nivel adquisitivo. 2) Se eliminen de la urbanización los puntos verdes (propuestas de conexión de zonas verdes), que hacen peligrar el lujo que la caracteriza y el alto valor de sus propiedades que general riqueza y empleo para la ciudad. Manifiesta: - La Urbanización Casablanca tiene su origen en una parcelación y urbanización de principios de los años 50. Posteriormente, se tramitó un plan parcial de la urbanización para ajustarlo a la Ley de suelo de 1956 (BOP de 13/03/1974). En 2006 fue declarada la innecesariedad de reparcelación de este polígono de actuación. Así mismo, la ADP LOUA declaró que el PA-NG-31 “Casablanca” tiene su urbanización completamente ejecutada. Sin embargo, lo consideró SUNC por faltar la cesión del 10% (que no era exigible cuando se ejecutó la urbanización en los años 70). - Además de lo anterior, puede comprobarse en fotografías la situación de completa terminación de las obras de urbanización, como es el caso de la C/ Roy Boston. A todo lo anterior, hay que añadir que durante los últimos 30 años el Ayuntamiento ha considerado la Urbanización Casablanca como SUC, dado que hasta la actualidad sigue dando licencias de obras para nuevas viviendas sin ningún tipo de objeción o requisito previo.		
Informe		
1) De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA,		

correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada.

Expuesto lo anterior, si bien la Urbanización se encuentra clasificada como SU, en la mayor parte de alegación se solicitan varias cuestiones adicionales (la no inclusión en actuación de transformación urbanística, la re-delimitación de la urbanización, el régimen de atribución de usos concretos) relativas a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.

2) Por otra parte, se solicita la eliminación de las propuestas de conexión de zonas verdes (sendas peatonales propuestas), que aparecen grafiadas en los planos O.02.1 (Esquema de elementos estructurantes I) y O.05 (planificación estratégica), por considerar que harían peligrar el lujo que caracteriza la zona, entre otras consideraciones.

A este respecto, han de señalarse dos consideraciones:

En primer lugar, según se especifica en el artículo 6.1.1 de la normativa, las propuestas de elementos de integrantes del Sistema General de Áreas Libres se identifican en el PGOM con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta, pero sí en cuanto a su finalidad; correspondiendo a los distintos instrumentos de ordenación detallada proceder a su concreción.

Y, en segundo lugar, según el régimen de modificación y revisión del PGOM (art. 1.2.4 de la normativa), tanto los ajustes motivados por cambios de escala en la planimetría, en ciertas condiciones, como el ajuste y concreción de los trazados, entre otros, de las sendas peatonales propuestas que realicen los instrumentos de ordenación detallada, no tendrán la consideración de modificación del PGOM.

De conformidad con la naturaleza estratégica con que se encuentran configuradas las sendas peatonales a nivel del PGOM, no procede acceder a su eliminación; debiendo estarse a su concreción/delimitación en los correspondientes instrumentos de ordenación detallada, de conformidad con lo expuesto.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 113			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-26400	Fecha: 21/08/2024
Interesado:		AGRUP. COM. PARQUE DEL SOL	
Resumen			
En relación con la Agrupación de Comunidades Parque del Sol, se solicita que: 1) Se proceda a modificar la línea de deslinde del DPMT, en el sentido de excluir la zona ajardinada sita entre los vértices M30 a M-32-1. 2) Se proceda a excluir los terrenos de la parcela perteneciente al Edificio Kea, integrante de la Agrupación de Comunidades Parque del Sol, de la clasificación de Sistema General de Infraestructura de Servicio (Colector en presión). Manifiesta: Haber obtenido Sentencia a su favor (en el Recurso nº 1277/2019, que anula la Orden Ministerial de deslinde de 25 de mayo de 2018, en el tramo comprendido entre los vértices M-30 a M32-1) acordándose la modificación del deslinde en el sentido de excluir del DPMT la zona ajardinada sita entre los citados vértices. Sentencia que es firme y, en su ejecución, se ha dictado Resolución de la Dirección General de la Costa y el Mar de fecha 1/05/2023 (publicada en el BOE de fecha 22/05/2023) y se han grafiado nuevos planos del deslinde. Se adjunta sentencia y la citada publicación en el BOE. Que en el plano 02.3 "Esquema de Elementos Estructurantes III" se propone (como SG-IS.San) un colector en presión que se prevé discurra por la parcela propiedad del Edificio Kea; y que se ha debido grafiar o dibujar erróneamente en el plano de ordenación, ya que por donde se prevé que transcurra ese colector es una parcela privada y supondría una carga y un cambio de clasificación del suelo. Se pretende justificar un cambio de la clasificación del suelo apoyándose en un anteproyecto de 2022 que ni siquiera se ha aprobado ni finalizado y que no ha sido notificado a los posibles afectados, y que está sujeto a modificaciones. La parcela es privada y ya está construida, se desarrolló por un Estudio de Detalle de 1979 y se construyó de acuerdo con la licencia de obras nº 1481/82 cumpliendo con la legislación urbanística vigente en el momento de su construcción, y dotada, además, de todos los servicios urbanísticos; entre ellos el saneamiento integral, canalizaciones de agua potable, etc. Las cesiones a las que venía obligado el promotor ya se hicieron en su momento por lo que no se justifica la imposición de una carga urbanística como es un Sistema General a una parcela ya construida de acuerdo con la legislación vigente en su momento. Para modificar la clasificación de un suelo e imponer un Sistema General de Infraestructura de Saneamiento se debe justificar adecuadamente y no en base a un anteproyecto sujeto a modificaciones. Anteproyecto que, por otro lado, debería haberse notificado a los afectados para poder alegar lo que nuestro derecho conviniera. Por otro lado, dicho Sistema General debería proponerse que discurra por el vial público ya previsto en el PGOU 1986 y que conecta Guadalmina con Linda Vista (se inserta imagen).			
Informe			

1) Analizado el contenido de la alegación, y a la vista del Anuncio de la Dirección General de la Costa y del Mar (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico) que se adjunta, publicado en el BOE n.º 121, de fecha 22/05/2023, relativo a la modificación del deslinde de los bienes de DPMT del tramo de unos 147 metros, comprendido entre los vértices M-30 y M-31 del deslinde en el T.M. de Marbella (Refª.DES01/05/29/0005-DES10/01), procede acceder a lo solicitado, modificándose en el presente documento el deslinde del DPMT en el tramo objeto de la alegación de conformidad con la referida resolución de la Administración competente. En consecuencia, procede la estimación de este primer aspecto de la alegación, habiéndose modificado los planos en tal sentido en la presente propuesta final del PFOM; todo ello, sin perjuicio de cualquier consideración que, al respecto, pudiera realizar la Administración competente en materia de Costas en el siguiente informe previsto en la normativa sectorial antes de la aprobación definitiva (artículo 117.2 Ley de Costas). 2) En relación con el colector en presión, grafiado en el Plano O.02.3, como elemento integrante del esquema de elementos estructurantes del SG de Infraestructuras de Saneamiento, señalar, en primer lugar, que no se ha procedido a cambiar la clasificación del suelo, continuando ésta como Suelo Urbano en el PGOM. Por otro lado, los elementos integrantes de los esquemas de elementos estructurantes del PGOM gozan de la naturaleza y alcance determinados en el art. 6.1.1 de la normativa (se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta...), señalando su apartado 4 que la ordenación detallada se realizará en el Plan de Ordenación Urbana, instrumento que contenga la ordenación detallada de una ATU o, en su caso, Plan Especial. Prosiguiendo respecto a la consideración de la infraestructura grafiada como sistema general, en la memoria de ordenación (apartado 7.5) se indica lo siguiente: <i>A fecha de esta 2ª Información Pública, se ha podido tener acceso al Anteproyecto de Saneamiento Integral de la Costa del Sol Occidental. Se recoge en el presente documento la propuesta de nuevo trazado de los colectores que figuran en dicho anteproyecto, poniéndose de manifiesto la posibilidad de modificaciones en dicho trazado según prosigan los trabajos de realización del mencionado proyecto.</i> <i>Por tanto, se establecen provisionalmente las reservas necesarias para acoger las determinaciones que dicho proyecto prevé para las infraestructuras generales del saneamiento integral de la Costa del Sol (colectores, impulsiones, etc), hasta que concluyan los trabajos de redacción de los proyectos correspondientes y la subsecuente ejecución de las obras, momento en el que quedará fijada la calificación de los elementos realmente ejecutados como sistemas generales de infraestructuras</i> <i>El referido proyecto corresponde a la medida del Plan Hidrológico de tercer ciclo de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluza.</i> <i>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</i> A este respecto, cabe indicar que, durante las distintas etapas de tramitación del PGOM, se producen diferentes formas de interrelación, entre otros, con las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y los servicios técnicos, así como con los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos (art. 78.5 LISTA), resultado el PGOM el marco de integración de diferentes sectores. Por otro lado, este proyecto de carácter supramunicipal, que se grafía con el nivel de esquema y de
--



provisionalidad expuesta, no resulta de competencia directa de este Ayuntamiento. En consecuencia, no corresponde a esta Administración más que remitir a cualesquiera interesados a comparecer, en su caso, ante los expedientes específicos que tramite la Entidad competente para hacer valer lo que a su derecho convenga, hasta tanto se proceda a su aprobación definitiva y posterior concreción en el nivel de la ordenación detallada.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 114		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26404	Fecha: 21/08/2024
Interesado:	AGRUP. COM. PARQUE DEL SOL	
Resumen		
En relación con la Agrupación de Comunidades Parque del Sol, se solicita que: 1) Se proceda a modificar la línea de deslinde del DPMT, en el sentido de excluir la zona ajardinada sita entre los vértices M30 a M-32-1. 2) Se proceda a excluir los terrenos de la parcela perteneciente al Edificio Kea, integrante de la Agrupación de Comunidades Parque del Sol, de la clasificación de Sistema General de Infraestructura de Servicio (Colector en presión). Manifiesta: Haber obtenido Sentencia a su favor (en el Recurso nº 1277/2019, que anula la Orden Ministerial de deslinde de 25 de mayo de 2018, en el tramo comprendido entre los vértices M-30 a M32-1) acordándose la modificación del deslinde en el sentido de excluir del DPMT la zona ajardinada sita entre los citados vértices. Sentencia que es firme y, en su ejecución, se ha dictado Resolución de la Dirección General de la Costa y el Mar de fecha 1/05/2023 (publicada en el BOE de fecha 22/05/2023) y se han grafiado nuevos planos del deslinde. Se adjunta sentencia y la citada publicación en el BOE. Que en el plano 02.3 “Esquema de Elementos Estructurantes III” se propone (como SG-IS.San) un colector en presión que se prevé discurra por la parcela propiedad del Edificio Kea; y que se ha debido grafiar o dibujar erróneamente en el plano de ordenación, ya que por donde se prevé que transcurra ese colector es una parcela privada y supondría una carga y un cambio de clasificación del suelo. Se pretende justificar un cambio de la clasificación del suelo apoyándose en un anteproyecto de 2022 que ni siquiera se ha aprobado ni finalizado y que no ha sido notificado a los posibles afectados, y que está sujeto a modificaciones. La parcela es privada y ya está construida, se desarrolló por un Estudio de Detalle de 1979 y se construyó de acuerdo con la licencia de obras nº 1481/82 cumpliendo con la legislación urbanística vigente en el momento de su construcción, y dotada, además, de todos los servicios urbanísticos; entre ellos el saneamiento integral, canalizaciones de agua potable, etc. Las cesiones a las que venía obligado el promotor ya se hicieron en su momento por lo que no se justifica la imposición de una carga urbanística como es un Sistema General a una parcela ya construida de acuerdo con la legislación vigente en su momento. Para modificar la clasificación de un suelo e imponer un Sistema General de Infraestructura de Saneamiento se debe justificar adecuadamente y no en base a un anteproyecto sujeto a modificaciones. Anteproyecto que, por otro lado, debería haberse notificado a los afectados para poder alegar lo que nuestro derecho conviniera. Por otro lado, dicho Sistema General debería proponerse que discurra por el vial publico ya previsto en el PGOU 1986 y que conecta Guadalmina con Linda Vista (se inserta imagen).		
Informe		

1) Analizado el contenido de la alegación, y a la vista del Anuncio de la Dirección General de la Costa y del Mar (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico) que se adjunta, publicado en el BOE n.º 121, de fecha 22/05/2023, relativo a la modificación del deslinde de los bienes de DPMT del tramo de unos 147 metros, comprendido entre los vértices M-30 y M-31 del deslinde en el T.M. de Marbella (Refª.DES01/05/29/0005-DES10/01), procede acceder a lo solicitado, modificándose en el presente documento el deslinde del DPMT en el tramo objeto de la alegación de conformidad con la referida resolución de la Administración competente.

En consecuencia, procede la estimación de este primer aspecto de la alegación, habiéndose modificado los planos en tal sentido en la presente propuesta final del PFOM; todo ello, sin perjuicio de cualquier consideración que, al respecto, pudiera realizar la Administración competente en materia de Costas en el siguiente informe previsto en la normativa sectorial antes de la aprobación definitiva (artículo 117.2 Ley de Costas).

2) En relación con el colector en presión, grafiado en el Plano O.02.3, como elemento integrante del esquema de elementos estructurantes del SG de Infraestructuras de Saneamiento, señalar, en primer lugar, que no se ha procedido a cambiar la clasificación del suelo, continuando ésta como Suelo Urbano en el PGOM.

Por otro lado, los elementos integrantes de los esquemas de elementos estructurantes del PGOM gozan de la naturaleza y alcance determinados en el art. 6.1.1 de la normativa (se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta...), señalando su apartado 4 que la ordenación detallada se realizará en el Plan de Ordenación Urbana, instrumento que contenga la ordenación detallada de una ATU o, en su caso, Plan Especial.

Prosiguiendo respecto a la consideración de la infraestructura grafiada como sistema general, en la memoria de ordenación (apartado 7.5) se indica lo siguiente:

A fecha de esta 2ª Información Pública, se ha podido tener acceso al Anteproyecto de Saneamiento Integral de la Costa del Sol Occidental. Se recoge en el presente documento la propuesta de nuevo trazado de los colectores que figuran en dicho anteproyecto, poniéndose de manifiesto la posibilidad de modificaciones en dicho trazado según prosigan los trabajos de realización del mencionado proyecto.

Por tanto, se establecen provisionalmente las reservas necesarias para acoger las determinaciones que dicho proyecto prevé para las infraestructuras generales del saneamiento integral de la Costa del Sol (colectores, impulsiones, etc), hasta que concluyan los trabajos de redacción de los proyectos correspondientes y la subsecuente ejecución de las obras, momento en el que quedará fijada la calificación de los elementos realmente ejecutados como sistemas generales de infraestructuras

El referido proyecto corresponde a la medida del Plan Hidrológico de tercer ciclo de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas:

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

A este respecto, cabe indicar que, durante las distintas etapas de tramitación del PGOM, se producen diferentes formas de interrelación, entre otros, con las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y los servicios técnicos, así como con los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos (art. 78.5 LISTA), resultado el PGOM el marco de integración de diferentes sectores.

Por otro lado, este proyecto de carácter supramunicipal, que se grafió con el nivel de esquema y de provisionalidad expuesta, no resulta de competencia directa de este Ayuntamiento. En consecuencia, no corresponde a esta Administración más que remitir a cualesquiera interesados a comparecer, en su caso, ante los

expedientes específicos que tramite la Entidad competente para hacer valer lo que a su derecho convenga, hasta tanto se proceda a su aprobación definitiva y posterior concreción en el nivel de la ordenación detallada.

Resultado
Se estima parcialmente la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 115		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-25126	Fecha: 14/08/2024
Interesado:	JOSÉ IGNACIO DOMÍNGUEZ CORRALES	
Resumen		
Escrito de alegación y propuesta en el que se analiza la situación de la parcela correspondiente a la “Ciudad del Tiempo Libre”, exponiéndose sus antecedentes histórico-urbanísticos, su consideración en el actual PGOM en tramitación y las pretensiones de la Administración titular. Se concreta la alegación con las siguientes propuestas al PGOM y al futuro POU: 1) Mantener el uso público dotacional de la Ciudad del Tiempo Libre, en virtud de las condiciones que recoge el art. 191.3 LPAP. 2) Mantener las tipologías y la ordenación general de las edificaciones existentes, sin desvirtuar las características originales del conjunto, aun permitiendo algún incremento de su edificabilidad actual. 3) Conservar en lo posible la masa arbolada, ejemplo de lo que hizo de Las Chapas la zona mejor dotada de vegetación del municipio de Marbella y de su propio microclima, como es bien sabido. 4) Potenciar las actividades de servicio a la ciudadanía, deportivas, asistenciales, sociales y de cualquier tipo que redunden en elevar, tanto la calidad de vida de residentes, como la atracción y el disfrute de nuestros visitantes. 5) Preservar en lo posible una baja edificabilidad, adaptando su uso a los nuevos destinos dotacionales que -a buen seguro- nuestras corporaciones municipales, la actual y las venideras, sabrán crear y preservar con inteligencia e imaginación. 6) Evitar todo uso productivo de los que se denominan “creadores de riqueza”, por contraposición al uso dotacional público que se propugna, con excepción de los permitidos en concepto de usos complementarios del dotacional. 7) Finalmente, incorporar las siguientes correcciones en el PGOM: 7.1.- Incluir estos inmuebles dentro del CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PGOM (Plano de ordenación O.4 y Anexo IV), de acuerdo con la normativa autonómica vigente que resulta de la LPHA. 7.2.- Incorporar en los planos de equipamiento como EQUIPAMIENTO EXISTENTE este de la Ciudad del Tiempo Libre, corrigiendo la delimitación que aparece, tanto en el Texto Refundido del PGOU (plano de clasificación), como en los planos del vigente Expediente de Adaptación, puesto que en ambos casos en el lindero Oeste se ha incorporado un triángulo calificado de Parques y Jardines que no pertenecía a este SG, sino al sector colindante URP-AL-4. 7.3.- Reconocer en la memoria del PGOM la importancia, características y circunstancias relevantes de esta dotación pública a mantener (Art. 191.3 LPAP), haciendo referencia especialmente a las condiciones de edificación que el POU deberá asignar cuidadosa y pormenorizadamente, sin que le sean de aplicación las normas generales de edificación de los suelos de equipamiento público, atendiendo a la dimensión, singularidad y protección de este conjunto.		

Informe
1) 2) 3) 4) 5) 6) De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en los apartados 1) a 6) de la alegación se solicitan una serie de determinaciones (mantenimiento del uso público dotacional, tipologías edificatorias, conservación de arbolado, preservación de un tipo de actividades frente a otras, preservar baja edificabilidad, evitar usos productivos) de una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del Suelo Urbano y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM. Al tratarse de una parcela ubicada en suelo urbano, corresponde al POU u otros instrumentos el establecimiento de la ordenación detallada. 7) 7.1.- En el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOM, según se indica en el Título 6 de la memoria de ordenación, se considera que los bienes y espacios que deben contar con una singular protección son los inscritos como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Además, se identifican los bienes y espacios (distintos a los anteriores) que deben contar con protección en suelo rústico, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico. Todos estos espacios se incorporan en un Catálogo, que forma parte de PGOM, donde se incluye la relación detallada así como la identificación y delimitación precisa de todos los bienes y espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección. Por tanto, en el suelo urbano, el PGOM sólo incluye los bienes inscritos como BIC, por ser los bienes que cuentan con una singular protección. Lo anterior debe entenderse sin perjuicio del análisis e inclusión de los Bienes y Espacios que se considere que deban integrar el Catálogo del Plan de Ordenación Urbana que serán distintos a los bienes que deban contar con una especial protección, y por tanto, declarados BIC. 7.2.- Tras la aprobación inicial del PGOM, de conformidad con lo previsto en el art. 189 LPAP, se cursó notificación a las distintas Administraciones titulares de bienes en el término municipal; en este sentido, la Administración titular de la denominada Residencia Tiempo Libre evacuó contestación informando de la formalización del cese de la actividad (según obra en la pág. 175 de la memoria de participación, alegación n.º 180 de la 1ª información pública; y en el Anexo 9.1 Informes sectoriales), razón por la cual no puede considerarse en el PGOM como un SG existente. Adicionalmente, en la 2ª información pública la Administración titular del bien ha realizado un planteamiento de calificación de uso hotelero, resultando que la ordenación detallada del SU resulta ajena al PGOM,

correspondiendo al Plan de Ordenación Urbana el análisis y establecimiento de las determinaciones oportunas.
En último lugar, en cuanto a la corrección de la delimitación del SG-E-42 (obranste en el PGOU 1986-ADP LOUA), en concreto en lo que afecta a la zona triangular al Suroeste, en términos similares a lo manifestado anteriormente, se trata de una cuestión ajena al PGOM, que no delimita dicho SG como existente y que, en todo caso, se trata de una cuestión correspondiente a los instrumentos de ordenación detallada.
7.3.- Respecto al reconocimiento en la memoria del PGOM de la importancia y otras circunstancias de este bien, haciendo referencia a las condiciones de edificación que el POU deberá asignar, procede contestar en el mismo sentido anteriormente apuntado, resultando que tales aspectos resultan ajenos al PGOM; correspondiendo al POU el análisis de las circunstancias concurrentes y la atribución de los parámetros de ordenación detallada que mejor correspondan.
Resultado
Su contenido resulta ajeno el PGOM.

N.º ALEGACIÓN: 116	
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-26663	Fecha: 22/08/2024
Interesado: SANVEK, S.L.	
Resumen	
En relación con la parcela con ref. cat. 6016103UF2461N0001FD, sita en la Urb. Lomas de Río Verde, se solicita su consideración como suelo urbano sometido directamente a actuación urbanística edificatoria, al concurrir los requisitos para la consideración de solar, por el reconocimiento de una edificabilidad de 0,30, al encontrarse el suelo urbanizado en su fachada este como consecuencia del proceso urbanizador de un sector colindante; todo ello, sin perjuicio de perfilar y concretar su calificación en el documento POU que en su momento sea objeto de tramitación y aprobación. Manifiesta que se trata de un SUC y, como el documento de planeamiento reconoce, se trata de un suelo sometido a actuación urbanística edificatoria; y que, si bien corresponde al POU determinar la ordenanza de edificación, se indica con carácter previo a la ordenación urbana que se establezca que ya el PGOU 2010 preveía una ordenanza del 0,30 m²/m² (que se corresponde con la realidad preexistente edificatoria del entorno del presente solar, lo que justifica el índice de edificabilidad que se propone de cara a que sea objeto de concreción en el POU).	
Informe	
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicitan varias determinaciones (sometimiento directo a actuación edificatoria, consideración de solar, edificabilidad...) de una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.	
Resultado	
Su contenido resulta ajeno al PGOM.	

N.º ALEGACIÓN: 117		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26435	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	CDP COLONIA CORTIJO BLANCO	
Resumen		
Por parte de la C.P. Colonia Cortijo Blanco, se solicita la eliminación de la calificación de Sistema General “SG-IS.Ab-8. POZO PARCELA EI”. Manifiesta: - La Urb. Cortijo Blanco se remonta en sus inicios al año 1953, anterior al PGOU 1986. Tiene Plan Especial aprobado definitivamente, proyecto de reparcelación y de urbanización. Hace más de 40 años lleva otorgando licencias de obra, de 1ª ocupación, de apertura y actividades (viviendas, hoteles y restaurantes...). - El PGOM, por definición, no puede incluir ordenación detallada de AU o ATU en SU (le corresponde a los POU, PRI O EO). Sin embargo, sí incorpora la delimitación de nuevos de SG o ampliación de los existentes; no se limita a identificarlos, los detalla dibuja y define con absoluta claridad, vulnerando los arts. 62 LISTA y 85 RLISTA, que exige de forma meridiana la necesidad de incluir una memoria de Sostenibilidad Económica y una Memoria de Viabilidad Económica. El PGOM de Marbella carece de Estudio Económico Financiero. - Nada de esto parece cumplirse cuando en la Memoria de Ordenación (Tomo III, Ordenación pg. 107) se identifican nuestras infraestructuras Hídricas como “SG-IS.Ab-8. POZO PARCELA EI”. Además, se justifica este SG como “una actuación necesaria prevista para paliar el déficit hídrico actual y dotar de recursos necesarios para futuros crecimientos”. Se refiere también la inexistencia de causa expropiandi; indicando que no es la primera vez que se les intenta “usurpar” sin procedimiento adecuado su aprovechamiento hídrico (se refiere la STSJA 881/2023, recurso 816/2022, que declaró la concurrencia de vía de hecho en la ocupación de las instalaciones acuíferas por parte del Ayuntamiento).		
Informe		
Analizado el contenido de la alegación, se entiende producido un error de interpretación del grafiado y de la información relativa al SG-IS-Ab.8. POZO PARCELA EI. El PGOM, en los tres planos de Esquemas de Elementos Estructurantes, grafía los elementos integrantes de los referidos sistemas distinguiendo entre existentes (se representan con un cuadrado), existentes a ampliar (se representan con un doble cuadrado) y nuevos elementos propuestos (se representan con un círculo); resultando que el elemento objeto de la alegación se encuentra únicamente grafiado como un elemento existente en el territorio, según la información con que se cuenta. En este sentido, desde el PGOM no se plantea ningún tipo de actuación urbanística (AU) ni de transformación urbanística (ATU) sobre los terrenos en que se localiza el referido elemento; siendo que dichas determinaciones corresponderían, en todo caso, a los instrumentos propios de la ordenación detallada del suelo urbano, por ser la clase de suelo en la que se ubican los terrenos relacionados con el citado elemento. Tampoco resulta ajustado a la literalidad de la memoria de ordenación que se justifique este SG como “una		

actuación necesaria prevista para paliar el déficit hídrico actual y dotar de recursos necesarios para futuros crecimientos”; siendo que dicha frase que se entrecomilla en la alegación y que obra en el apartado 7.5.2.I de la memoria de ordenación se refiere a otras actuaciones, en concreto, a las previstas en el programa de medidas del Plan Hidrológico de tercer ciclo de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, que se identifican en la citada memoria (y entre las que no se encuentra el elemento objeto de la alegación).

En conclusión, cabe mantener la identificación del elemento integrante del SG de infraestructuras en el PGOM, como elemento existente, sin perjuicio de las consideraciones que corresponda a realizar, en su momento, a los diferentes instrumentos de ordenación detallada. No procede, por lo expuesto, desde el punto de vista estratégico del PGOM, realizar pronunciamiento alguno sobre lo alegado en cuanto a la inexistencia de causa expropiandi o respecto a la repercusión económica, toda vez que, como se ha señalado, corresponde a los instrumentos de ordenación detallada establecer, en su caso, las determinaciones relativas a propuestas de actuaciones (urbanísticas y de transformación urbanística) que se estimen convenientes.

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 118			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-26526	Fecha: 22/08/2024
Interesado:		NAVES INDUSTRIALES LAS MEDRANAS, S.L.	
Resumen			
En relación con los terrenos con ref. cat. 29069A005000090000FK y 29069A005000080000FO, con una superficie aproximada de 148.081 m², se solicita: 1) El cambio de zonificación del SR; de Zona 2: Conservación del Medio Natural (ZR-CMN) a zona 3: Desarrollo del Medio Rural (ZR-DMR); o subsidiariamente a zona 4: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN), en el plano de Ordenación O.3 “Zonas de Suelo Rustico”. 2) En cuanto a la normativa de implantación de actuaciones en suelo rústico, se admitan las modificaciones puntuales planteadas de los Artículos 4.4.II. y 4.5.4. En relación con el cambio de zonificación en SR, se alega, entre otros: que la protección del patrimonio natural debe compatibilizarse con proyectos estratégicos o de interés general que lo integren y lo pongan en valor; los suelos tienen acceso, por el sur y el oeste por un corredor urbano principal existente (SGV-16 y SGV-13) que lo conectan con el centro de la ciudad y con un nudo principal existente de la Autopista AP-7, donde se ubica la Estación de Autobuses actual de Marbella. Así mismo, está prevista la ejecución de un viario que conecta los existentes y bordea estos suelos (SGV-17). En definitiva, se permitiría plantear una actuación extraordinaria de interés público y social vinculada al turismo, el deporte y la naturaleza que podría incluir un aula de la naturaleza junto con un centro de alto rendimiento deportivo y/o centro sanitario vinculado a las ciencias de la salud, la biomedicina, medicina del deporte y técnicas antienviejecimiento. Y la propuesta de modificación de los artículos 4.4.II y 4.5.4. se concreta en los siguientes términos: Art. 4.4.II (punto 2) 2. Se permiten los siguientes tipos con las siguientes condiciones particulares: a) Establecimientos hoteleros, en su modalidad de Hotel,... Ocupación máxima del veinte (20) por ciento de la parcela. <u>Se podrá autorizar una ocupación mayor siempre que ello se justifique en el preceptivo Proyecto de Actuación, por su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de la actuación, así como por su mejor adaptación al paisaje.</u> (...) b) Establecimientos hoteleros en su modalidad de hotel-apartamento, ... Las condiciones de edificación serán las mismas que para los hoteles reguladas en el apartado a) anterior <u>y siendo la parcela mínima vinculada de dos y media (2,5) hectáreas.</u> Art. 4.5.4. (punto 4) 4. Los usos dotacionales, turísticos y terciarios solo se admiten vinculados al ocio, <u>el deporte, el bienestar y la salud de la población en el medio rural natural.</u>			

Informe
1) En primer lugar, se solicita un cambio en la zonificación del SR en el ámbito objeto de la alegación (cambio a la Zona 3 o a la Zona 4), para posibilitar la implantación de una actuación sostenible, como interrelación monte-ciudad, vinculada al turismo, deporte y naturaleza, junto con un centro de alto rendimiento y/o sanitario, etc. Se alude para ello, en síntesis, a la localización de los terrenos en el centro de la ciudad, en una zona de transición entre urbanizaciones, hotel y viviendas, con acceso rodado; y que no cuenta con afecciones ambientales en el POTCSO en tramitación. Sin embargo, no cabe acceder a los motivos de oportunidad que se alegan, no considerándose suficientes para desvirtuar la ordenación y zonificación contenida en el PGOM, que se basa en la información obrante en el Estudio Ambiental Estratégico, en los condicionantes existentes en la legislación sectorial y en la coherencia del diseño del modelo de ciudad y de las alternativas consideradas desde el inicio de la tramitación del Plan. En este sentido, dichos terrenos se encuentran clasificados parcialmente como SREP (por la existencia del Monte Público y la Zona de Especial Conservación Sierra Blanca) y parcialmente como SRPU (atendiendo a criterios de sostenibilidad y economía en el consumo de suelo, de conformidad con el estudio de alternativas realizado desde la fase de Avance y Documento Inicial Estratégico). Dentro de su clasificación como SR, los terrenos se encuentran parcialmente en la Zona 1 (ZR-VAP), cuya justificación se encuentra en el apartado 5.2.1 de la memoria de ordenación, y parcialmente en la Zona 2 (ZR-CMN), apartado 5.2.2 de la memoria de ordenación. Concurren en el ámbito objeto de la alegación la inmediateción del Monte Público y la ZEC Sierra Blanca, la presencia de HICs (Plano I.4.1), yacimiento arqueológico (YAC-5, Plano O.4 y Anexo IV), áreas de alta visibilidad (Plano I.4.3), así como la zona de influencia forestal (art. 3 Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales). En definitiva, la zonificación que se realiza por parte del PGOM guarda la debida coherencia y justificación; no concurriendo los elementos fácticos necesarios para establecer una zonificación distinta; tarea que, además, realiza el PGOM con la óptica de un análisis global del término municipal y que no cabe desvirtuar parcela a parcela. Se desestima, en consecuencia, la petición de modificación de zonificación de los terrenos; sin perjuicio que, dentro de la categorización y zonificación de los terrenos establecida en el PGOM, se puedan establecer los usos y actuaciones permitidos, de conformidad con los arts. 4.5.1 ss. de la normativa. 2) En cuanto a la solicitud de modificación de los artículos 4.4.II y 4.5.4 de la normativa, analizado el contenido de la alegación, se ha procedido a revisar la redacción de los citados apartados, introduciendo pequeños ajustes que, en parte, coinciden con el planteamiento de la alegación. En consecuencia, puede considerarse estimado parcialmente este aspecto de la alegación.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 119		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26530	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	ANTHOPHILA ARQUITECTURA VANGUARDISTA, S.L.	
Resumen		
En relación con los terrenos con ref. cat. 29069A004001530000FG, se propone la delimitación de un sector para uso residencial a desarrollar mediante una ATU-NU. Manifiesta: • Que limita en su linde Sur con SUC, pudiendo dar continuidad a la trama urbana existente; que los servicios, dotaciones e infraestructuras propios del suelo urbano (acceso por vía urbana pavimentada, alumbrado público, suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica) se encuentran a pie de parcela (se insertan fotografías). • En cuanto a la conexión viaria con la ciudad existente, los terrenos disponen de dos pasos elevados sobre la autovía que los une con las urbanizaciones ya existentes en su lado Este. Los trazados viarios se adaptarán a las curvas de nivel, a media ladera, reduciéndose la sección para impedir grandes movimientos de tierra, taludes o abancalamientos. El trazado será irregular adaptado al relieve, evitando las líneas rectas y las pendientes superiores al 15%. • El sector propuesto, por su privilegiada situación, es susceptible de dotarse de la totalidad de las infraestructuras urbanísticas sin un detrimento económico elevado, haciendo viable la Unidad de Ejecución futura. A priori, la mayor parte de la edificación futura estará ubicada en suelos con pendientes inferiores al 30%, y no se hallan incluidos suelos con características especiales, ambientales o paisajísticas relevantes que lo hagan ser excluidos del proceso urbanizador. • En cuanto a la tipología edificatoria que se implante en el futuro, se plantea inicialmente UA, y agrupaciones tipo PM, con amplias zonas verdes privadas, favoreciendo el soleamiento invernal y las sombras y protección en verano, incentivándose el uso de patios y porches provistos de arbolado. Quién suscribe este documento propone la asunción de la gestión urbanizadora mediante el Sistema de Actuación por Compensación para la ejecución del Sector. La presente alegación es susceptible de ser precisada mediante la propuesta de delimitación de ATU dispuesta en los arts. 24 ss. LISTA y arts. 43 ss. RLISTA.		
Informe		
Una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos. Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de		

ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 120		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26593	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	DIGITALES, ASOC. ESPAÑOLA PARA LA DIGITALIZACIÓN	
Resumen		
DigitalES (Asoc. Española para la Digitalización) realiza una serie de aportaciones tendentes a facilitar una descripción del actual marco normativo sectorial y consideraciones con respecto a los requerimientos que precisan las infraestructuras que integran las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados para garantizar una correcta prestación de servicio en el término municipal de Marbella. En resumen, se solicitan las siguientes cuestiones: • Establecimiento del carácter estructurante de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, al constituir éstas un equipamiento de carácter básico y tener su instalación y despliegue el carácter de obra de interés general; • Con respecto a la compatibilidad de usos, se solicita que el futuro PGOU establezca expresamente la compatibilidad de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados con todos los usos previstos y definidos para el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable con el objetivo de garantizar el acceso a los servicios de telecomunicaciones en todo el término municipal (se identifican diversos artículos del régimen del SR la normativa del PGOM); • Se suprima toda prohibición absoluta de despliegue, ya sea expresa o por omisión, de establecimiento de una compatibilidad de uso expresa de nuestras infraestructuras; (se refieren los artículos 4.1.3, 4.1.1, 4.3.1, 4.3.7 y 4.5 de la normativa del PGOM). • Se suprima el deber de justificación de la idoneidad de la ubicación de nuestras infraestructuras para reconocer la compatibilidad de las mismas en distintas Zonas y áreas del suelo rústico; (se refieren los artículos 4.1.3, 4.1.1, 4.3.1, 4.3.7 y 4.5 de la normativa del PGOM). • Que la Administración justifique debidamente y en base a sus competencias la concurrencia del motivo que impida el despliegue de la infraestructura concreta; y que se limite la exigibilidad de un estudio de impacto en el paisaje en los supuestos legalmente exigibles; (se refieren varios apartados de los arts. 4.4 y 8.4). • Adecuación del régimen de compatibilidad a la LGTel mediante el establecimiento de una compatibilidad genérica con todo tipo de suelo y uso o mediante la previsión expresa del uso como compatible en cada artículo que no establezca como compatible las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados y la supresión de las prohibiciones expresas así como la obligación de justificación en todo caso. • Que se establezca expresamente la posibilidad de ubicar infraestructuras de telefonía móvil en la cubierta de edificios por encima de la altura máxima establecida y sobre la planta ático. • Al objeto de garantizar el correcto funcionamiento de las antenas y radioenlaces tanto en suelo rústico como en suelo urbano se solicita que se exima de la aplicación de la limitación de altura, retranqueo, etc.. a las infraestructuras radioeléctricas o antenas de telecomunicaciones y se establezca una remisión expresa a los desarrollos normativos sectoriales que establecen los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas (art. 49.5 y disposición adicional undécima de la LGTel mencionadas).		

• Que se establezca expresamente la posibilidad de ubicar infraestructuras de telefonía móvil en la cubierta de aquellos edificios disconformes con el planeamiento o en situación de fuera de ordenación por superar la altura máxima establecida (se refieren los artículos 10.1.9 y 10.1.13 de la normativa). • Se excluya las infraestructuras de telecomunicaciones a efectos de cómputo de la superficie construida a efectos de edificabilidad y superficie computable a efectos de edificación con el objetivo de garantizar una oferta suficiente de espacios tal y como establece la LGTel en su artículo 49 (se refieren los artículos 10.1.5 y 10.1.6 de la normativa). • Sea tenida en cuenta la configuración legal y jurisprudencial con respecto al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados en entornos protegidos por razones de patrimonio histórico-artístico y se modifiquen entre otros los siguientes artículos para su adecuación al vigente marco normativo sectorial y jurisprudencial; sólo en casos de edificaciones del patrimonio histórico-artístico que tengan la categoría de bien de interés cultural y previa justificación podría admitirse la limitación a los despliegues por fachada. • Corregir la redacción de los artículos 9.1.5 y 9.4.11 para su adecuación al régimen sectorial que se expone. De lo expuesto, se extraen, por lo tanto, las siguientes conclusiones: i) La Administración local no ostenta competencia para imponer ni para regular el uso compartido de las instalaciones ni infraestructuras radioeléctricas o la ubicación compartida del dominio público o privado. ii) La Administración local no ostenta competencia alguna para definir un procedimiento diferente al establecido en el citado artículo 46 de la LGTel, iii) La Administración local podrá únicamente fomentar la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores o instar al Ministerio el inicio del procedimiento legalmente establecido para la imposición de la compartición y sus términos y iv) Los operadores podrán negociar y establecer acuerdos de compartición en los términos que libremente acuerden con sujeción a la normativa de defensa de la competencia. Es por ello, que desde digitalEs se solicita que cualquier medida que se adopte con respecto a la compartición respeten el vigente marco normativo sectorial.	Informe En las alegaciones primera a tercera se exponen una serie de contenidos legales, jurisprudenciales, etc., así como apreciaciones de carácter general, sin referencia concreta al instrumento de ordenación objeto del trámite de información pública. En cuanto a las consideraciones particulares que se realizan a la Normativa Urbanística, se solicita que se reconozca y establezca expresamente en el PGOM el carácter estructurante de las redes e infraestructuras a los efectos oportunos. A este respecto, si bien en el documento de PGOM se otorga a tales redes e infraestructuras el carácter de sistema general cuando son públicas, no pudiéndose dar tal consideración a elementos de dominio privado. Por tanto, se ha propuesto ajustar la denominación de las redes de infraestructuras de telecomunicaciones a la de "elemento estructurante" estando así también de conformidad a lo estipulado en la LISTA (art. 63) y RLISTA (art. 75).
---	---



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

También se solicita que el futuro PGOM establezca expresamente la compatibilidad de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados con todos los usos previstos y definidos para el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (...). Al respecto, se indica que es tan obligado el cumplimiento de la LGTel como de la Ley Urbanística de Andalucía (LISTA), resultando que, conforme al nuevo esquema normativo urbanístico, ya no existe la clasificación de suelos urbanizables ni no urbanizables. En este sentido, únicamente existen dos clases de suelo: urbano y rústico, y dos niveles de ordenación: general y detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. El PGOM, para el suelo rústico, establece un régimen específico para las infraestructuras de servicio, incluyendo la de telecomunicaciones. En concreto, la Zona 7: Infraestructuras de Comunicaciones (ZR-IFR), según se grafía en el Plano O.3 (Zonas del Suelo Rústico) y se detalla en el apartado 5.2.7 de la memoria de ordenación y en los arts. 4.5.1 ss. de la normativa. También se alega que la intervención del Ayuntamiento en la planificación de los recursos: infraestructuras de comunicaciones de un operador, supone una clara vulneración del principio y derecho fundamental de libertad de empresa. El Ayuntamiento de Marbella ostenta las competencias que le otorga el ordenamiento jurídico, entre el que se encuentra el ejercicio de la potestad de planeamiento. En virtud de ello, tiene plena capacidad de ordenar, dentro del límite de sus competencias y del cumplimiento de la legislación vigente, las actividades y usos que se dan en su ámbito geográfico. Así, puede regular la ordenación urbanística del uso comercial ejercido por empresas privadas, sin perjuicio de que algunas de las actividades que estas ejercen estén declarada de interés general o sometida a alguna legislación sectorial específica. Por ello, no puede compartirse que la intervención del Ayuntamiento en la planificación de las infraestructuras de telecomunicaciones de un operador suponga una vulneración de principios y derechos per se. Simplemente, la intervención del Ayuntamiento en ejercicio de su competencia deberá estar en armonía con el resto de competencias confluyentes sobre el territorio, dentro de un adecuado marco de coordinación y colaboración interadministrativa y público-privada. Han sido modificados algunos preceptos de la normativa del PGOM, como los arts. 8.4.4, 8.4.3, 8.4.4., 9.1.5., 9.4.11. en aras a facilitar el despliegue de las infraestructuras de telecomunicaciones.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 121		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26595	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	INVERSIONES SHINE HOUSE, S.L.	
Resumen		
En relación con el ámbito denominado URP-RR-1 Arroyo Siete Revueltas, se solicita: 1) Que debe aparecer en el PGOM como una ATU-NU; considera que deberían incluirse en un plano distinto las distintas propuestas de delimitación de ATUs correspondientes a los suelos urbanizables en tramitación y ejecución; resultando de aplicación analógica lo dispuesto en la DT Primera LISTA, que establece que el SUO o SUS tendrá el régimen de las ATU-NU con delimitación de su ámbito correspondiente. 2) Debe eliminarse el plazo de 3 años (desde la entrada en vigor del PGOM) para la aprobación definitiva de los planes en tramitación del artículo 2.3.7 de la normativa. Considera que dicho plazo no tiene amparo en la LISTA; y que, por aplicación analógica, en la DT Tercera LISTA se establece que, a la entrada en vigor, podrán seguirse tramitando los planes urbanísticos conforme a las normas de la anterior legislación, sin establecer ningún plazo. Por ello, los apartados 2 y 3 del artículo 2.3 de las normas urbanísticas del PGOM deben eliminarse por vulnerar la DT Tercera LISTA. 3) Debe coordinarse la tramitación del PGOM con la tramitación del Plan de Sectorización, en tres aspectos: 3.1.- Debe coordinarse el Sistema General Viario y dotacional de Plan de Sectorización con el PGOM. En la última versión del Plan de Sectorización no existe una conexión equivalente a lo que el PGOM denomina SGV-82 que conecta el sector con la rotonda del Colegio Las Chapas; por lo que debe eliminarse y ajustarse a lo previsto en el Plan de Sectorización conforme al criterio de los informes técnicos y sectoriales. 3.2.- Debe coordinarse el sistema general de zonas verdes y zonas peatonales del PGOM con lo aprobado por el Plan de Sectorización. En el Plano de Esquemas de Elementos Estructurantes I, aunque son manchas gruesas verdes, no se corresponden totalmente con las zonas verdes y peatonales del Plan de Sectorización; por lo que debe tenerse en cuenta a efectos del diseño y coordinación correspondiente de ambos planes el trámite, especialmente, debe respetarse lo aprobado en el Plan de Sectorización e informado por los técnicos municipales. 3.3.- Debe eliminarse el YAC-10 previsto en el PGOM o al menos coordinarse con las prospecciones llevadas a cabo por el promotor que constatan que no hay el más mínimo indicio de restos arqueológicos fenicios. Al Ayuntamiento le consta y se ha aportado informe de la Consejería competente que establece que dicha zona no requiere vigilancia arqueológica, sin perjuicio del deber general legalmente previsto en caso de hallazgos casuales. Por ello, considera que debe eliminarse esa zona de las protegidas del plan o al menos, se tenga en cuenta el informe citado.		
Informe		
1) El art. 2.3.7 de las NNUU del PGOM regula las ATU-NU en tramitación, permitiendo que se continúe con el procedimiento; otorgando un plazo, en el supuesto concreto del ámbito objeto de la presente alegación, de tres años para la aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En caso de que el PGOM incluyera este ámbito		

como una propuesta de delimitación de ATU-NU, tal y como se solicita, de un lado, sería inviable continuar con la tramitación del Plan de Sectorización y, de otro, el PGOM debe establecer, motivadamente, el plazo, que no podrá ser superior a dos años, para la aprobación inicial del Plan Parcial que contenga la ordenación detallada del ámbito, y, en caso de que transcurra el plazo sin que el Plan Parcial alcance la aprobación inicial, decaerá la propuesta de delimitación.

En definitiva, según se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, en el PGOM se establecen, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

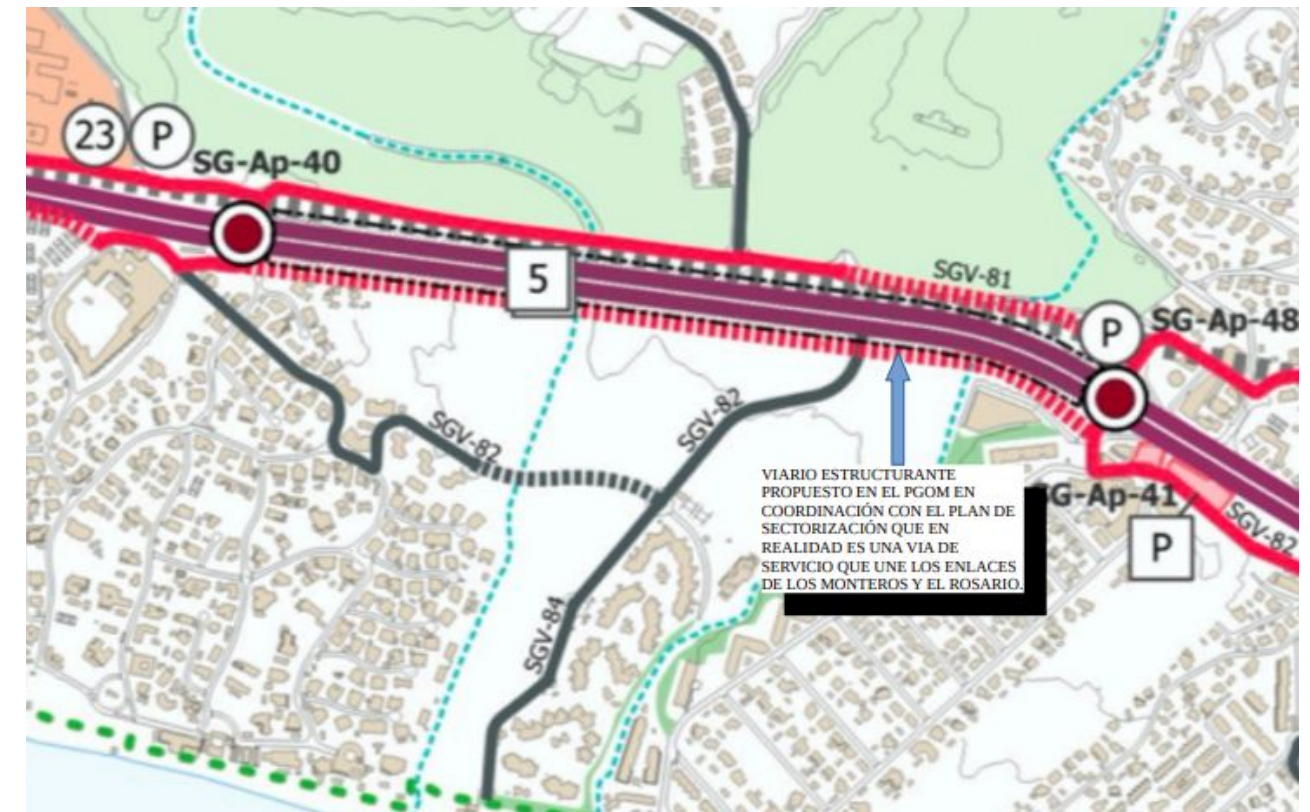
2) El plazo establecido en el PGOM de tres años para que el Plan de Sectorización culmine su tramitación resulta menos restrictivo que si se incluyera como una propuesta de delimitación de una ATU-NU, como inquiere el alegante.

Además, según se desprende de la regulación de la LISTA, que establece plazos para la aprobación inicial de los instrumentos que contengan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística, es intención del legislador que decaigan todas las propuestas de delimitación que, en un plazo máximo de dos años, no hayan conseguido que dicho instrumento esté aprobado inicialmente. Y ello, se entiende, para no condenar a otras propuestas que no puedan abordarse por el hecho que estar alguna propuesta aprobada pero sin instrumento de planeamiento de detalle aprobado.

En definitiva, no cabe acceder a lo solicitado a este respecto, debiendo mantenerse la limitación temporal establecida en el art. 2.3.7 de la normativa.

3)

3.1.- Se plantea el deber de coordinar el PGOM con la tramitación del Plan de Sectorización URP-RR-1 "ARROYO SIETE REVUELTAS". En concreto, se refiere a la coordinación del Sistema General Viario, indicando que en la última versión de dicho Plan de Sectorización en trámite no existe una conexión equivalente al viario identificado en el PGOM como SGV-82, que conecta, según se dice, el sector con la rotonda sur del enlace de El Rosario, y por ello se indica que debe eliminarse el trazado de dicho sistema general viario.



Sin embargo, el alegante no ha sabido interpretar bien el esquema del plano de elementos estructurantes cuya imagen de la zona ha adjuntado. En dicha imagen se aprecia el trazado propuesto por el PGOM en línea discontinua entre el enlace de Los Monteros y el de El Rosario de manera paralela y adyacente en su lado sur (sentido decreciente), que no es sino la ilustración esquemática de una vía de servicio paralela a la A-7 que conecta dichos enlaces y el acceso al sector así ordenado, es decir, se traslada y coordina con el PGOM la última versión del Plan de Sectorización aprobado provisionalmente con los condicionantes impuestos por los informes sectoriales de carreteras los cuales se concreta en la vía de servicio propuesta, pero que por su representación gráfica debido a la escala y naturaleza de esquema podría entenderse erróneamente, como parece que ha ocurrido en la alegación, como un viario que conecta de manera independiente el sector con la rotonda del enlace El Rosario, cuando en realidad lo hace como una vía de servicio que se entrega en un tramo de calzada lateral al ramal de salida ya existente, no constituyéndose, por tanto, en un vial municipal independiente como parece trasladarse erróneamente desde la alegación. Así pues, a la vista de lo anterior procede desestimar la alegación.

3.2.- En relación con el esquema de elementos estructurantes de zonas verdes del plano O.02.1, debe señalarse que ostenta un carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta, en los términos previstos en el art. 6.1.1 de la normativa; correspondiendo la delimitación precisa al instrumento de ordenación detallada que corresponda.

3.3.- En relación con la propuesta de eliminación del YAC-10, en la presente versión del PGOM se mantiene la citada propuesta, de conformidad con las previsiones del Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga, de fecha 27/07/2023, emitido tras la aprobación inicial, así como del resto de comunicaciones mantenidas con la Administración sectorial (según se expone en el Anexo 9. Informes



sectoriales) en las que no se indica la eliminación del yacimiento o la alteración de su nivel de protección; habiendo de estarse, en todo caso, a lo que determine la Consejería competente en materia de Cultura.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 122	
N.º R.G.E.: 2024-E-RE-26630	Fecha: 22/08/2024
Interesado: CDP PUEBLO GUADALMINA	
Resumen	
En relación con la C.P. Pueblo Guadalupe, se solicita: 1) Que se proceda a reflejar en los planos de ordenación las servidumbres de acceso al mar ya existentes y las previstas. 2) Que se proceda a reflejar en los planos de ordenación la servidumbre de acceso al mar que discurre por el Hotel Guadalupe. 3) Que se dicten normas que regulen dichas servidumbres de acceso al mar y su protección. En relación con estos primeros 3 puntos, se señala que, según el informe emitido por Costas, en todos los planos de ordenación deberían grafarse las líneas de ribera del mar, deslinde del DPMT, las servidumbres de tránsito y protección, la zona de influencia y los accesos al mar debidamente acotados. Los accesos al mar son “per se” elementos estructurantes, ya que es una dotación pública de carácter general y que da servicio a la generalidad de la población. Además, dicha dotación viene impuesta por la legislación sectorial y debe figurar en el PGOM que es el que define y propone las directrices del modelo de ciudad y sus elementos estructurantes que son aquellos que dan servicio a la generalidad de la población. Estos accesos deben tener la consideración de Sistema General, siendo igual o más importante que el Sistema General de Senda Peatonal, el cual sí se prevé y se señala en los planos de ordenación y se regula en la normativa aprobada inicialmente. Cuando se apruebe el PGOM se deroga el art. 57 de las normas urbanísticas del PGOU 1986, relativo a los accesos a las playas; debiendo establecerse en el PGOM normas que regulen y protejan los mismos. 4) Que se corrijan los planos del PGOM y no se grafien como sistema viario público los viales que se reflejan en el Conjunto Pueblo Guadalupe, al ser los mismos de propiedad privada y uso privativo y exclusivo de los 76 propietarios que componen el Conjunto Pueblo Guadalupe.	
Informe	
1), 2), 3) En los 3 primeros apartados se solicita que las servidumbres de acceso al mar (existentes y previstas) se reflejen en todos los planos de ordenación, así como se proceda a dictar normas de protección para dichas servidumbres. A este respecto, considerando el nuevo esquema de planeamiento instaurado por la LISA y su Reglamento de desarrollo, que distingue entre ordenación urbanística general y detallada, se ha realizado la interpretación que, al respecto, se expone en el Anexo 9.1 (Informes sectoriales), en que se analiza el Informe en materia de Costas emitido con ocasión de la elaboración del PGOM para su aprobación inicial. Según se indica en el citado Anexo: (...) en atención a la escala del documento y su contenido, se entiende que no es preciso graficar	

dichas líneas en la totalidad de planos de ordenación. En cambio, sí se adjuntan planos a escala 1:5.000 sobre la cartografía y la clasificación de suelo.

En relación a los accesos al mar, hemos de poner de relieve que el PGOM es un instrumento de planeamiento general que, en primer lugar, no cuenta con la clasificación de suelo urbanizable, pues el mismo, ha sido eliminado de la actual legislación urbanística andaluza, siendo las clases de suelo en que se divide el término municipal urbano y rústico. En segundo lugar, el PGOM sólo contiene en el suelo urbano, además de su clasificación, los elementos estructurantes que son los sistemas generales existentes de áreas libres, equipamientos, movilidad e infraestructuras de servicios. Por tanto, en la medida que esos accesos al mar no forman parte de los elementos estructurantes del PGOM no se grafían. Será el Plan de Ordenación Urbana que se redacte y que contiene la ordenación detallada del suelo urbano el que recoja esos accesos.

(...)

Adicionalmente a lo anterior, en el Anexo de Normativa Sectorial, que forma parte de la normativa del PGOM, se contiene la remisión a la normativa sectorial al respecto, que habrá de ser observada por parte de los instrumentos de ordenación detallada.

De conformidad con lo expuesto, no cabe acceder a lo solicitado, debiendo mantenerse el planteamiento justificado en el PGOM; cuestión que ha de entenderse sin perjuicio de lo que resulte del informe en materia de Costas previsto en el art. 117.2 de la Ley de Costas, a emitir inmediatamente antes de la aprobación definitiva.

4) Por otra parte, se solicita corregir los planos del PGOM al objeto de que no se grafíen los viales que existen por el interior del conjunto de Pueblo Guadalmina, argumentando que son privados. Al respecto debe aclararse que los viales representados son cartográficos y no forman parte de la ordenación viaria, ni del PGOM ni del POU, considerándose efectivamente viales internos privados de la urbanización dentro de la calificación urbanística residencial que tiene el ámbito. Por tanto, lo alegado no procede al no formar parte de la ordenación urbanística viaria, como viarios públicos y estado de alineaciones, los viales internos privados que aparecen formando parte de la base cartográfica de los planos del PGOM.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 123

N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26634	Fecha:	22/08/2024
-------------	-----------------	--------	------------

Interesado: CDP PUEBLO GUADALMINA

Resumen

En relación con la C.P. Pueblo Guadalmina, se solicita:

- 1) Que se proceda a reflejar en los planos de ordenación las servidumbres de acceso al mar ya existentes y las previstas.
- 2) Que se proceda a reflejar en los planos de ordenación la servidumbre de acceso al mar que discurre por el Hotel Guadalmina.
- 3) Que se dicten normas que regulen dichas servidumbres de acceso al mar y su protección.
 - En relación con estos primeros 3 puntos, se señala que, según el informe emitido por Costas, en todos los planos de ordenación deberían grafarse las líneas de ribera del mar, deslinde del DPMT, las servidumbres de tránsito y protección, la zona de influencia y los accesos al mar debidamente acotados.

Los accesos al mar son “per se” elementos estructurantes, ya que es una dotación pública de carácter general y que da servicio a la generalidad de la población. Además, dicha dotación viene impuesta por la legislación sectorial y debe figurar en el PGOM que es el que define y propone las directrices del modelo de ciudad y sus elementos estructurantes que son aquellos que dan servicio a la generalidad de la población. Estos accesos deben tener la consideración de Sistema General, siendo igual o más importante que el Sistema General de Senda Peatonal, el cual si se prevé y se señala en los planos de ordenación y se regula en la normativa aprobada inicialmente.

Cuando se apruebe el PGOM se derogará el art. 57 de las normas urbanísticas del PGOU 1986, relativo a los accesos a las playas; debiendo establecerse en el PGOM normas que regulen y protejan los mismos.

- 4) Que se corrijan los planos del PGOM y no se grafíen como sistema viario público los viales que se reflejan en el Conjunto Pueblo Guadalmina, al ser los mismos de propiedad privada y uso privativo y exclusivo de los 76 propietarios que componen el Conjunto Pueblo Guadalmina.

Informe

- 1), 2), 3) En los 3 primeros apartados se solicita que las servidumbres de acceso al mar (existentes y previstas) se reflejen en todos los planos de ordenación, así como se proceda a dictar normas de protección para dichas servidumbres.

A este respecto, considerando el nuevo esquema de planeamiento instaurado por la LISTA y su Reglamento de desarrollo, que distingue entre ordenación urbanística general y detallada, se ha realizado la interpretación que, al respecto, se expone en el Anexo 9.1 (Informes sectoriales), en que se analiza el Informe en materia de Costas emitido con ocasión de la elaboración del PGOM para su aprobación inicial.

Según se indica en el citado Anexo:

(...) en atención a la escala del documento y su contenido, se entiende que no es preciso grafiar

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

dichas líneas en la totalidad de planos de ordenación. En cambio, sí se adjuntan planos a escala 1:5.000 sobre la cartografía y la clasificación de suelo. En relación a los accesos al mar, hemos de poner de relieve que el PGOM es un instrumento de planeamiento general que, en primer lugar, no cuenta con la clasificación de suelo urbanizable, pues el mismo, ha sido eliminado de la actual legislación urbanística andaluza, siendo las clases de suelo en que se divide el término municipal urbano y rústico. En segundo lugar, el PGOM sólo contiene en el suelo urbano, además de su clasificación, los elementos estructurantes que son los sistemas generales existentes de áreas libres, equipamientos, movilidad e infraestructuras de servicios. Por tanto, en la medida que esos accesos al mar no forman parte de los elementos estructurantes del PGOM no se grafían. Será el Plan de Ordenación Urbana que se redacte y que contiene la ordenación detallada del suelo urbano el que recoja esos accesos. (...) Adicionalmente a lo anterior, en el Anexo de Normativa Sectorial, que forma parte de la normativa del PGOM, se contiene la remisión a la normativa sectorial al respecto, que habrá de ser observada por parte de los instrumentos de ordenación detallada. De conformidad con lo expuesto, no cabe acceder a lo solicitado, debiendo mantenerse el planteamiento justificado en el PGOM; cuestión que ha de entenderse sin perjuicio de lo que resulte del informe en materia de Costas previsto en el art. 117.2 de la Ley de Costas, a emitir inmediatamente antes de la aprobación definitiva. 4) Por otra parte, se solicita corregir los planos del PGOM al objeto de que no se grafíen los viales que existen por el interior del conjunto de Pueblo Guadalmina, argumentando que son privados. Al respecto debe aclararse que los viales representados son cartográficos y no forman parte de la ordenación viaria, ni del PGOM ni del POU, considerándose efectivamente viales internos privados de la urbanización dentro de la calificación urbanística residencial que tiene el ámbito. Por tanto, lo alegado no procede al no formar parte de la ordenación urbanística viaria, como viarios públicos y estado de alineaciones, los viales internos privados que aparecen formando parte de la base cartográfica de los planos del PGOM.
Resultado Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 124		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26642	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	ARROYO INVESTMENTS, S.L., INVERSIONES SHINE HOUSE, S.L.	
Resumen		
En relación con el ámbito denominado URP-RR-1 Arroyo Siete Revueltas, se solicita: 1) Que debe aparecer en el PGOM como una ATU-NU; Considera que deberían incluirse en un plano distinto las distintas propuestas de delimitación de ATUS correspondientes a los suelos urbanizables en tramitación y ejecución; resultando de aplicación analógica lo dispuesto en la DT Primera LISTA, que establece que el SUO o SUS tendrá el régimen de las ATU-NU con delimitación de su ámbito correspondiente. 2) Debe eliminarse el plazo de 3 años (desde la entrada en vigor del PGOM) para la aprobación definitiva de los planes en tramitación del artículo 2.3.7 de la normativa. Considera que dicho plazo no tiene amparo en la LISTA; y que, por aplicación analógica, en la DT Tercera LISTA se establece que, a la entrada en vigor, podrán seguirse tramitando los planes urbanísticos conforme a las normas de la anterior legislación, sin establecer ningún plazo. Por ello, los apartados 2 y 3 del artículo 2.3 de las normas urbanísticas del PGOM deben eliminarse por vulnerar la DT Tercera LISTA. 3) Debe coordinarse la tramitación del PGOM con la tramitación del Plan de Sectorización, en tres aspectos: 3.1.- Debe coordinarse el Sistema General Viario y dotacional de Plan de Sectorización con el PGOM; En la última versión del Plan de Sectorización no existe una conexión equivalente a lo que el PGOM denomina SGV-82 que conecta el sector con la rotonda del Colegio Las Chapas; por lo que debe eliminarse y ajustarse a lo previsto en el Plan de Sectorización conforme al criterio de los informes técnicos y sectoriales. 3.2.- Debe coordinarse el sistema general de zonas verdes y zonas peatonales del PGOM con lo aprobado por el Plan de Sectorización. En el Plano de Esquemas de Elementos Estructurantes I, aunque son manchas gruesas verdes, no se corresponden totalmente con las zonas verdes y peatonales del Plan de Sectorización; por lo que debe tenerse en cuenta a efectos del diseño y coordinación correspondiente de ambos planes el trámite, especialmente, debe respetarse lo aprobado en el Plan de Sectorización e informado por los técnicos municipales. 3.3.- Debe eliminarse el YAC-10 previsto en el PGOM o al menos coordinarse con las prospecciones llevadas a cabo por el promotor que constatan que no hay el más mínimo indicio de restos arqueológicos fenicios. Al Ayuntamiento le consta y se ha aportado informe de la Consejería competente que establece que dicha zona no requiere vigilancia arqueológica, sin perjuicio del deber general legalmente previsto en caso de hallazgos casuales. Por ello, considera que debe eliminarse esa zona de las protegidas del plan o al menos, se tenga en cuenta el informe citado.		
Informe		
1) El art. 2.3.7 de las NNUU del PGOM regula las ATU-NU en tramitación, permitiendo que se continúe con el		

procedimiento; otorgando un plazo, en el supuesto concreto del ámbito objeto de la presente alegación, de tres años para la aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En caso de que el PGOM incluyera este ámbito como una propuesta de delimitación de ATU-NU, tal y como se solicita, de un lado, sería inviable continuar con la tramitación del Plan de Sectorización y, de otro, el PGOM debe establecer, motivadamente, el plazo, que no podrá ser superior a dos años, para la aprobación inicial del Plan Parcial que contenga la ordenación detallada del ámbito, y, en caso de que transcurra el plazo sin que el Plan Parcial alcance la aprobación inicial, decaerá la propuesta de delimitación.

En definitiva, según se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, en el PGOM se establecen, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

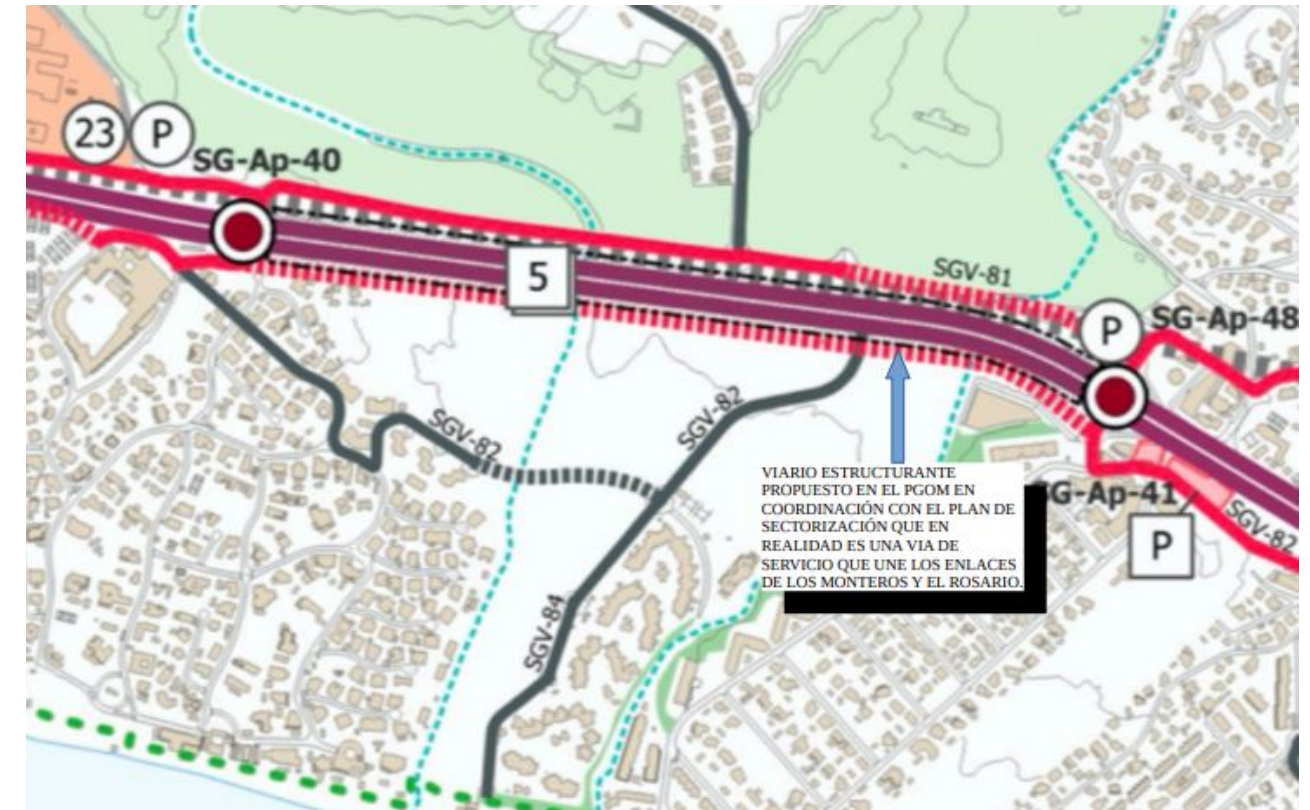
2) El plazo establecido en el PGOM de tres años para que el Plan de Sectorización culmine su tramitación resulta menos restrictivo que si se incluyera como una propuesta de delimitación de una ATU-NU, como inquiera el alegante.

Además, según se desprende de la regulación de la LISTA, que establece plazos para la aprobación inicial de los instrumentos que contengan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística, es intención del legislador que decaigan todas las propuestas de delimitación que, en un plazo máximo de dos años, no hayan conseguido que dicho instrumento esté aprobado inicialmente. Y ello, se entiende, para no condenar a otras propuestas que no puedan abordarse por el hecho que estar alguna propuesta aprobada pero sin instrumento de planeamiento de detalle aprobado.

En definitiva, no cabe acceder a lo solicitado a este respecto, debiendo mantenerse la limitación temporal establecida en el art. 2.3.7 de la normativa.

3)

3.1.- Se plantea el deber de coordinar el PGOM con la tramitación del Plan de Sectorización URP-RR-1 "ARROYO SIETE REVUELTAS". En concreto, se refiere a la coordinación del Sistema General Viario, indicando que en la última versión de dicho Plan de Sectorización en trámite no existe una conexión equivalente al viario identificado en el PGOM como SGV-82, que conecta, según se dice, el sector con la rotonda sur del enlace de El Rosario, y por ello se indica que debe eliminarse el trazado de dicho sistema general viario.



Sin embargo, el alegante no ha sabido interpretar bien el esquema del plano de elementos estructurantes cuya imagen de la zona ha adjuntado. En dicha imagen se aprecia el trazado propuesto por el PGOM en línea discontinua entre el enlace de Los Monteros y el de El Rosario de manera paralela y adyacente en su lado sur (sentido decreciente), que no es sino la ilustración esquemática de una vía de servicio paralela a la A-7 que conecta dichos enlaces y el acceso al sector así ordenado, es decir, se traslada y coordina con el PGOM la última versión del Plan de Sectorización aprobado provisionalmente con los condicionantes impuestos por los informes sectoriales de carreteras los cuales se concreta en la vía de servicio propuesta, pero que por su representación gráfica debido a la escala y naturaleza de esquema podría entenderse erróneamente, como parece que ha ocurrido en la alegación, como un viario que conecta de manera independiente el sector con la rotonda del enlace El Rosario, cuando en realidad lo hace como una vía de servicio que se entrega en un tramo de calzada lateral al ramal de salida ya existente, no constituyéndose, por tanto, en un vial municipal independiente como parece trasladarse erróneamente desde la alegación. Así pues, a la vista de lo anterior procede desestimar la alegación.

3.2.- En relación con el esquema de elementos estructurantes de zonas verdes del plano O.02.1, debe señalarse que ostenta un carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta, en los términos previstos en el art. 6.1.1 de la normativa; correspondiendo la delimitación precisa al instrumento de ordenación detallada que corresponda.

3.3.- En relación con la propuesta de eliminación del YAC-10, en la presente versión del PGOM se mantiene la citada propuesta, de conformidad con las previsiones del Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga, de fecha 27/07/2023, emitido tras la aprobación inicial, así como del resto de comunicaciones mantenidas con la Administración sectorial (según se expone en el Anexo 9. Informes



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

sectoriales) en las que no se indica la eliminación del yacimiento o la alteración de su nivel de protección; habiendo de estarse, en todo caso, a lo que determine la Consejería competente en materia de Cultura.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 125		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26644	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	CDP EDF. EL KEA	
Resumen		
Se solicita proceda a excluir los terrenos de la parcela perteneciente a la C.P. Edificio El Kea del Sistema General de Infraestructura de Servicio (colector en presión), que se identifica en el Plano O.02.3 "Esquema de Elementos Estructurantes III". Manifiesta: • Que la parcela por donde se prevé que transcurra ese colector es una parcela privada y supondría una carga y un cambio de clasificación del suelo; se pretende justificar un cambio de la clasificación del suelo apoyándose en un anteproyecto de 2022 (que ni siquiera se ha aprobado ni finalizado y que no ha sido notificado a los posibles afectados, y que está sujeto a modificaciones). • La parcela se desarrolló por un Estudio de Detalle de 1979, y se construyó de acuerdo con la licencia de obras nº 1481/82 cumpliendo con la legislación urbanística vigente en el momento de su construcción, y dotada, además, de todos los servicios urbanísticos, habiendo realizado las cesiones. Por otra parte, la construcción conocida como Prosonora o "Parque del Sol 2" se construyó ilegalmente o incumpliendo la normativa urbanística (en todo caso, deberá imponerse dicha carga o Sistema General a dicha parcela y no a la perteneciente al Edificio Kea). Por otro lado, dicho Sistema General debería proponerse que discurra por el vial público ya previsto en el PGOU 1986 y que conecta Guadalmina con Linda Vista (se inserta imagen), no perjudicando a nadie.		
Informe		
En relación con el colector en presión, grafiado en el Plano O.02.3, como elemento integrante del esquema de elementos estructurantes del SG de Infraestructuras de Saneamiento, señalar, en primer lugar, que no se ha producido a cambiar la clasificación del suelo, continuando ésta como Suelo Urbano en el PGOM. Por otro lado, los elementos integrantes de los esquemas de elementos estructurantes del PGOM gozan de la naturaleza y alcance determinados en el art. 6.1.1 de la normativa (se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta...), señalando su apartado 4 que la ordenación detallada se realizará en el Plan de Ordenación Urbana, instrumento que contenga la ordenación detallada de una ATU o, en su caso, Plan Especial. Prosiguiendo respecto a la consideración de la infraestructura grafiada como sistema general, en la memoria de ordenación (apartado 7.5) se indica lo siguiente: <i>A fecha de esta 2ª Información Pública, se ha podido tener acceso al Anteproyecto de Saneamiento Integral de la Costa del Sol Occidental. Se recoge en el presente documento la propuesta de nuevo trazado de los colectores que figuran en dicho anteproyecto, poniéndose de manifiesto la posibilidad de modificaciones en dicho trazado según prosigan los trabajos de realización del mencionado proyecto.</i>		



Por tanto, se establecen provisionalmente las reservas necesarias para acoger las determinaciones que dicho proyecto prevé para las infraestructuras generales del saneamiento integral de la Costa del Sol (colectores, impulsiones, etc), hasta que concluyan los trabajos de redacción de los proyectos correspondientes y la subsecuente ejecución de las obras, momento en el que quedará fijada la calificación de los elementos realmente ejecutados como sistemas generales de infraestructuras

El referido proyecto corresponde a la medida del Plan Hidrológico de tercer ciclo de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas:

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

A este respecto, cabe indicar que, durante las distintas etapas de tramitación del PGOM, se producen diferentes formas de interrelación, entre otros, con las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y los servicios técnicos, así como con los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos (art. 78.5 LISTA), resultado el PGOM el marco de integración de diferentes sectores.

Por otro lado, este proyecto de carácter supramunicipal, que se grafía con el nivel de esquema y de provisionalidad expuesta, no resulta de competencia directa de este Ayuntamiento. En consecuencia, no se puede desde esta Administración más que remitir a cualesquiera interesados a comparecer, en su caso, ante los expedientes específicos que tramite la Administración competente para hacer valer lo que a su derecho convenga, hasta tanto se proceda a su aprobación definitiva y posterior concreción en el nivel de la ordenación detallada.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 126

N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26646	Fecha:	22/08/2024
-------------	-----------------	--------	------------

Interesado: CDP EDF. EL KEA

Resumen

Se solicita proceda a excluir los terrenos de la parcela perteneciente a la C.P. Edificio El Kea del Sistema General de Infraestructura de Servicio (colector en presión), que se identifica en el Plano O.02.3 “Esquema de Elementos Estructurantes III”.

Manifiesta:

- Que la parcela por donde se prevé que transcurra ese colector es una parcela privada y supondría una carga y un cambio de clasificación del suelo; se pretende justificar un cambio de la clasificación del suelo apoyándose en un anteproyecto de 2022 (que ni siquiera se ha aprobado ni finalizado y que no ha sido notificado a los posibles afectados, y que está sujeto a modificaciones).
- La parcela se desarrolló por un Estudio de Detalle de 1979, y se construyó de acuerdo con la licencia de obras nº 1481/82 cumpliendo con la legislación urbanística vigente en el momento de su construcción, y dotada, además, de todos los servicios urbanísticos, habiendo realizado las cesiones. Por otra parte, la construcción conocida como Prosonora o “Parque del Sol 2” se construyó ilegalmente o incumpliendo la normativa urbanística (en todo caso, deberá imponerse dicha carga o Sistema General a dicha parcela y no a la perteneciente al Edificio Kea).

Por otro lado, dicho Sistema General debería proponerse que discurra por el vial público ya previsto en el PGOU 1986 y que conecta Guadalmina con Linda Vista (se inserta imagen), no perjudicando a nadie.

Informe

En relación con el colector en presión, grafiado en el Plano O.2.3, como elemento integrante del esquema de elementos estructurantes del SG de Infraestructuras de Saneamiento, señalar, en primer lugar, que no se ha producido a cambiar la clasificación del suelo, continuando ésta como Suelo Urbano en el PGOM.

Por otro lado, los elementos integrantes de los esquemas de elementos estructurantes del PGOM gozan de la naturaleza y alcance determinados en el art. 6.1.1 de la normativa (se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta), señalando su apartado 4 que la ordenación detallada se realizará en el Plan de Ordenación Urbana, instrumento que contenga la ordenación detallada de una ATU o, en su caso, Plan Especial.

Prosiguiendo respecto a la consideración de la infraestructura grafuada como sistema general, en la memoria de ordenación (apartado 7.5) se indica lo siguiente:

A fecha de esta 2ª Información Pública, se ha podido tener acceso al Anteproyecto de Saneamiento Integral de la Costa del Sol Occidental. Se recoge en el presente documento la propuesta de nuevo trazado de los colectores que figuran en dicho anteproyecto, poniéndose de manifiesto la posibilidad de modificaciones en dicho trazado según prosigan los trabajos de realización del mencionado proyecto.

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

<i>Por tanto, se establecen provisionalmente las reservas necesarias para acoger las determinaciones que dicho proyecto prevé para las infraestructuras generales del saneamiento integral de la Costa del Sol (colectores, impulsiones, etc), hasta que concluyan los trabajos de redacción de los proyectos correspondientes y la subsecuente ejecución de las obras, momento en el que quedará fijada la calificación de los elementos realmente ejecutados como sistemas generales de infraestructuras</i> <i>El referido proyecto corresponde a la medida del Plan Hidrológico de tercer ciclo de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas:</i> <i>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</i> A este respecto, cabe indicar que, durante las distintas etapas de tramitación del PGOM, se producen diferentes formas de interrelación, entre otros, con las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y los servicios técnicos, así como con los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos (art. 78.5 LISTA), resultado el PGOM el marco de integración de diferentes sectores. Por otro lado, este proyecto de carácter supramunicipal, que se grafía con el nivel de esquema y de provisionalidad expuesta, no resulta de competencia directa de este Ayuntamiento. En consecuencia, no se puede desde esta Administración más que remitir a cualesquiera interesados a comparecer, en su caso, ante los expedientes específicos que tramite la Administración competente para hacer valer lo que a su derecho convenga, hasta tanto se proceda a su aprobación definitiva y posterior concreción en el nivel de la ordenación detallada.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 127		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26658	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	CLUB DE EMPRESARIOS Y PROFESIONALES DE MARBELLA	
Resumen		
Por parte del Club de Empresarios y Profesionales de Marbella, se plantean las siguientes propuestas: 1) El PGOM debería mantener los sectores no desarrollados del PGOU 1986 como propuestas concretas de crecimiento. - Se alega que un municipio tan pujante como Marbella necesita que el PGOM incorpore propuestas de crecimiento para atender la altísima demanda de viviendas de primera y segunda residencia. - Considera que los sectores del PGOU 1986 con planeamiento aprobado y en tramitación son ATUs a los efectos de la LISTA, y deberían incluirse en un plano de ATUs en suelo rústico por seguridad jurídica. Además, la forma más simple que se propone de hacer propuestas de crecimiento de las previstas en el artículo 63.2.b) LISTA es mantener las propuestas de crecimiento del PGOU 1986 aún sin desarrollar, es decir, considerar como propuestas de crecimiento los más de treinta sectores que se reflejan en el resumen ejecutivo del PGOM y que se consideran suelos que pasan su clasificación de “urbanizable” a rústico, además de los que cita la normativa que se encuentra su planeamiento en tramitación o en ejecución. Además, resultaría de aplicación analógica lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la LISTA que establece que el suelo urbanizable ordenado o sectorizado tendrá el régimen de las actuaciones de nueva urbanización con delimitación de su ámbito correspondiente. Con carácter subsidiario, el artículo 2.3.7. establece un plazo de aprobación de los planes de desarrollo en tramitación es de 3 años; se debería al menos eliminar ese plazo, dado que por aplicación analógica de la Disposición Transitoria Tercera LISTA, se establece que, a la entrada en vigor, podrán seguirse tramitando los planes urbanísticos conforme a las normas de la anterior legislación, sin establecer ningún plazo. 2) Deberían flexibilizarse las directrices y criterios para la transformación del suelo (artículos 7.2.4 y 7.3.5 de la normativa). Las directrices y criterios previstos en el PGOM para la transformación del suelo, tanto urbano como rústico, se deberían flexibilizar dado que hay que partir de la idea de que la transformación del suelo, especialmente el urbano, es altamente positivo para la ciudad por la generación de actividad económica así como de nuevos suelos públicos para la ciudad. Desde esa perspectiva, los criterios deberían ser más flexibles para que desde el Ayuntamiento se pueda impulsar el mayor número de buenas propuestas de desarrollo futuro que puedan plantearse para la ciudad. 3) Debe coordinarse el PGOM con los planes en tramitación. Existen planes en tramitación de sectores del PGOU 1986 y se ha advertido en alguno de ellos que existen algunos leves desajustes entre los previstos en los planes de desarrollo y en las propuestas del PGOM; por lo que se sugiere un estudio más pormenorizado de los planes de desarrollo en trámite para evitar desajustes que puedan generar problemas en el desarrollo de los planes en trámite. 4) El PGOM debe establecer una protección razonable de los recursos naturales y bienes de interés histórico de		

la ciudad.	
El inventario de bienes y la protección de suelos con valor ambiental debe ser lo más razonable posible, incluyendo todos los bienes y suelos de especial valor histórico o ambiental, así como en su caso, excluyendo a aquellos bienes y suelos que carezcan de tales especiales valores. Se debería tomar como referente el catálogo del PGOU 2010 que es más completo que la relación de bienes de este PGOM. En particular, desde la perspectiva de los suelos de valor ambiental prioritario, se debería incluir la zona conocida de “La Cascada”, que tiene un especial valor ambiental y sin embargo, se considera como suelo rústico común que podría ser en cualquier momento objeto de transformación (se inserta imagen señalando la zona de “La Cascada”, manifestando que debería ser protegida como de valor ambiental prioritario).	
5) La Oficina del Plan de Marbella debería mantenerse tras su aprobación como oficina de ejecución del Plan.	
Uno de los más graves problemas del urbanismo de Marbella en los últimos años ha sido la falta de tramitación del planeamiento urbanístico de desarrollo, especialmente en las zonas de más dificultades de gestión y con sistemas de ejecución públicos. Dado que el equipo redactor del Plan General está formado por personas muy bien formadas y preparadas, tras la aprobación del PGOM y del POU deberían dedicarse a redactar y tramitar instrumentos de ordenación urbanística detallada así como los instrumentos de ejecución para la transformación de suelos, especialmente urbanos, necesitados de gestión para que salgan al mercado y además, generen suelos públicos para servicios públicos, además de viviendas de protección oficial. Subsidiariamente, se sugiere que se saquen a concurso los instrumentos de ordenación urbanística detallada necesarios para el municipio en suelo urbano así como los instrumentos de ejecución como de reparcelación y urbanización.	
Informe	
1) En lo que respecta a la solicitud de mantenimiento de los sectores no desarrollados PGOU 1986 como propuestas concretas y delimitadas de crecimiento en el PGOM (en referencia a los terrenos que pasan de suelo urbanizable del PGOU 1986 a suelo rústico en el PGOM), ha de referirse que una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.	
Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento de desarrollo (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos. Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística	

actual.
Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM. Por otra parte, mantener todos los sectores no desarrollados del PGOU 1986 (planeamiento que tiene casi 40 años de antigüedad) como propuestas de ATU-NU delimitadas de forma indiscriminada supondría en cierta medida una renuncia al ejercicio de la potestad de planeamiento, limitándose la misma a realizar una suerte de “actualización” o adaptación del PGOU 1986 a la LISTA. Se considera, al respecto, que resulta más acorde al ordenamiento actual el planteamiento municipal adoptado de tramitar los nuevos instrumentos de ordenación (PGOM y POU) al amparo de la reciente normativa urbanística, lo que conlleva, en el marco de un análisis integral y actualizado del territorio, la tramitación de un procedimiento instrumental de evaluación ambiental y la integración de múltiples condicionantes territoriales y sectoriales actualmente vigentes, así como la consideración de los fines, objetivos y principios (viabilidad social, ambiental, paisajística, económica, etc.) previstos en los artículos 3 y 4 LISTA como sustento de la actividad de planificación. Por otro lado, la Disposición Transitoria Primera LISTA establece la posibilidad de desarrollo de los ámbitos de SUO y SUS conforme a las determinaciones del PGOU 1986, aspecto que se contempla en el PGOM al adoptar el criterio antes referido de mantenimiento de los desarrollos aprobados o en tramitación. No obstante, no cabe extraer de dicha norma transitoria la obligatoriedad de establecer todos esos sectores como ATU-NU delimitadas por el PGOM, por exceder dicha interpretación de la finalidad de la norma transitoria, que dejaría sin margen alguno a la potestad plena de ordenación. En definitiva, lo planteado en este primer aspecto de la alegación puede entenderse estimado parcialmente (en cuanto al criterio general del PGOM de reconocer y permitir la continuación para aquellos suelos que se encuentran en tramitación), no compartiéndose, sin embargo, la obligatoriedad de delimitación indiscriminada de ATU-NU en todos los suelos urbanizables del PGOU 1986. En cuanto a la petición subsidiaria (eliminación del plazo de 3 años del art. 2.3.7 de la normativa), dicho plazo establecido en el PGOM de tres años resulta menos restrictivo que si se incluyera como una propuesta de delimitación de una ATU-NU, como inquiere el alegante. Además, de la regulación de la LISTA, que establece plazos para la aprobación inicial de los instrumentos que contengan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística, se extrae la intención del legislador de que decaigan todas las propuestas de delimitación que, en un plazo máximo de dos años, no hayan conseguido que dicho instrumento esté aprobado inicialmente. Y ello, se entiende, para no condenar a otras propuestas que no puedan abordarse por el hecho que estar alguna propuesta aprobada pero sin instrumento de planeamiento de detalle aprobado. En definitiva, no cabe acceder a lo solicitado a este respecto, debiendo mantenerse la limitación temporal establecida en el art. 2.3.7 de la normativa. 2) En segundo lugar, se propugna la flexibilización de los criterios para transformación del suelo, en referencia a los artículos 7.2.4 y 7.3.5 de la normativa; no obstante, no se exponen qué concretas determinaciones ni en qué particular sentido deberían flexibilizarse dichos preceptos, realizándose un alegato genérico en favor de la flexibilización del desarrollo urbanístico y de la reforma de diversas normas que se relacionan (Directiva 2011/92/UE, LEA, LGICA, art. 20 TRLS y art. 31 LISTA). En el art. 7.2.4 se contienen directrices para la delimitación de nuevas AU y ATU en suelo urbano y en el art. 7.3.5 directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones en suelo rústico; resultando que las



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

determinaciones que se contienen en ambos preceptos, que tienen en carácter de Directriz, se encuentran alineadas con las previsiones de la LISTA y su Reglamento para tales actuaciones. En consecuencia, no se considera que los preceptos señalados supongan ningún tipo de impedimento injustificado, no cabiendo acceder a su supresión o modificación.

3) En cuanto a la solicitud de coordinación del PGOM con el planeamiento en tramitación, se refiere que “existen unos leves desajustes” entre lo previsto en dichos planes y las propuestas del PGOM.

A este respecto, cabe aludir, en primer lugar, a lo previsto en el art. 6.1.1 de la normativa del PGOM, que señala, en línea con el carácter estratégico del documento, que las propuestas (esquemas de elementos estructurantes) no son vinculantes en cuanto a su delimitación o localización concreta, debiendo estarse los instrumentos de la ordenación detallada que correspondan en cada supuesto; y en segundo lugar, que en la configuración de los citados esquemas de elementos estructurantes se ha procurado establecer una adecuada coordinación con los instrumentos de desarrollo en tramitación, sin perjuicio que, cualquier posible desajuste, podrá ser subsanado mediante los instrumentos de ordenación detallada, como se ha indicado. En conclusión, cabe considerar estimada la petición de coordinación, en términos generales.

4) Se aboga por una protección razonable de los recursos naturales y bienes de interés histórico de la ciudad, cuestión que se concreta en dos aspectos: a) tomar como referencia el Catálogo del PGOU 2010 y b) protección de la zona conocida como “La Cascada”.

En cuanto a la protección de recursos y bienes, según se indica en el Título 6 de la memoria de ordenación, en el PGOM se ha optado por incluir los Bienes de Interés Cultural (BIC) previstos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, así como aquellos bienes y espacios (distintos de los anteriores) en suelo rústico, que deben contar con protección, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico. Todos estos espacios se incorporan en un Catálogo, que forma parte de PGOM, donde se incluye la relación detallada así como la identificación y delimitación precisa de todos los bienes y espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección. Lo anterior, de conformidad con la coordinación e interrelación mantenida con la Administración competente en materia de Cultura, según se contiene en el Título 4 del Anexo 9.1 (Informes Sectoriales).

Por su parte, corresponderá en el seno de la tramitación del POU realizar el análisis y determinación de aquellos bienes y espacios dignos de protección en el suelo clasificado como urbano por el PGOM; determinación que, igualmente, habrá de realizarse en coordinación con la Administración competente en materia de Cultura.

Respecto a la petición de inclusión de la zona conocida como “La Cascada” en la Zona 1 del suelo rústico (valor ambiental prioritario), no se justifican ni concretan en la alegación qué concretos valores ambientales existen en la zona a los efectos de desvirtuar o modificar la zonificación establecida por el PGOM.

En consecuencia, debe mantenerse la zonificación establecida en el PGOM en los términos que se justifican en el apartado 5.2.1 de la memoria de ordenación. En tal sentido, en la Zona 1 (ZR-VAP) se incluyen la mayor parte de terrenos o espacios en suelo rústico que cuentan con un régimen específico de protección derivado de una declaración administrativa de interés vinculada a la legislación medioambiental (espacios naturales, zonas de especial conservación y montes públicos). Se excepcionan, no obstante:

- las vías pecuarias que, por su carácter lineal, formarán parte de la zona que atraviesan estando su protección sectorial asegurada mediante su inclusión en la correspondiente categoría (SREP);
- los cauces declarados ZEC que se encuentran en Zona de Protección de Cauce y los suelos situados en la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, que han sido incluidos en la Zona de Influencia Costera.

Por otra parte, se han incluido aquellos terrenos o espacios en los que, por sus características naturales,

fundamentalmente existencia de arbolado con especies autóctonas, se considera conveniente adoptar las medidas necesarias para evitar su desaparición o deterioro por la actividad del hombre. Todo ello, sobre la base del análisis del territorio que se realiza en el Estudio Ambiental.

5) En último lugar, no cabe realizar consideración alguna en relación con la petición relativa a que la Oficina del Plan General de Marbella debería mantenerse tras su aprobación como oficina de ejecución del Plan; por resultar una cuestión ajena al objeto del PGOM.

Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 128		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26661	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	LAS PIRÁMIDES ALTAS, S.L., CAMINO DEL OLIVAR, S.L.	
Resumen		
En relación con los terrenos con ref. cat. 29069A00300014, 29069A00300189, 29069A00300016 y 29069A00300018 (denominados Finca Andalucía), se solicita: 1) Se elimine la afección del suelo como “Zona de Cautela Ambiental de carácter territorial”. 2) Se reconozca a los terrenos la categoría de SRC. 3) Subsidiariamente, para el caso de no ser reconocida la categoría de SRC, se incorpore este suelo como rústico, Zona 3 (ZR-DMR). Manifiesta: • Que da por reproducido informe ambiental presentado en fase anterior, del que se deduce la completa carencia de valores ambientales de los terrenos; lo que viene a reconocerse implícitamente en el informe a la alegación formulada por esta parte a la aprobación inicial del PGOM (alegación 141), puesto que se indica que los terrenos no presentan valores específicos. Se justifica la denegación de la propuesta de SRC en razones de sostenibilidad, pero no se concreta cuáles sean las razones de esa sostenibilidad. Como consecuencia de la inexistencia real de superficies forestales (se insertan imágenes) se evidencia que no hay motivos que avalen la mencionada cautela ambiental. • No consideran suficiente el argumento de evitar la conurbación, puesto que nada cambia (respecto de la conurbación ya existente) por el hecho de mantener los terrenos referidos con la protección que se le otorga. La realidad es que, por una parte, se habla de la Costa del Sol como la ciudad del sol, es decir, como un conjunto territorial con potentes elementos de unidad territorial, y por otra parte, se incurre en la contradicción de evitar una conurbación ya existente. Subsidiariamente respecto de la alegación primera, se considera que, si bien puede seguir siendo SRPU, debe estar incorporado como Zona 3, Zona de Desarrollo del Medio Rural (ZR-DMR) ya que no presenta los valores de Zona 2, presentando unas características adecuadas para albergar los diferentes usos ordinarios y extraordinarios de Suelo Rústico, al entender que la implantación de estas actuaciones no tendrá incidencia en el paisaje.		
Informe		
1) En cuanto a la solicitud de eliminación de la Zona de Cautela Ambiental de Carácter Territorial, no procede acceder a lo solicitado. Según la última versión del POTCSO en tramitación (versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente) los terrenos mantienen la consideración de Zona de Cautela Territorial, en la modalidad de Parajes Serranos Exteriores a la RENPA y Red Natura 2000, identificado como ZCAct-09 (Sierra de las Apretaderas).		

En este sentido, el POTCSO resulta vinculante para los instrumentos de ordenación urbanística (art. 56.1 LISTA), debiendo además y en tal sentido el PGOM establecer sus determinaciones “en el marco de la ordenación del territorio” (art. 63.1 LISTA). Por estas razones, según se expone en el apartado 4.3.2 de la memoria de ordenación, se han grafiado con carácter cautelar las zonas de cautela territorial establecidas en el POTCSO en tramitación, detalladas en el apartado 10.2.3 de su memoria de ordenación, así como en los arts. 32 ss. de su normativa, que le atribuye la categoría de suelo rústico preservado por la ordenación del territorio (N) 2) Tampoco procede acceder a la petición de cambio de categorización de SRPU a SRC, considerando que la preservación establecida guarda coherencia con el modelo de ordenación, por las siguientes razones: Además de por las razones expuestas en el punto anterior (mantenimiento de la ZCAct en el POTCSO), desde un punto de vista ambiental se trata de unos terrenos en los que predomina la superficie de matorral esclerófilo y que cuentan con la presencia de hábitats de interés comunitario (Plano de Afecciones I.04.1). Por otro lado, en el proceso de diseño del modelo de ordenación desde el inicio de los trabajos de redacción del Plan se ha considerado que dichos terrenos deben quedar excluidos de la transformación urbanística, en los términos señalados en el apartado 4.3 de la memoria de ordenación; todo ello, por razones de sostenibilidad y economía en el consumo de suelo. En este sentido, la LISTA impone como uno de los principios generales de la ordenación urbanística, el de “ocupación sostenible del suelo”, promoviendo la ocupación racional del suelo y fomentando dentro de lo posible el modelo de ciudad compacta y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos. En el diseño del modelo de ciudad desde la fase de Avance y DIE, dichos terrenos han sido considerados para “usos no urbanos” (excluidos de la transformación), no habiéndose contemplado el análisis de su posible transformación urbanística en ninguna de las alternativas consideradas, planteamiento que, por otra parte, ha sido compartido por la ciudadanía durante las diversas fases de participación pública. El modelo de ordenación que establece el PGOM, a tenor de lo previsto en los arts. 3.4 y 63.1 LISTA, como se ha indicado, debe ser configurado “en el marco de la ordenación del territorio”. Y, en este sentido, el POTCSO en tramitación contiene entre sus objetivos el relativo a evitar los procesos de conurbación (p.ej.: art. 76 de su normativa). Por ello, el modelo urbanístico municipal guarda coherencia con el modelo territorial en que debe integrarse. 3) Subsidiariamente a la petición anterior, se solicita el cambio de zonificación, incorporándose los terrenos a la Zona 3 (ZR-DMR). Cuestión que ha de responderse, igualmente, de forma desestimatoria, en tanto que a la hora del establecimiento de la zonificación del SR, según se expone en el apartado 5.2 de la memoria de ordenación, los terrenos resultan subsumibles en las características de la Zona 2 (ZR-CMN), de forma que en dicha zona se incluyen aquellos suelos que poseen reducido o inexistente grado de antropización, en los que históricamente se ha producido un aprovechamiento forestal, en gran medida compatible con la conservación de sus valores hasta la actualidad. Su complejidad compositiva y estructura se sustenta en las históricas presiones de las fronteras agrícola-forestal u urbana-forestal. Esta circunstancia le asigna una especial consideración por los valores que representan, como espacios protectores de la biodiversidad, de la calidad ambiental del municipio y de la zona de Valor Ambiental Prioritario. El uso del suelo que predomina en estos terrenos es el forestal, estando cubierta la mayoría de los mismos por matorrales esclerófilos. De otro lado, según el EsAe, las unidades ambientalmente homogéneas en las que se engloban los terrenos son, principalmente, la UAH 04- Piedemonte alpujárride-málagaide, de media calidad ambiental (Clase 3), elevada fragilidad del medio (Clase II) y aptitud primaria marginal o nula, y la UAH 02- Laderas con arbolado autóctono de alta calidad ambiental (Clase 2), muy elevada fragilidad del medio (Clase I)
--



y aptitud primaria de protección.
Ha de añadirse, finalmente, que la configuración del modelo de ordenación, concretadas mediante las oportunas determinaciones urbanísticas como la zonificación del suelo rústico, se realizan desde una óptica de análisis global del territorio, mediante la consideración de los múltiples factores ambientales, sectoriales y de diseño del modelo de ordenación existentes, según se ha apuntado; sin que las manifestaciones obrantes en el contenido de la alegación sean suficientes para desvirtuar la motivación del PGOM.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 129	
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26679
Fecha:	22/08/2024
Interesado:	KERRIE, S.L.
Resumen	
En relación con los terrenos con ref. cat. 3397101UF4339N0001AK y 3397102UF4339N0001BK, se solicita la clasificación de la totalidad de la parcela como SU, no sujeto a ATU.	
Manifiesta:	
Que una parte de la parcela ha sido clasificada como SU, pero otra parte ha sido clasificada como SRPU; habiéndose realizado una agrupación de ambas parcelas en una sola y teniendo la misma situación física; careciendo de sentido establecer una doble clasificación sobre la misma. Añade que la totalidad de la parcela se encuentra integrada en la malla urbana, que cuenta con red viaria y acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica en baja tensión; cumpliendo por tanto, los requisitos de la LISTA y Reglamento, así como jurisprudenciales, para su consideración en conjunto como SU.	
Informe	
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones:	
a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...).	
b) Estar transformados urbanísticamente (...).	
c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).	
Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.	
En el presente caso, analizado el contenido de la alegación y revisada la documentación, cabe realizar las siguientes consideraciones:	
En primer lugar, que se trata de dos parcelas catastrales, respecto de las cuales en el PGOM (versión 2ª I.P.) una de ellas fue clasificada parcialmente como SU y parcialmente como SRPU; y otra clasificada como SRPU en su totalidad.	

En segundo lugar, revisado el contenido de la alegación, se ha podido comprobar lo siguiente: Por un lado, la totalidad de la parcela catastral con ref.3397102UF4339N0001BK debe ostentar la clasificación de Suelo Urbano, ya que como se explica en el apartado 4.2 de la memoria de ordenación, se ha incluido en el suelo urbano en cumplimiento del requisito de transformados urbanísticamente: <i>“en primer lugar, el suelo urbano del planeamiento vigente. La consideración como suelo urbano de los terrenos así clasificados en el planeamiento vigente, resulta en general coherente con lo dispuesto en el artículo 13 de la LISTA, pues los criterios de clasificación del PGOU86 adaptado a la LOUA son los del TRLS76 (“contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie”) más los incorporados por el EAP-LOUA del PGOU86 (“aquellos suelos clasificados en el planeamiento vigente como urbanizables, que han sido transformados y urbanizados en ejecución y de conformidad con las determinaciones del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico”).</i> Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la parcela (aunque recientemente agrupada) objeto de la presente alegación, es decir, la que en el documento de PGOM 2ª I.P. se incluía en el suelo rústico y que, como se ha expuesto en el párrafo anterior, se estima su inclusión en el suelo urbano, proviene de un desarrollo del PGOU 1986, en concreto, se incluía en el PA-VB-15 con la calificación de parques y jardines y habiéndose acordado la innecesariedad de la reparcelación. Subsanado el error obrante en el documento de PGOM 2ª I.P., se corrigen los Planos O.01 e I.12, el Plano I.07 y resumen ejecutivo; procediendo la estimación parcial de la alegación en el sentido expuesto, esto es, clasificando como SU las parcelas catastrales indicadas, con las matizaciones señaladas.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 130			
N.º R.G.E.:		2024-E-RE-26697	
Fecha:		23/08/2024	
Interesado:		COFIMAR, S.L.	
Resumen			
En relación con las parcelas con ref. cat.: 001400100UF34B0001LW y 8715805UF3481N0001WP (Camping La Bugarvilla y terrenos aledaños), se solicita su clasificación como SU, con la calificación de uso turístico. Manifiesta: • Que aspira al tratamiento conjunto de los terrenos; al estar en línea de continuidad, con la sola interrupción que provoca el vial que permite el acceso a la Urb. El Rosario, concurriendo circunstancias de conexión entre ambas, así como características homogéneas. La parcela 001400100UF34B0001LW está destinada al Camping La Bugarvilla; la actividad cuenta con las autorizaciones requeridas, se implantó en SNU e inició su andadura en 1980. La parcela 8715805UF3481N0001WP carece actualmente de uso específico, si bien se encuentra alojado en ella el depósito de agua potable que, a través de una conducción subterránea, abastece al Camping La Bugarvilla. • Que, por medio de escritos anteriores, se presentó abundante documentación sobre el origen de las actuaciones de transformación llevadas a cabo en estas parcelas, aportando justificantes, que acreditaban la concurrencia de las condiciones para su clasificación como SU; y además se advertía del riesgo que entrañaba mantener la clasificación como SR (por resultar la propiedad del Camping minoritaria respecto al total del SUNS, perteneciente a una operadora inmobiliaria). • Considera que la respuesta dada a la alegación n.º 25 (PGOM_AI) incurre en los siguientes errores de apreciación: a) la implantación del Camping precede al PGOU 1986; no tuvo lugar en SUNS, sino en suelo con potencialidad turística reconocida en el PGOU 1968; b) los servicios y dotaciones con los que cuentan los terrenos exceden de los requeridos por la actividad de campamento de turismo; c) las parcelas están transformadas urbanísticamente y esta condición no resulta del hecho de la simple colindancia con redes o servicios existente; y d) es imposible no advertir la total integración de las parcelas en la malla urbana. • Se impone el reconocimiento de la condición legal de SU transformado, además, por otras circunstancias complementarias: a) el criterio material responde a un proceso enteramente regular; b) se acredita haber asumido cargas y efectuado cesiones de terrenos de forma gratuita (dichas cesiones no están formalizadas documentalmente); c) cualquier otra clasificación supondría involucrar a las parcelas en procesos de ordenación y gestión innecesarios carentes de racionalidad. En cuanto a la calificación como uso turístico, se alega la coherencia con el objetivo estratégico del PGOM para el distrito de Las Chapas (mantener el uso turístico del Camping La Bugarvilla, modernizando y adecuando las instalaciones actuales), siendo pertinente asignar a las parcelas un uso compatible con la actividad actual y que permita cualquier modalidad de alojamiento turístico de las contempladas en la Ley de Turismo de Andalucía, compatibles con el medio urbano; para no hacer depender la continuidad y pervivencia de la actividad de Camping de la delimitación y ordenación de un ámbito mayor.			
Informe			



La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...); b) Estar transformados urbanísticamente (...); c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).

También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.

En el presente caso, no concurren los requisitos para su consideración como SU en atención a las siguientes consideraciones:

Se trata de una parcela localizada en un ámbito de SUNS del PGOU 1986 respecto del cual no se tiene constancia ni se acredita que se haya producido su sectorización/desarrollo en términos de planeamiento y gestión urbanística. A este respecto, no pueden considerarse suficientes la aportación de una autorización del M.O.P.U. del año 1974 para “construir un camino de acceso (...)”, las referencias a unas cesiones “no documentadas” o las propias fotografías que contiene el escrito, elementos probatorios de los cuales no cabe deducir la concurrencia de una transformación urbanística en los términos previstos en el art. 19 LISTA. También se aduce que la parcela estaría integrada en la malla urbana, en tanto que se encuentra “en línea de continuidad” con la Urb. El Rosario, únicamente separada de ella por vial de acceso. A este respecto, cabe reiterar lo previsto en el art. 19.2 RLISTA, que prescribe, en síntesis, que la mera colindancia con un suelo que cuenta con las redes de infraestructuras y servicios, no supone per se su consideración como SU.

Por otro lado, en la parcela se encuentra autorizada una actividad de acampada, circunstancia que se mueve en otro orden jurídico, distinto del de la clasificación del suelo. Dicha actividad resulta compatible con la clase de suelo rústico; resultando que la existencia de conexión a los servicios para la puesta en marcha y desarrollo de la actividad autorizada (como muestran los recibos de suministros aportados) no implican el cambio de clasificación del suelo. De aceptar lo contrario, toda actividad implantada en el SR, ya sea por vía de usos y actuaciones ordinarias o extraordinarias, implicaría la obligatoriedad de su clasificación posterior como SU, hipótesis que mal casa con el estatuto jurídico de la propiedad del suelo y con el régimen jurídico de la transformación urbanística.

En último lugar, señalar que el uso turístico se encuentra permitido en la Zona 4 del SR, se conformidad con lo indicado en el Título 4 de la normativa y su Disp. Final Tercera.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 131

N.º R.G.E.:2024-E-RE-26698

Fecha:23/08/2024

Interesado: ANTONIO M. SÁNCHEZ RIC

Resumen

En relación con la parcela con ref. cat. 001400200UF34B0001TW, se solicita la clasificación de SU, con calificación residencial UE-4.

Manifiesta:

- Respecto a la clasificación como SU, se alega que la parcela se encuentra edificada, existiendo en ella dos cuerpos de edificación residencial (viviendas unifamiliares exentas), más otro destinado a almacén y cochera y, finalmente, una parcela. La segregación, con las edificaciones existentes, se llevó a cabo previa resolución municipal acordada en el expte. 54/2002 (declaración de innecesariedad de reparcelación). Discrepa de los motivos de desestimación de la alegación presentada frente al PGOM_AI (ausencia de integración de la parcela en la malla urbana); la parcela está edificada, existiendo 2 viviendas unifamiliares que revisten perfectas condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad. En ellas reside el firmante de la alegación y su familia desde hace más de 20 años. Tales edificaciones disponen de los servicios funcionales completos (conexión a los suministros de agua y energía y evacuación al saneamiento integral; siendo cometido del servicio de limpieza la retirada de basura domiciliaria depositada en una zona habilitada por el Ayuntamiento a diez metros de la parcela). A la parcela se accede por una calle pública, pavimentada y apta para el tráfico peatonal y rodado. La parcela se sitúa, además, en continuidad con las Urbanizaciones Bosquemar y El Rosario, ambas consolidadas.
- Se añade también que la potestad de planeamiento tiene vedado incurrir en incoherencia, de igual forma que debe estar en condiciones de justificar el tratamiento desigual que dispensa a terrenos que revisten la misma situación. Refiere, como ejemplos de suelos clasificados como SU respecto de los cuales no se conoce la justificación para su consideración como tal, en comparación, terrenos limítrofes a El Rosario y Bosquemar, o en la zona de El Batatal (se insertan imágenes).

En cuanto a la solicitud de calificación como residencial UE-4, manifiesta que es el predominante en el entorno, así como revestir características adecuadas en función de la superficie y del amplio frente a viario del que dispone la parcela.

Informe

La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...).
- b) Estar transformados urbanísticamente (...).

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente. Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. En el presente caso, no cabe acceder a lo solicitado. Se trata de una parcela localizada en un ámbito de SUNS del PGOU 1986 respecto del cual no se tiene constancia ni se acredita que se haya producido su sectorización/desarrollo en términos de planeamiento y gestión urbanística. Por otro lado, ni la existencia de cierta edificación ni la segregación que se refieren en el escrito de alegaciones sustentan la obligatoriedad de clasificación como SU en los términos previstos normativamente. Además, se aduce la existencia de los suministros de agua, energía y saneamiento, pero no se aporta documentación probatoria justificativa al respecto, ni se tiene constancia de su existencia en el ámbito. La situación de la parcela objeto de la alegación no resulta comparable con la situación histórico-urbanística de los ámbitos colindantes al Oeste, que provienen de una clasificación de SUNC en el planeamiento vigente; debiendo añadirse, a tenor de lo dispuesto en el art. 19.2 RLISTA, que la mera colindancia con viarios o redes de infraestructuras no supone per se la consideración como SU. Se realiza, finalmente, una comparativa con varios terrenos localizados en Nagüeles (Batatal), El Rosario y la Urb. Bosquemar. A este respecto, además de lo ya indicado, cabe remitir a la justificación de la clasificación del suelo urbano obrante en el apartado 4.2 de la memoria de ordenación en relación con el Plano I.12 (justificación del SU), en el que se especifica el fundamento de la clasificación de SU para cada uno de los supuestos. No procediendo estimar la clasificación de SU, no cabe tampoco realizar manifestación alguna respecto a la petición adicional de calificación residencial UE-4.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 132			
N.º R.G.E.:		2024-E-RC-18932	
Fecha:		22/08/2024	
Interesado:		GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.	
Resumen			
Se divide la alegación en 4 apartados diferenciados:			
1) En relación con la normativa del PGOM, se realizan las siguientes consideraciones:			
- Con el actual art. 4.4.3 como referencia, se plantea que los parámetros y condiciones de implantación pudieran derivar directamente del instrumento que habilite la actuación, proponiéndose la redacción de su apartado 1 en los siguientes términos: “Las actuaciones extraordinarias podrán implantarse en las condiciones que se establecen en las presentes normas, así como en las fijadas en el correspondiente Proyecto de Actuación o en el instrumento que habilite la actuación”. - Con respecto al art. 10.1.9, se propone la sustitución del último párrafo de su apartado 1, en los siguientes términos: “La altura de cada planta en edificios singulares o de Equipamiento o Servicios será la necesaria para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate y de acuerdo en todo caso con la Normativa específica”; pues no se encuentra razón para excluir los edificios de servicios del criterio adaptativo a las necesidades de funcionamiento.			
También se propone añadir un nuevo párrafo aclaratorio al final de este apartado 1 del art. 10.1.9: “A efectos del cómputo de altura conforme al primer párrafo de este apartado no se considerarán los elementos que estén sobre la cara superior del último forjado”. Con esa determinación entienden que se facilita que las normas del PGOM se adapten a las necesidades reales de los edificios comerciales de uso exclusivo pues los parámetros generales para todas las edificaciones que se fijan en el artículo 10.1.9.5 sobre elementos permitidos sobre cubierta que no computan altura resultan inadecuados muchas veces para ese tipo de edificaciones.			
2) En relación con los terrenos denominados Finca Ave María, con ref. cat. 29069A006001240000FE, 29069A006001250000FS, 29069A006001260000FZ, 29069A006001270000FU, consideran que subsisten razones para su consideración como SU. Alternativamente, se propone la delimitación y bases de desarrollo de una ATU-NU, remitiendo su ordenación detallada a un posterior Plan Parcial.			
Manifiesta que constituyen una bolsa de terreno dentro de una trama urbana (dada su contigüidad con el grupo de edificaciones al Sur y al Este; y por el Norte con la AP-7); por lo que se trata de un vacío relevante que debe determinar su consideración de SU.			
3) En relación con los terrenos que denomina de “El Alicate”, con ref. cat. 7615501UF3471N0001KY, y que han sido clasificados en su mayor parte como SR preservado por riesgos; considerando que se encuentra en tramitación un Plan de Sectorización (resultando de aplicación lo previsto en el art. 2.3.7 y Disp. Transitoria Cuarta de la normativa del PGOM), considera que el art. 2.3.7.3 debe finalizar con una mención expresa a que los instrumentos de esos ámbitos sigan tramitándose conforme al planeamiento anterior al PGOM (al objeto de añadir claridad a las Normas).			
4) Y, en cuanto a los terrenos del Centro Comercial La Cañada, considera que el planeamiento tiene que ser fiel a la realidad jurídica sobre la que opera. En este sentido, considera que los terrenos revisten la consideración de			

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

SUC, no pudiendo ir el Ayuntamiento en contra de sus propios actos, plasmados en varias resoluciones firmes que se identifican: a) Informe de la Asesoría Jurídica Municipal de fecha 03/07/2018 (reconocimiento de la consideración de SUC), b) Acuerdo de la JGL de fecha 14/02/2022 (reconocimiento de parámetros urbanísticos aplicables conforme a licencias otorgadas) y c) Acuerdo de la JGL de fecha 05/12/2023 (asignación de ordenación pormenorizada).

Expuesto lo anterior, considera que el Plano I.07 (evolución del planeamiento vigente) y el Plano I.12 (identificación del suelo urbano) no recogen esa realidad. En concreto, el Plano I.07 debe incluir todos los terrenos de La Cañada como SUC ordenado por el planeamiento y con ordenación detallada por decisión administrativa; y en cuanto al Plano I.12 se sugiere que se cambie el color respecto de los terrenos que afectan al centro comercial y que todos ellos tengan el código de color propio de la invocación del artículo 13.1.b, es decir, azul oscuro.

Por último, se alega una discrepancia en cuanto a la planimetría utilizada respecto de los terrenos del centro comercial. Siendo que la decisión administrativa arranca de la asunción de una prueba pericial practicada en un proceso contencioso administrativo (el P.O. 518/2010), los límites exactos de la huella del SUC en la prueba pericial son los que se reflejan en la imagen que se inserta

Informe

1) Se proponen modificaciones de 3 artículos de la normativa:

En relación con el artículo 4.4.3., se estima la alegación y, en consecuencia, se modifica el citado precepto en el sentido sugerido por el alegante, incluyendo la expresión “o instrumento que habilite la actuación” en la redacción del apartado 1.

En cuanto al artículo 10.1.9., se desestima la modificación propuesta, dado que la única excepción que se entiende que en el suelo rústico puede demandar condiciones específicas de altura es el uso dotacional y no así el de servicios, que es un uso comercial. Esta desestimación implica también la de añadir un nuevo párrafo a este precepto.

2) En cuanto a la petición de clasificación como SU de los terrenos que denomina Finca Ave María, únicamente se refiere que, dada su contigüidad con el grupo de edificaciones al Sur y al Este (Urb. Bello Horizonte), y por el Norte con la autovía AP-7, constituyen una bolsa de terreno dentro de una trama urbana, cuestión que se aprecia directamente con la simple vista de los planos citados.

No obstante, no se acredita ni justifica el cumplimiento de los requisitos previstos normativamente en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA; por lo que no procede acceder a lo solicitado. Debiendo recordarse que, a tenor de lo previsto en el art. 19.2 RLISTA, la mera colindancia con ámbitos de suelo urbano “(...) no comportará, por si misma, su consideración como suelo urbano”.

Los terrenos se encuentran localizados en un ámbito de SUNS respecto del cual no se tiene constancia de su sectorización/desarrollo; concluyéndose que: a) Los terrenos se encuentran en colindancia con el suelo urbano, pero no han sido transformados urbanísticamente, no constando acreditado que cuenten con los servicios básicos; b) Tampoco se pueden considerar ocupados por la edificación, ya que delimitando los suelos objeto de la alegación junto con las naves en construcción que formarían parte de la “unidad predial” a la que hace referencia el alegante, no se encuentran ocupados por la edificación en las dos terceras partes del espacio apto para ello; c) Otro supuesto sería considerar los terrenos como vacío relevante, pero no se encuentran dentro de la malla urbana, criterio que se ha establecido en el PGOM para su clasificación como suelo urbano.

En consecuencia, los terrenos objeto de la presente alegación no reúnen los requisitos legales para su

consideración como suelo urbano.

Alternativamente, se solicita la delimitación de ATU-NU. En este sentido, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

3) En relación con el Plan de Sectorización (Siete Revueltas), que se encuentra en tramitación, y resultando de aplicación lo previsto en el art. 2.3.7 y Disp. Transitoria Cuarta de la normativa del PGOM, se alega que el art. 2.3.7.3 debe finalizar con una mención expresa a que los instrumentos de esos ámbitos sigan tramitándose conforme al planeamiento anterior al PGOM (al objeto de añadir claridad a las Normas).

No obstante, dicha previsión ya se encuentra reflejada en el apartado 1 del mencionado artículo 2.3.7; que señala que los instrumentos en tramitación podrán continuar su tramitación “conforme a las determinaciones del PGOU 86 (...)”; por lo que se considera innecesario acceder a lo solicitado, desestimándose lo alegado a este respecto.

4) En último lugar, en cuanto a los terrenos del C.C. La Cañada, se plantean varias consideraciones:

En cuanto a la consideración de SUC, el objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc.

Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada.

Expuesto lo anterior, en este apartado de la alegación se solicita la consideración de SUC, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM. Y respecto a la solicitud de corrección de los planos I.07 e I.12, cabe indicar lo siguiente: El plano I.07 representa la evolución del planeamiento vigente, siendo éste el PGOU 86 adoptado a la LOUA. Revisado el contenido del mismo no se detecta ningún error, por lo que no se considera necesaria su modificación. El plano I.12 ha sido modificado incluyéndose los terrenos objeto de la presente alegación como incluidos en el suelo urbano por cumplimiento del art. 13.1.b) LISTA. Esto no implica que los terrenos tienen la consideración de suelo urbano consolidado, puesto que, como se ha expuesto, la ordenación detallada del suelo urbano corresponde al POU, por tanto, será el instrumento que determine si los citados terrenos se incluyen en una actuación urbanística o de transformación urbanística. Por último, en cuanto a la sugerencia del alegante a la rectificación del plano para hacer coincidir el suelo urbano consolidado admitido por el Ayuntamiento en la aceptación de la prueba pericial con lo reflejado en la planimetría, se ha de indicar que el suelo urbano delimitado en el PGOM coincide con el ámbito objeto de la licencia, el cual se entiende que es el ámbito transformado y por ende, en aplicación del art. 13 LISTA susceptible de su clasificación como suelo urbano.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 133			
N.º R.G.E.: 2024-E-RC-18939		Fecha: 22/08/2024	
Interesado: GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.			
Resumen			
Se divide la alegación en tres apartados diferenciados. En primer lugar, (1) propuesta para los terrenos que se identifican en la Zona Norte de La Cañada (atravesados por AP-7 y al Este de la Carretera A-355) como suelos de desarrollo prioritario para su integración en una ATU-NU en Suelo Rústico para su posterior desarrollo a través de un Plan Parcial; y, con carácter subsidiario e independiente de la propuesta anterior; (2) Incorporación al SU de los terrenos de uso Dotacional Sanitario y Terciario situados al Oeste de la ordenación propuesta en el punto 1, para su ordenación conjunta con la Ciudad de la Justicia; (3) Incorporación al SU de los terrenos situados al Este de la Urb. La Torrecilla y al Norte del C.C. Cañada para su desarrollo residencial. Se detallan las propuestas a continuación: 1) En relación con los terrenos situados al Norte de la zona de Ensanche Este del núcleo urbano de Marbella (atravesados por la AP-7 y al Este de la Carretera A-355), con una extensión superficial de 1.951.391,08 m², se propone que se incluyan como una de las intervenciones puntuales para su desarrollo con carácter prioritario en el PGOM, de manera que pueda delimitarse una ATU en suelo rústico para su posterior desarrollo urbanístico a través del Plan Parcial de correspondiente, proponiéndose unos parámetros urbanísticos concretos. Se propone llevar a cabo un crecimiento multifuncional, que permitirá la total integración de estos terrenos en la malla urbana, implantando unos usos preferentemente residenciales, acompañados de diferentes usos complementarios, de forma que se lleve a cabo una combinación y coexistencia de funciones y actividades que permitirán conseguir una ciudad más compleja y diversa, para alcanzar una mejor ciudad de presente y de futuro. El uso residencial diversificado constituye la base de la propuesta, pues el acceso a la vivienda se ha convertido en un problema en España. Actualmente, existe una gran demanda de vivienda que la oferta de suelo no consigue satisfacer, lo que provoca, junto con otros factores, un aumento considerable de precios en la venta y el alquiler de las viviendas. De forma complementaria a las zonas de uso residencial, se proponen también usos dotacionales y comunitarios con el objeto de albergar actividades, públicas o privadas, destinadas a prestar servicios a los ciudadanos, promoviendo un desarrollo integral de las demandas de la población y el bienestar de esta, planteándose servicios que tendrán capacidad de dar asistencia a todo el municipio de Marbella; y se propone también la implantación de usos productivos y comerciales que permitan el desarrollo de actividades diversas de manera que se dinamice y diversifique la economía municipal. 2) Con independencia de lo anterior, indicando que el PGOM propone como intervención puntual el desarrollo de la Ciudad de La Justicia y otros equipamientos municipales junto a estos terrenos (en su extremo Noroeste); para que esta actuación no quede desvinculada del tejido urbano y social, el Plan propone la ejecución de un nuevo enlace en la carretera A-355, que es coincidente con el trazado del nudo situado al Noroeste de la			



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

Propuesta de Ordenación señalada en el apartado anterior, lo que a su vez será el acceso Oeste de la misma. Considerando lo anterior, se plantea la incorporación al SU de los terrenos correspondientes a las parcelas destinadas a uso dotacional sanitario y comercial situados al Oeste, excluyéndolas del ámbito de la ATU-NU propuesta, posibilitando su desarrollo independiente. Manifiesta que estos terrenos adquieren la condición de SU conforme al art. 13.b LISTA, pues con la ejecución del enlace en la carretera A-355 propuesto en el PGOM estarán dotados de acceso rodado y conexión a todas las redes de servicios básicos. Con esta incorporación se aportará a la ciudad de Marbella un Conjunto Dotacional importante que vendría a dar satisfacción a las necesidades de este municipio (pág. 13 PDF). 3) Se plantea la incorporación al PGOM como SU de una superficie del orden de 95.000 m² colindantes al Oeste con la urbanización La Torrecilla y al sur con el C.C. La Cañada, con objeto de llevar a cabo un desarrollo residencial a corto plazo que contribuya a dar respuesta a la creciente demanda de vivienda en el municipio de Marbella y dar satisfacción a las diferentes necesidades de la población, empleando tipologías de vivienda libre y viviendas de precio asequible, cuya ejecución pueda abordarse a corto plazo. Manifiesta que uno de los problemas que afecta cada vez a más grupos de población es el difícil acceso a la vivienda, pues la oferta no da adecuada respuesta a la demanda real lo que requiere una solución urgente. Señala que esta propuesta se plantea desde la consideración de que estos terrenos cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 13.b LISTA para ser considerados como SU, pues cuentan con acceso rodado desde la urbanización La Torrecilla así como conexión con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica que discurren por los viales de la indicada urbanización.
Informe
1) En cuanto a la petición de inclusión de los terrenos que se indican como una de las intervenciones en suelo rústico, para su desarrollo con carácter prioritario, se debe remitir a lo previsto en el apartado 12.1 de la memoria de ordenación en relación con las citadas propuestas estratégicas que, en síntesis, pivota sobre las siguientes consideraciones: a) El PGOM ha optado por la no “delimitación” de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATU-NU); b) No obstante, se identifican una serie de propuestas estratégicas que podrían acometerse durante la vida del instrumento de ordenación, previa tramitación y cumplimiento de los requisitos previstos legalmente; y c) las propuestas estratégicas identificadas en el Título 12 de la memoria de ordenación (y grafadas en el Plano O.05 Planificación Estratégica) no agotan en absoluto el desarrollo del PGOM, esto es, “ (...) ello no obsta para que otras propuestas de actuación sean igualmente válidas si dan cumplimiento a lo establecido al respecto en el presente PGOM (así como en la ordenación territorial y urbanística)”; pudiendo completarse estas propuestas con otras intervenciones en el suelo rústico que sirvan para dar cumplimiento a tales objetivos estratégicos. En tal sentido, se contiene en el PGOM al Norte del C.C. La Cañada la propuesta estratégica denominada G. Ciudad de la Justicia (con el alcance y contenido que se expone el apartado 12.1.4 de la memoria de ordenación); sin perjuicio, como se ha dicho, de la posibilidad de otras propuestas que, en cada momento temporal y dando cumplimiento a los objetivos del PGOM y a la normativa de aplicación, puedan plantearse por los distintos interesados. 2) Por lo que respecta a la solicitud de clasificación como SU de los terrenos correspondientes (según se indica) a las parcelas destinadas a uso Dotacional Sanitario y Comercial situadas al Este de la Ordenación de forma conjunta con la Ciudad de La Justicia, excluyéndolas del ámbito de la ATU-NU propuesta, ha de estarse a la clasificación como SU de los terrenos según se delimitan en el Plano O.1 (Clases y Categorías de suelo), de

conformidad con las indicaciones que se realizan en el Plano I.12 (Identificación del SU) en relación con el apartado 4.2 de la memoria de ordenación. En este sentido, dicha delimitación de los terrenos clasificados como SU por el PGOM responde a aquellos terrenos que cumplen con los requisitos previstos en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA; no aportándose en la alegación justificación fáctica alguna que sustente un cambio en la delimitación realizada por el PGOM, más allá de las alusiones a la voluntad de llevar a cabo un desarrollo que, entre otras cuestiones, albergue usos comerciales, dotacionales y residenciales. Las parcelas a las que se alude como Comercial y Dotacional/Sanitario (que son las que se solicita clasificar como SU) se encuentran clasificadas como SRC por el PGOM, proviniendo de un ámbito de SUNS que no ha sido objeto de sectorización/ desarrollo y no se encuentran transformadas urbanísticamente. En consecuencia, no cabe acceder a lo solicitado en este apartado. 3) La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...); b) Estar transformados urbanísticamente (...); c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...). También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente. Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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. Los terrenos objeto del tercer apartado de la alegación (localizados mediante imagen que se inserta en la página 10 del escrito de la alegación), ubicados al Norte del C.C. La Cañada, provienen de terrenos clasificados como SUNS o Sistema General de Comunicaciones en el planeamiento vigente respecto de los cuales no se acredita ni se tiene constancia de su sectorización o transformación. Se alegan motivos de oportunidad (relacionados la escasez de vivienda y la alta demanda existente) y se dice que cuentan con acceso rodado desde la urbanización La Torrecilla así como conexión con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica que discurren por los viales de la indicada urbanización. Sin embargo, ni los motivos de oportunidad guardan relación alguna con los requisitos de legalidad previstos en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA para la consideración de SU, ni se justifica ni aportan elementos probatorios que acrediten la existencia de los citados servicios urbanísticos. En conclusión, cabe desestimar la petición de clasificación como SU para los terrenos señalados en este apartado de la alegación.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 134	
N.º R.G.E.: 2024-E-RC-18941	Fecha: 22/08/2024
Interesado: LARENTA GROUP, S.L.	
Resumen	
En relación con la parcela con ref. cat. 5819403UF2451N0001PO, se solicita la clasificación de suelo urbano; y, subsidiariamente, la determinación de una propuesta de delimitación de ATU-NU, difiriendo su delimitación y ordenación a un Plan Parcial posterior. Manifiesta: - Que la parcela dispone de los servicios urbanísticos, cumpliéndose los requisitos legales-jurisprudenciales para su consideración como SU. Dispone de: acceso rodado (a través de una calle sin nombre que intercepta con una calle principal de la Urb. Lomas de Río Verde), abastecimiento de agua potable (existe una conducción de distribución de agua potable bajo la acera opuesta del vial principal, por lo que no habría problema en ejecutar una conexión con los condicionantes exigidos por HIDRALIA), saneamiento (existe un colector de pluviales con sumideros junto al bordillo de la acera opuesta a lo largo de toda la calle principal. No se distinguen pozos de registro de la red de fecales, por lo que se intuye que el colector es unitario), media tensión (existe una canalización de media tensión bajo la acera opuesta de la calle principal, existiendo asimismo un centro de transformación a unos trescientos metros más abajo y un poste aéreo de media tensión justo en el camino de entrada a la parcela, por lo que es factible la ejecución de una canalización y un centro de transformación en caso de ser necesarios), baja tensión (existe una red de baja tensión bajo la misma acera descrita para el caso de media tensión, aunque, según indicaciones de ENDESA, esta conducción, de 95 mm² sería insuficiente para otro suministro. No obstante, al disponer de red de media tensión, se podría ejecutar un centro de transformación en la parcela y alimentar desde este), y alumbrado público (existen farolas a ambos lados de la calle principal). Se adjunta informe de “estudio de infraestructuras”, suscrito por arquitecto, que concluye que el suelo donde se encuentra la parcela podría considerarse como suelo urbano conforme a lo establecido en el artículo 13 LISTA. - Para el caso que se mantenga en el PGOM la clasificación como suelo rústico, se propone que se contengan directrices que posibiliten la posterior ATU-NU, proponiendo en este sentido que el PGOM recoja la delimitación de la ATU conforme el anexo n.º 2 (que incorpora plano propositivo de la propuesta).	
Informe	
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...); b) Estar transformados urbanísticamente (...); c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).	



También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.

Es este caso, los terrenos no pueden considerarse integrados en la malla urbana en el sentido del art. 19.2 RLISTA (“dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano”), como se reconoce en el cuerpo del escrito de la alegación; resultando que las infraestructuras y servicios a los que se alude no cuentan con los requisitos previstos en el art. 19 RLISTA. A este respecto, se realiza en el escrito e informe que lo acompaña un repaso al estado de las infraestructuras existentes en el ámbito colindante (con la clasificación de SUO-E en el planeamiento actualmente vigente), sin que se aporte documentación justificativa alguna de la existencia de los servicios en el concreto ámbito objeto de la alegación.

Por tanto, resultando los servicios a los que se alude (de forma genérica) ajenos al ámbito de SNU del PGOU 1986 en que se ubican los terrenos objeto de la alegación, no cabe acceder a la petición de clasificación como SU; debiendo recordarse que la mera colindancia de un suelo con las redes, viarios, etc. (en este caso, correspondientes a un ámbito de SUO-E del PGOU 1986) no comporta por sí misma su consideración como SU (art. 19.2 RLISTA).

Y, en cuanto a la petición subsidiaria de ATU-NU, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de

conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

En tal sentido, en el Título 12 de la memoria de ordenación, en relación con el Plano O.5 (Planificación Estratégica) se encuentra planteada por el PGOM la propuesta denominada “D. Cinturón de Nagüeles”, con las previsiones del apartado 12.1.3 de la citada memoria.

Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 135		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18942	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA AYTO. MARBELLA	
Resumen		
Se presenta escrito que contiene 21 sugerencias, solicitud de corrección de errores materiales y/o propuestas. 1) PARCELAS ADYACENTES AL CEMENTERIO E INCINERADORA “VIRGEN DEL CARMEN” SITO EN CTRA. OJÉN A-355. Se sugiere prever en dichas parcelas (1745105UF3414N0001AP, 1745106UF3414N0001BP, 1745104UF3414N0001WP, 1745103UF3414N0001HP y 1745102UF3414N0001UP) la futura ampliación del cementerio y sus instalaciones accesorias, con la debida reserva dotacional, sin perjuicio de prever vía y forma de obtención. Subsidiariamente, mantenerlos como zonas verdes y/o usos compatibles con la normativa sanitaria mortuoria vigente. Manifiesta que en el plano identificado en el Avance del POU como I.03 Información: Análisis de tipologías edificatorias, identifica ERRÓNEAMENTE en dichas parcelas como “tipología” existente el uso residencial, sin embargo, realmente son naves y almacenes de materiales de construcción, con algunas oficinas vinculadas a las actividades reseñadas, así como de áridos. 2) RESIDENCIA TIEMPO LIBRE. Se propone que se siga manteniendo el Sistema General de Equipamiento Público con destino socio cultural, modificando el plano 2 del resumen ejecutivo concerniente a cambios en el SG-EC, sin perjuicio de sus usos compatibles, así como su inclusión en el catálogo de bienes y espacios patrimoniales históricos a proteger en el futuro PGOM de Marbella del anexo IV del catálogo de bienes y espacios patrimoniales históricos. Manifiesta que: a) El complejo está incluido en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, b) La clasificación del suelo en el PGOU 1986 es de sistema general con destino a equipamiento público socio cultural (SG-EC), c) un destino privado de dicho complejo, además de la pérdida de un equipamiento esencial para el municipio, que precisamente es la gran carencia de la ciudad (la falta de equipamientos), pone en peligro el patrimonio que representa tanto natural como histórico si se abre la posibilidad a una gestión privada con el uso turístico propuesto y que puedan erigirse más edificaciones sobre esta gran parcela. Parece que el equipo de gobierno local quiere allanarle el camino en este despropósito a la Junta de Andalucía y que le permita hacer caja, es decir ceder o enajenar la residencia de tiempo libre, lo que sería una enorme pérdida para nuestro municipio, cuando en el plano O.01 Ordenación: Propuesta de Ordenación del Avance del POU, ya no aparece como Sistema General del equipamiento comunitario, y ahora se propone como un suelo con destino a uso turístico, y ahora en la segunda exposición pública del PGOM no aparece como equipamiento, aunado a su no identificación en el anexo IV del catálogo de bienes y espacios patrimoniales históricos a proteger del PGOM y en el de ordenación O.04 Bienes protegidos. 3) ANEXO IV DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS A PROTEGER DEL PGOM. Se sugiere la incorporación de un ámbito de protección arqueológica a tener en consideraciones para futuros desarrollos urbanísticos en dicha zona y se proceda a su ubicación y delimitación en el catálogo de bienes y espacios a proteger del futuro PGOM, a la vista que se está ante un BIC inscrito.		

Se ha detectado que en el BIC identificado con el numeral 12, denominado Torre del Mar, inscrito como BIC con fecha de 25/06/1985, bajo la tipología jurídica de monumento (BOE 29/06/85 (C.E) 11/12/85, en el que se indica la no existencia documental, y, en consecuencia, no se grafía ningún ámbito de emplazamiento y contorno de protección o cautela arqueológica. A este respecto, debe incidirse que en la actualidad la Torre del Mar, a pesar de estar desaparecida por el devenir urbanístico de la ciudad, ya que fue derribada a inicios del Siglo XIX, estaría ubicada en la actual plaza José Palomo, al final de la calle Enrique del Castillo, y era la puerta de entrada a la ciudad por el sur, de ahí su toponimia. 4) FINCA LA CARIDAD SAN PEDRO ALCÁNTARA. Se sugiere se clasifique como Sistema General de equipamiento público con un destino y uso que permita su actual polifuncionalidad y que, en la actualidad, -el mismo- en la aprobación del PGOM está identificado como suelo urbano discontinuo a la trama urbana, todo ello sin perjuicio de las obras hidráulicas que debieran proyectarse y sin perjuicio de las autorizaciones ambientales de las administraciones competentes que deban obtenerse, en aras a evitar los riesgos de inundabilidad que afectan a esos terrenos. 5) RECINTO FERIA MARBELLA. Se sugiere que, tras un debido estudio y diagnóstico, se identifiquen suelos aptos y se dote al municipio de un equipamiento público esencial como es el de contar con un recinto ferial permanente. 6) PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE (PMUS) Se sugiere que el futuro PGOM como el POU de la ciudad engarce e incorpore las previsiones del futuro PMUS de Marbella y San Pedro Alcántara, en su anexo VII de estudios complementarios del PGOM y el plano de información 08.- Sistema de movilidad y conectividad. 7) PERSPECTIVA DE GÉNERO. Se sugiere que en la ordenación detallada del futuro POU se tenga en consideración la debida -tras su diagnóstico y estudio de rigor- perspectiva de género teniendo para ello en cuenta las necesidades específicas de las mujeres en cada barrio o unidad funcional urbana, y haciendo efectiva la participación ciudadana de este colectivo en la tramitación de este instrumento de planeamiento con campañas específicas dirigidas a dicho colectivo en los núcleos urbanos que permita conocer a esta Administración sus necesidades específicas en cada área. Por su parte, en relación con los principios programáticos que debe inspirar la ordenación del POU deben estar debidamente contemplados y detallados en el PGOM, y en concreto en su anexo 3.- Impacto de género, que consideran insuficiente y debe ser objeto de un profundo análisis para con posterioridad nutrirlo de contenido y que, sin ánimo de exhaustividad, se echa en falta en un modelo policéntrico políticas de planificación que doten de "seguridad y sensación de seguridad" bajo la perspectiva de género, como puede ser la correcta iluminación de los espacios públicos y sobre todo de tránsito a los suelos urbanos residenciales discontinuos de la trama urbana que contribuya a que las mujeres puedan disfrutar de los espacios públicos y de esparcimiento de su ciudad, al igual potenciar que en estas zonas convivan distintos usos para garantizar que sean lugares más transitados y ocupados la mayor parte de las horas del día. 8) RENATURALIZACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS. Se sugiere que el futuro POU, junto al PGOM, apuesten decididamente por la renaturalización de los ríos y arroyos del territorio como elementos esenciales de la interconexión de especies de la Red Natura 2000; y priorizando que las actuaciones se implementen en todo caso con técnicas de bioingeniería conforme a las MTD del
--



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

MAGRAMA para la mejora del estado ecológico y estabilización de márgenes de los ríos y arroyos del municipio.

9) RED DE MIRADORES Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE (URBANO Y NATURAL).

Se sugiere que el futuro PGOM, como el POU, 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 con los itinerarios peatonales y de actividad física que se creen con motivo del PMUS.

10) VÍA PECUARIA: CORDEL BENAHAIVIS - OJÉN.

Se dice que el Plano I.02.1 Información: Afecciones I, presenta, s.e.u.o., los siguientes errores:

a) El tramo que aparece identificado en la leyenda y así grafiado en el propio plano con círculos verdes discontinuos como "tramo no deslindado o desconocido" es erróneo, ya que ese tramo es precisamente el deslindado, teniendo en cuenta que dicha vía pecuaria fue deslindada parcialmente, tal como obra en la propia información urbanística con motivo del TR del PGOU 1986.

b) Por consiguiente, el siguiente tramo que aparece con una línea grafiada - ininterrumpida- también en color verde, se corresponde con el tramo no deslindado y que se desconoce. Es decir, se ha grafiado a la inversa.

En aras a evitar dicotomías por errores materiales en los instrumentos de planeamiento, y como afectan a los administrados este tipo de errores, se solicita que se proceda a su corrección tras su constatación con la Administración competente, así como se sugiere que se solicite el deslinde total de dicha vía pecuaria en los tramos que discorra por tramos urbanos proponiendo a la Administración competente su circunscripción a las vías existentes, y, tras ello, que pueda ser incorporado a la aprobación final del POU, lo que sin duda contribuirá a la agilización de trámites urbanísticos y de informes sectoriales a los administrados.

11) ARROYO DE LAS PIEDRAS.

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 el actual PGOM, en segunda exposición pública, tanto en los planos identificados como I 03 Hidrología - Hidrografía, I 04.3 Afecciones y otros condicionantes III, y I 04.4 Afecciones y otros condicionantes IV , o bien no aparece grafiado el DPH embovedado conforme a su deslinde vigente, o con unas grafías que no permiten conocer con exactitud si se ha tenido en cuenta en reseñado deslinde del DPH (eDPH27), sin embargo, en este último se aprecia que el grafiado es discordante con el deslinde aprobado y amojonamiento existente respecto a su embovedado, desde las N-340 hasta su desembocadura.

En consecuencia, se sugiere que previo a que se recabe del órgano competente (la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía) la resolución definitiva de dicho deslinde con sus coordenadas UTM, proceda a su corrección y debido grafiado.

Igualmente, se advierte que se han apreciado errores en las capas actuales de REDIAM de la Junta de Andalucía relativas a la identificación de las urbanizaciones Santa Petronila, Las Torres y Santa Margarita, apareciendo intercambiadas en el visor, y con otro grafiado del arroyo que también es erróneo, ya que no se corresponde con el trazado del arroyo, ni su desembocadura, sugiriendo que para corregir ese error requieran a la Junta de Andalucía la resolución con el deslinde aprobado y vigente para que puedan grafiarlo correctamente.

12) RÍO REAL

Los planos del Avance al POU identificados como I.02.2 (Afecciones II) en lo concerniente al grafiado de Río Real es discordante con su grafiado en el resto de planos del Avance al POU, en apariencia se deduce que el error está en el plano de afecciones II precitado. Sin embargo, en el plano identificado como I 04.4 Afecciones y otros condicionantes IV de la aprobación inicial sometida a segunda exposición pública del PGOM debe mejorarse su grafiado en los planos.

En ese sentido, 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 se entiende es de conformidad a su deslinde vigente.

13) HÁBITAT RURALES Y ASENTAMIENTOS

Se sugiere que tanto el PGOM, como el futuro POU, de la ciudad ordene estos asentamientos y valore su posible encaje y compatibilidad con el modelo de ciudad que se pretende proyectar, ya sea con su incorporación a la trama urbana o como Hábitat Rural con su regulación específica para su puesta en valor y fomento de estas áreas en su integración del medio natural rural con el urbano, como solución factible y adecuada, sin perjuicio de fijación de criterios de sostenibilidad ambiental, sobre todo si se tiene en cuenta que ello posibilita que se siga contribuyendo a conservar los valores tradicionales y característicos de dichas áreas, y para lo que deberá también tenerse en cuenta su previsión normativa -valga la redundancia- en las normas urbanísticas de este planeamiento, con criterios que no imposibilite su futura ordenación atendiendo a las circunstancias de cada uno de esos suelos y la normativa menos restrictiva respecto a las UMC para las parcelas mínimas.

Manifiesta que el PGOM también supone una oportunidad perdida para proponer una ordenación y regulación de los principales Hábitat Rurales y determinados asentamientos en el suelo rústico, como pueden ser "Los Molineros" o el identificado entre el norte de la Urb. Bello Horizonte y la AP-7. Sin embargo, el Avance del POU incorpora terrenos rústicos donde se erigieron sin licencia de esta Administración edificaciones que precisamente tuvieron en el PGOU86 la consideración de rústicos por no tener continuidad con la trama urbana de la ciudad con motivo de la AP-7, para ahora, de manera inusitada y en una interpretación -como más adelante se aducirá- inverosímil, incongruente y forzada se proponen como urbanas.

14) PARCELAS EN CONFLUENCIA CON EL MUNICIPIO DE BENAHAIVIS

Se sugiere dichos terrenos queden en la situación actual del PGOU 1986 sin perjuicio que puedan obtener su Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación, figura más adecuada, menos "artificial", ante la eventual prescripción de las acciones de reposición de orden jurídico perturbado que pudiere corresponder a esta Administración.

Manifiesta que las edificaciones unifamiliares aisladas ubicadas en Cerro del Colorado, al norte de la AP-7, se "incorporan" como parcelas urbanas y de uso residencial en el planeamiento propuesto. De igual modo, en el plano I.06 Usos del medio físico del PGOM, contemplan tejidos urbanos continuos y discontinuos con la trama urbana, entre ellas las concernientes a la urbanización "Cerro del Colorado".

En este sentido, cabe destacar que las licencias que pudiera haber concedido el municipio de Benahavis con base en un instrumento de planeamiento que como ha dejado meridianamente claro nuestros tribunales no pueden alterar unilateralmente las lindes entre ambos municipios, y en consecuencia vician -en todo caso- de nulidad radical de pleno derecho, por haber sido concedidas por una administración manifiestamente no competente, y esta Administración (el Ayuntamiento de Marbella) no puede convalidar un acto nulo de pleno derecho de otra entidad local y, menos aún, con base en un instrumento de planeamiento.

Por otro lado, resulta incongruente, inusitado e inverosímil aducir que dichos terrenos se encuentra dentro de la trama urbana, cuando no están conectados con la trama urbana de Marbella, la que nos ocupa, ya que para



incorporarse a la misma debe discurrirse por otro municipio, motivo por el cual -en su origen- en el PGOU 86 dichos terrenos tuvieron la consideración de rústicos, precisamente por quedar aislado de la trama urbana de Marbella por la ejecución de la AP7, cuestión que a la fecha no ha cambiado.

15) VIVIENDA PÚBLICA

Se sugiere añadir un plano de información y diagnóstico al PGOM sobre esta importante materia en previsión de incorporar al futuro POU de Marbella el zonificar ámbitos de actuación en áreas tensionadas y/o de desarrollo que cuenten con todos los servicios a corto y medio plazo en las que no se posibilite -por dichas circunstancias de necesidad pública- habilitar la sustitución por su valor en metálico de la reserva de vivienda de protección y/o promoción pública, como medida que nos permita tener durante “la vida” del futuro plan una bolsa de suelo suficiente para promover vivienda pública, ya que la escasez de suelo para dicho fin que padece con carácter endémico la ciudad precisamente se debe al abuso de la figura que habilita la sustitución por su valor en metálico y que posteriormente la Administración no la destinó -en antaño- a promover vivienda accesible y asequible.

16) DELIMITACIÓN PARCELA EQUIPAMIENTO TRAPICHE DEL PRADO

Se sugiere que se revise la delimitación y cabida (superficie) del equipamiento público para darle un debido traslado a los planos de ordenación tanto del PGOM como del futuro POU, sin perjuicio de la reivindicación de suelo demanial que pudiera proceder, de ser el caso, en la eventual de haber sido ocupados irregularmente por terceros particulares.

17) DÉFICIT DE CONECTIVIDAD

Se sugiere que en los planos del PGOM, como los del futuro POU, no se “transcriban” los grafiados de conectividad de los planos tanto del Avance como del PGOM, que tienen un mero carácter orientador, sino que sean fruto de un estudio previo técnico detallado donde se resuelva la conectividad atendiendo a criterios de viabilidad técnica y económica, intentando solventar las posibles afecciones a edificaciones existentes patrimonializadas evitando dejarlas en un limbo jurídico o que puedan instar la expropiación por Ministerio de Ley, y proyectándose preferiblemente sobre terrenos sin edificar.

Incidir también en cuanto a la conectividad tener en cuenta el tercer carril entre Puerto Banús y San Pedro Alcántara.

18) TRAZADO DE FFCC SOTERRADO PROPUESTO

Se sugiere circunscribir el trazado de FFCC propuesto en base a criterios que posibiliten su realización, teniendo en cuenta características constructivas, propiedad del suelo y operatividad, al menos hasta que exista un proyecto técnico oficial, y que la Corporación formule alegaciones al POT Costa del Sol para que ambos instrumentos de planeamiento sean concordantes.

Manifiesta que, a este respecto, debe evidenciarse que precisamente la falta de un proyecto técnico de rigor, más allá de tirar trazos sobre un plano, sin ton ni son, hace que la propuesta diste mucho que desear. En este sentido, el trazado propuesto -soterrado- atraviesa parte de “El Barrio” y el “Casco antiguo” de Marbella, por no hablar que discurre lo proyectado por debajo de la Iglesia de la Encarnación y, posteriormente, por la capilla del Cristo del Amor en plaza de los naranjos, todas estas áreas con notorias afecciones por protección arqueológica, por no hablar de la seguridad de las edificaciones existentes que forman parte de nuestro rico patrimonio histórico.

19) SUELOS PARA UNIVERSIDAD PÚBLICA Y EXTENSIÓN DE LA UMA

Se sugiere la previsión de suelo dotacional -previo a su debida identificación de suelos- tanto en el PGOM como en

el futuro POU de Marbella para impulsar un campus universitario junto a la Universidad de Málaga, contando además con una residencia de estudiantes, docentes e investigadores.

20) SUELO PARA FUTURA CIUDAD DEPORTIVA Y OTRAS DOTACIONES

Se sugiere la previsión tanto en el PGOM, como en el futuro POU, de suelos cuyo destino sea un equipamiento público deportivo para albergar la futura ciudad del deporte de Marbella y San Pedro Alcántara. Al igual se sugiere se localicen parcelas de equipamiento público en todo el término municipal para cubrir las carencias dotacionales existentes.

Manifiesta que otras de las grandes carencias que tiene nuestro territorio son las infraestructuras de carácter deportivo, y que como Ciudad gran población, hace necesario una gran infraestructura deportiva y de tecnificación que permita no solamente hacer posible la práctica deportiva como un elemento más del bienestar y la salud de nuestros vecinos, sino como un activo turístico que pueda albergar infinidad de eventos deportivos de primer nivel que contribuya a romper la estacionalidad y diversificar nuestras industrias.

21) APRECIACIÓN DE ERRORES EN MEMORIA DE ORDENACIÓN

Se ha detectado en la memoria de Ordenación de la segunda exposición pública del PGOM, en concreto en su página 31 (del pdf la 37), sobre el suelo rústico común, un error aritmético en el cuadro de superficies respecto al sumatorio entre el suelo urbano y las diferentes categorías del rústico, y que NO suman 117.141,80 hectáreas (ha), sino 11.714,18 ha.

Por ello, se sugiere la corrección de este error material y del resto de la memoria que pudiere afectar a la hora de los cálculos de porcentajes de suelo en nuestro término municipal en cada categorización propuesta y/o proyectada en la que dicho error pueda tener incidencia y deba ser revisado.

Informe
1) En relación con las parcelas anexas (al Este) al Cementerio Virgen del Carmen, se solicita prever reserva para futura ampliación del Cementerio o, en su defecto, mantener como ZV.
En este sentido, de conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada.
El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc.
Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada.
Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la atribución de uso y parámetros urbanísticos concretos a unas parcelas localizadas en suelo clasificado como urbano por el PGOM, próximas al Cementerio Virgen del Carmen, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.
2) En cuanto a la Residencia Tiempo Libre, se solicita su mantenimiento como SG-EC y su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

Tras la aprobación inicial del PGOM, de conformidad con lo previsto en el art. 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se cursó notificación a las distintas Administraciones titulares de bienes en el término municipal. En este sentido, la Administración titular de la Residencia Tiempo Libre evacuó contestación informando de la formalización del cese de la actividad, según obra en la pág. 175 de la memoria de participación, alegación n.º 180 de la 1ª información pública; y en el Anexo 9.1 Informes sectoriales, en cuyo apartado 3.22 se indica al respecto lo siguiente:

Verificado que la Ciudad del Tiempo libre ha sido clausurada y, por tanto, no puede calificarse de sistema general de equipamiento existente, y en atención a la solicitud de la Administración titular competente, se procede a la eliminación del SG-EC-21 (Residencia Tiempo Libre) del PGOM aprobado inicialmente.

Dado que la parcela se localiza en el suelo urbano, será el instrumento de ordenación detallada correspondiente al que corresponda la ordenación detallada de la misma.

Adicionalmente, la Administración titular del bien ha realizado un planteamiento de calificación de uso hotelero, resultando que la ordenación detallada del SU resulta ajena al PGOM y correspondiendo al Plan de Ordenación Urbana el análisis y establecimiento de las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación detallada del suelo urbano.

Por otro lado, en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOM, según se indica en el Título 6 de la memoria de ordenación, se considera que los bienes y espacios que deben contar con una singular protección son los inscritos como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Además, se identifican los bienes y espacios (distintos a los anteriores) que deben contar con protección en suelo rústico, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

Todos estos espacios se incorporan en un Catálogo, que forma parte de PGOM, donde se incluye la relación detallada así como la identificación y delimitación precisa de todos los bienes y espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio del análisis e inclusión de los Bienes y Espacios que se considere que deban integrar el Catálogo del Plan de Ordenación Urbana, instrumento al que corresponde el análisis del suelo urbano. Y todo ello, habrá de articularse en el marco de coordinación interadministrativa establecido con la Administración competente en materia de Cultura, a quien corresponde la configuración del Catálogo de Patrimonio Histórico Andaluz.

En conclusión, el PGOM en la medida que ha delimitado los sistemas generales existentes y dado que estos terrenos no son propiedad municipal, se ha optado por la eliminación de tal calificación en el PGOM, esto es, la de sistema general existente. No obstante, será el POU, instrumento que contenga la ordenación detallada del suelo urbano el que establezca las determinaciones urbanísticas de esta parcela, así como la inclusión de la misma en el Catálogo de Protección.

3) En lo que se refiere a la petición de incorporación de un ámbito de protección arqueológica en relación con el BIC-12 (Torre del Mar), no cabe acceder a lo solicitado, por resultar dicha delimitación y localización competencia de la Administración competente en materia de Cultura.

A este respecto, según se indica en el apartado 2.4.8 de la memoria de información y en el Título 6 de la memoria de ordenación, la información obrante en el PGOM sobre los Bienes y Espacios que deben contar con una singular protección proviene de la información trasladada por parte de la Administración competente durante la tramitación del PGOM, en el marco de interrelación y coordinación administrativa que se expone en el Anexo 9.1

(Informes sectoriales).

Se señala lo anterior sin perjuicio del análisis que corresponda realizar en el transcurso de la tramitación del Plan de Ordenación Urbana, resultando éste el instrumento competente para la ordenación detallada integral del SU.

4) En relación con la Finca La Caridad, en el plano O.02.1 (Esquema de Elementos Estructurantes I) del PGOM se identifica como sistema general de equipamiento comunitario existente, con la denominación de Área Polifuncional San Pedro Alcántara (SG-EC-53).

Por su parte, en el apartado 7.3 de la memoria de ordenación se define como un espacio con potencialidad para albergar distintos usos de carácter social-asociativo, deportivo o lúdicos (...), debiéndose garantizar la conservación de los valores ambientales y paisajísticos del espacio fluvial protegido ZEC Río Guadaiza. De igual modo las nuevas infraestructuras que sean necesarias ejecutar para su conexión con las existentes no podrán comprometer los objetivos de conservación del ZEC.

La configuración prevista a nivel del PGOM se encuentra, en consecuencia, alineada con la petición de consideración como SG-EC; pudiendo considerarse estimada la alegación a este respecto.

5) Por lo que se refiere a la identificación de suelos aptos para dotar de un recinto ferial a Marbella, con independencia de lo señalado en el apartado anterior respecto al Área Polifuncional San Pedro Alcántara (SG-EC-53), también se contempla en el PGOM el Área Polifuncional Marbella (SG-EC-26), en este caso como un sistema general propuesto.

Según se define en el apartado 7.3 de la memoria de ordenación, ubicado al nordeste del núcleo de Marbella y destinado a recinto ferial; se localizará próximo a la trama urbana de Marbella y deberá garantizar su conexión con la red básica territorial.

Sin perjuicio que, respecto de los elementos estructurantes propuestos, ha de estarse a la regulación establecida en el art. 6.1.1 de la normativa del PGOM (en síntesis, dado su nivel de “esquema”, ostentan carácter no vinculante en cuanto a su delimitación concreta; debiendo estarse a su delimitación y ordenación detallada a través de los instrumentos oportunos), la petición de identificación de suelo para un recinto ferial en Marbella se alinea con las previsiones del PGOM en tal sentido; pudiendo considerarse estimada la alegación a este respecto.

6) En relación con la sugerencia de incorporación del futuro PMUS, debe señalarse que el PGOM (y el POU en tramitación) han tenido en cuenta el actual PMUS de Marbella en aquello que aún es vigente, ya que cabe recordar que dicho PMUS ha quedado en gran medida superado por los años de vigencia y haberse basado principalmente en un PGOU de 2010 posteriormente anulado.

No obstante lo anterior, el PGOM ya contempla como directriz estratégica la necesidad de coordinar PMUS y PGOM. Así, en la Memoria de Ordenación, en el Capítulo relativo a la Planificación Estratégica en Materia de Movilidad Sostenible, el apartado 10.3.7., indica lo siguiente:

“Para alcanzar el objetivo básico de conseguir ir hacia un nuevo modelo de la movilidad sostenible para una Marbella Conectada, coherente con el modelo urbano de ordenación urbanística propuesto cuyas estrategias y actuaciones específicas de incidencia estructural han quedado trasladadas y traducidas en el Esquema de Elementos Estructurantes del Sistema General de Movilidad del presente PGOM, habrán de ser tenidas en cuenta con carácter de Directriz, no sólo en los instrumentos de ordenación detallada, sino también en el PMUS de Marbella, a fin de coordinar aspectos y determinaciones en ambos documentos de planificación urbana.

Por otra parte, las propuestas que tengan una clara incidencia estructural y provengan y sean



propuestas y aprobadas en un PMUS con ocasión de su revisión o modificación, una vez evaluadas su viabilidad urbanística conforme al modelo de ordenación territorial y urbanística existentes, y el esquema de elementos estructurantes del sistema general de movilidad vigente, deberán tenerse en cuenta con ocasión de una revisión o modificación estructural del PGOM a fin de que ambos instrumentos de planificación municipales estén suficientemente coordinados y sean coherentes entre sí”.

Adicionalmente, puede observarse la consideración del PMUS de Marbella, entre otros, en la configuración del objetivo estratégico Marbella Eficiente (apartado 3.2.5 memoria de ordenación), en la planificación estratégica en materia de sistemas generales de áreas libres (apartado 7.2.3 memoria de ordenación), en el nuevo esquema del sistema general de aparcamientos (apartado 7.4.6 memoria de ordenación), en el sistema de redes peatonales y ciclistas (apartado 7.4.9 memoria de ordenación), así como en el Anexo 7 (movilidad).

Por las razones expuestas, puede entenderse que lo alegado a este respecto se encuentra alineado con las previsiones del PGOM.

7) En este apartado de la alegación se realizan una serie de consideraciones sobre la integración de la perspectiva de género en el planeamiento; considerándose, en resumen, la necesidad de incorporación de los principios programáticos a nivel de PGOM y de cuestiones de detalle (como la configuración de equipamientos de proximidad/multifuncionales pensando para las necesidades de las mujeres o la planificación en materia de seguridad/iluminación, entre otros), en los instrumentos de ordenación detallada.

La integración de la perspectiva de género en la ordenación urbanística encuentra fundamento en la práctica totalidad de la normativa reguladora. Así, el artículo 20.1.c) TRLS (criterios básicos de utilización del suelo), el art. 3.2.e) LISTA (configurándola entre los fines de la ordenación urbanística), el artículo 31.1 L.O. 3/2007, de 22 de marzo, o el artículo 50 Ley 12/2007, de 26 de noviembre; entre otros.

En cumplimiento de la normativa, desde el inicio de los trabajos para la elaboración del PGOM se ha venido teniendo en consideración la perspectiva de género como uno de los elementos clave y nucleares en el diseño de la ordenación urbanística. En este sentido, puede observarse en la memoria de participación cómo, en cada uno de los procesos participativos, se ha procurado que la perspectiva de género constituya uno de los pilares fundamentales. Por ejemplo:

- En ejecución del Programa de Participación Ciudadana (PPC), se celebró una mesa de trabajo específica en relación con la perspectiva de género y, dentro de la Encuesta General, se diseñó un apartado específico con la finalidad de realizar un diagnóstico adecuado en la referida materia (Título 2 de la memoria de participación).

En relación con la fase de Consulta Pública, que tiene lugar en la fase embrionaria del procedimiento de elaboración del PGOM, igualmente se realizó un análisis particular de las aportaciones referidas a la perspectiva de género, señalando aquellas cuestiones que han coadyuvado al diseño de los objetivos estratégicos del PGOM (Título 3 de la memoria de participación).

En el mismo sentido, en la posterior fase de Sugerencias al Avance (Título 4 de la memoria de participación) también se identifican las sugerencias relativas a la perspectiva de género, considerando a las mismas como sugerencias con incidencia en el modelo de ciudad planteado.

Finalmente, dentro del Título 6 de la memoria de participación (documentación para facilitar la comprensión de la ordenación por la ciudadanía), pueden verse cómo la participación recabada ha nutrido la configuración del Objetivo General “Marbella Inclusiva” como uno de los 6 pilares de la ordenación.

En la memoria de ordenación, por su parte, se desarrolla el citado Objetivo General “Marbella Inclusiva”, en cuya definición se contiene la necesidad de “incluir la perspectiva de género en la toma de decisiones”; considerándose

“clave disponer de una red adecuada, suficiente y accesible de espacios libres y de equipamientos públicos porque ambos tipos de espacios son los que dotan de estructura morfológica a la ciudad y otorgan calidad de vida a sus habitantes como ámbitos de convivencia”.

El citado Objetivo General se desarrolla, a continuación, en diversos Objetivos Estratégicos, pudiendo citarse, sin ánimo de ser exhaustivos, el O.E. N.º 17, relativo a “Garantizar una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos”, relativo al impulso de suelo suficiente para dotaciones para conseguir una ciudad de proximidad y coexistencia, que refiere, entre otros, que en el diseño de las áreas libres y los edificios de equipamientos se propiciará: “la consideración de la perspectiva de género, debiendo diseñarse para facilitar la autonomía de la ciudadanía en su uso y las tareas de cuidados en todos los ciclos de la vida procurando la inclusión de bancos, fuentes, papeleras, señalización inclusiva... que lo hagan atractivo para usuarios de diferentes edades facilitando así la convivencia intergeneracional que deben propiciar estos espacios (...)” (O.E. 17.4.2)

Y, también en la Normativa, tiene su reflejo la perspectiva de género, pudiendo citarse el art. 7.1.2 (Directriz para la incorporación de la perspectiva de género en todas las actuaciones e instrumentos de ordenación; pudiendo tenerse en cuenta las recomendaciones que se exponen en el Anexo 3), el art. 9.1.6 (Directriz relativa a la integración de la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos, para determinados proyectos; incluyéndose aspectos como la seguridad o la iluminación adecuada y suficiente, entre otros); o el art. 9.3.1.II (Directriz relativa a la urbanización de los Espacios Libres y Zonas Verdes teniendo en cuenta criterios de perspectiva de género, que nuevamente contempla cuestiones de seguridad e iluminación adecuada).

A modo de conclusión, se considera que la perspectiva de género constituye un pilar central de la ordenación urbanística que contiene el PGOM, habiéndose considerado esta visión desde el inicio de los trabajos de elaboración, como se ha sintetizado anteriormente, dando cumplimiento a las exigencias de la normativa aplicable y en el convencimiento de la importancia de la citada perspectiva como pilar básico de la ordenación propuesta.

Debe, finalmente, señalarse que las determinaciones del PGOM se encuentran constreñidas al ámbito de la ordenación urbanística “general” (predeterminada en el art. 63.1 LISTA); razón por la cual le está vedada a dicho instrumento la capacidad de profundizar en las determinaciones propias de la ordenación detallada. En consecuencia, corresponderá al POU (u otros instrumentos de ordenación detallada) profundizar en las determinaciones dentro de su ámbito de actuación.

En último lugar, se alude a cierta insuficiencia del Anexo 3 del PGOM, relativo, entre otros, a la perspectiva de género. En este sentido, se debe señalar que el citado Anexo contiene unas recomendaciones para la práctica urbanística, en su apartado 2.3, que pueden ser consideradas por los distintos instrumentos, proyectos, etc. Estas recomendaciones pretenden propiciar las condiciones de posibilidad necesarias que permitan que los documentos a redactar en el desarrollo del PGOM, puedan sumarse a la consecución de un urbanismo inclusivo, un urbanismo de los cuidados.

En todo caso, la intención del PGOM es que la mirada desde los cuidados no se limite a este Anexo 3, sino que se pueda ver de manera transversal a lo largo del todo el documento, en los términos que se han sintetizado anteriormente.

Cabe concluir que las cuestiones alegadas en este apartado se encuentran alineadas con las determinaciones del PGOM en cuanto a la perspectiva de género, sin perjuicio de una mayor profundización en los distintos instrumentos propios de la ordenación detallada.

8) La petición de realizar una apuesta decidida por la renaturalización de ríos y arroyos se encuentra alineada con las previsiones a este respecto por el PGOM.



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

Según puede comprobarse en el 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), el PGOM, con base en su Estudio Ambiental y en la interrelación con las distintas Administraciones sectoriales con competencias concurrentes, ha considerado la existencia en el territorio de todos los elementos integrantes del Dominio Público Hidráulico y de las Zonas de Especial Conservación, entre otros, diseñando un modelo urbanístico respetuoso e integrador de dichos elementos. Igualmente, se integran los denominados Caminos del Agua, establecidos por la Planificación Subregional Territorial, estableciendo las determinaciones normativas que aseguren su consideración.

También a lo largo de la memoria de ordenación (objetivo estratégico Marbella Verde, configuración de la Zona 5: protección de cauces, etc.) puede observarse la mirada a los aspectos de protección e integración del DPH en la ordenación; así como en la Normativa y su Anexo sectorial, a través de los cuales se evidencia, no solo un respeto a la normativa reguladora de los Espacios Naturales (ZEC) y del DPH, sino una clara apuesta por la adecuada protección e integración de todos estos elementos en la ordenación urbanística que se contempla.

Lo anterior es consecuencia directa de haberse configurado el modelo de ordenación teniendo en cuenta desde el inicio de la tramitación los distintos aspectos ambientales, puestos de manifiesto tanto durante la tramitación ambiental que acompaña a la tramitación urbanística, como atendiendo las consideraciones que la Administración competente en materia de Aguas ha venido realizando en sus distintos informes y en su planificación sectorial (Plan Hidrológico y Plan de Gestión de Riesgos de Inundación).

En definitiva, cabe concluir que la solicitud de apuesta decidida por la renaturalización de ríos y arroyos se encuentra en sintonía con el planteamiento obrante en el PGOM, sin perjuicio de una mayor concreción en los instrumentos de ordenación detallada y en la planificación sectorial.

9) También el PGOM ha considerado la existencia de miradores y la protección del paisaje. A título de ejemplo, puede verse 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.

Todo ello, y sin perjuicio de con especificación en el ámbito del SU a través de los instrumentos de ordenación detallada, nos lleva a concluir que las cuestiones alegadas a este respecto han sido igualmente objeto de consideración en el PGOM.

10) 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 discurran por suelo urbano, a los efectos de que dichos aspectos puedan incorporarse a la aprobación definitiva del POU.

Estos aspectos no corresponden al presente trámite de información pública del PGOM, por lo que no cabe informar a este respecto. Sin perjuicio de su consideración en la tramitación del POU, a través de los cauces oportunos.

11) En relación con el Arroyo Las Piedras, señalar que el expte. de deslinde (ref. MA-50781) fue objeto de anulación en virtud de STSJAND N° 2110/2015 (ECLI:ES:TSJAND:2015:10821), razón por la cual se grafió 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 presente versión 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 gráfica informada en el Documento de Alcance del

EsAe 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.

12) En lo que se refiere al grafiado de Río Real, indicar, en primer lugar, 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 antes referido, 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.

13) En relación con los que se denominan por el alegante como “hábitats rurales y asentamientos”, se solicita que tanto PGOM (como futuro POU) ordenen estos asentamientos y se valore su posible encaje y compatibilidad con el modelo de ciudad (p.ej. Los Molineros o el identificado al N. de la Urb. Bello Horizonte), ya sea mediante su incorporación a la trama urbana o como HRD con su regulación específica.

Sobre este particular, cabe remitirse al apartado 5.4 de la memoria de ordenación (agrupaciones de edificaciones en suelo rústico), en el que se procede a la identificación de las distintas agrupaciones al amparo de lo previsto en el art. 77.4 RLSTA; así como al análisis de su compatibilidad con el modelo de ordenación propuesto. En total, se procede a la identificación de 11 asentamientos; señalándose la posibilidad de integración de los considerados como compatibles (a través de una ATU), así como la posibilidad de tramitación de un Plan de Adecuación Ambiental y Territorial (Arts. 411 RLSTA) para el resto.

Respecto de los asentamientos identificados en SR, no se cuenta con información suficiente que acredite los requisitos previstos en los arts. 14.2 LISTA y 37.4 RLSTA para su consideración como HRD; así como tampoco cumplen las condiciones previstas en los arts. 13 LISTA y 19 RLSTA para su clasificación como SU.

Y, en el caso particular de “Los Molineros”, el PGOM da cumplimiento a lo manifestado por el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitido tras la aprobación inicial, cuyo análisis obra en el Anexo 9.1 (informes sectoriales), que concluye: “En relación con el ámbito de “Los Molineros”, no se considera suficientemente acreditada su condición de suelo urbano conforme al artículo 13 de la LISTA, en el sentido de tratarse de terrenos integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forma parte (...)”.

En conclusión, el PGOM sí realiza una valoración del encaje/compatibilidad de tales asentamientos con el modelo de ordenación propuesto (apartado 5.4 de la memoria de ordenación), al tiempo que establece un régimen de usos y actuaciones permitidas y prohibidas en tanto que, en los casos determinados, se proceda a la tramitación del instrumento que se señala.

Finalmente, respecto a la regulación de usos y actuaciones permitidas y prohibidas, ha de estarse a la regulación establecida en la normativa del PGOM para cada una de las zonas del SR (según se identifican en el Plano O.03 Zonas del Suelo Rústico) y determinada en el Título 4 de la normativa.

14) Se solicita en este apartado que las “parcelas en confluencia con el Municipio de Benahavís” queden en la situación actual del PGOU 1986, sin perjuicio que puedan obtener una declaración de A.F.O.

Sobre estas parcelas, cabe remitirse a lo expuesto en el apartado 4.2 (Delimitación del Suelo Urbano) de la memoria de ordenación del PGOM; en cuyo apartado Cuarto se contiene la fundamentación de la atribución de



la clasificación de SU a los terrenos que forman parte de desarrollos realizados en su momento por los municipios colindantes (Benahavís y Mijas), pero que están actualmente 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. Tales actuaciones, en su versión vigente, se identifican en el apartado 1.3.2 (El Ámbito del Plan) del documento "introducción" del PGOM.

El PGOM, dentro del ámbito de actuación predeterminado en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, lleva a cabo una revisión integral, en general, de la ordenación urbanística de la totalidad del territorio, y en particular, de la clasificación del suelo (urbano y rústico); proceso que, en atención a los parámetros actuales, se realiza en directa correlación con los procedimientos de evaluación ambiental y de evaluación de impacto en la salud e integrando las distintas vertientes sectoriales confluyentes sobre el mismo territorio (Montes, Gestión Forestal, Costas, Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, etc.), que vienen nutriendo el proceso de toma de decisiones desde el inicio de los trabajos para la elaboración del nuevo planeamiento municipal.

Por otro lado, el PGOM se limita a la clasificación del SU, quedando fuera de su ámbito objetivo (predeterminado en el artículo 63 LISTA) el resto de aspectos que se refieren en la alegación, como los aspectos relativos a la ordenación detallada, al régimen de licencias existentes o eventuales procedimientos de reposición del orden jurídico perturbado; tales cuestiones, en su caso, corresponden al ámbito de los instrumentos de ordenación detallada o de la disciplina urbanística.

15) En materia de vivienda pública, se solicita la inclusión de un plano de información con zonas tensionadas e imposibilitando la sustitución de la reserva de vivienda por su valor en metálico. No obstante, dicha determinación no se encuentra dentro del ámbito material y objetivo del PGOM (artículo 63 LISTA), toda vez que, de acuerdo con el art. 18 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado corresponde a la Administración competente en materia de vivienda.

Igualmente, en cuanto a la posibilidad o no de sustituir el deber de reserva de un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida (en las actuaciones de transformación urbanística), habrá de estarse a lo dispuesto por la normativa urbanística en el marco de la normativa estatal; resultando que tanto en el art. 49.3 RLISTA (para las ATU en SU) como en el art. 51.2 (para las ATU en SR) se imposibilita la sustitución por su valor en metálico en actuaciones en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada.

16) En lo que se refiere a la delimitación de la parcela correspondiente al Equipamiento "Castillo Trapiche" (SG-E-31, Plano O.02.1 del PGOM), cabe señalar que la superficie delimitada (que se expone en el apartado 7.3 de la memoria de ordenación) se corresponde con el equipamiento existente. En este punto, es necesario precisar que los planos del PGOM tienen una escala de 1:15.000, será el documento del POU el que contenga unos planos a mayor escala.

17) Se sugiere que "en los planos del PGOM, como los del futuro POU, no se "transcriban" los grafiados de conectividad de los planos tanto del Avance como del PGOM, que tienen un mero carácter orientador, sino que sean fruto de un estudio previo técnico detallado donde se resuelva la conectividad atendiendo a criterios de viabilidad técnica y económica, intentando solventar las posibles afecciones a edificaciones existentes....".

Al respecto debe indicarse que en los planos del PGOM se han grafiado esquemáticamente los déficits de conectividad en los planos de Información y Diagnóstico, en concreto en el Plano I.08. Sistema de Movilidad y Conectividad y se han propuesto esquemáticamente las soluciones, cuando han sido viables técnicamente, con trazados orientativos por la escala de trabajo del PGOM. Aun así, debe señalarse que dichos trazados han sido dispuestos con criterios de eficacia y eficiencia teniendo en cuenta la topografía del terreno, la máxima funcionalidad y la mínima afección posible a edificaciones existentes, debiendo el POU en aquellos trazados que discurren por Suelo Urbano reajustarlos en caso necesario y teniendo en cuenta el criterio de generar las menores

afecciones posibles a edificaciones.

Por otra parte, se incide en esta misma alegación en cuanto a la conectividad en tener en cuenta un tercer carril entre Puerto Banús y San Pedro. Esta propuesta ya está contemplada entre las propuestas localizadas en el sistema viario de carreteras del PGOM. Ahora bien en el POU que se trabaja a una mayor escala definirá más concretamente cómo mejorar la movilidad en el tramo de la A-7 referido anteriormente y que cumpla con la normativa vigente de carreteras, siendo no obstante una propuesta cuya viabilidad deberá ser informada por la Dirección General de Carreteras, y en todo caso su fuerza normativa para ejecutarse está supeditada, en todo caso, a las Autorizaciones de la Administración Estatal.

18) Se sugiere circunscribir el trazado del corredor ferroviario (FFCC) propuesto "con base en criterios que posibiliten su realización, teniendo en cuenta características constructivas, propiedad del suelo y operatividad, al menos hasta que exista un proyecto técnico oficial, y que la Corporación formule alegaciones al POT Costa del Sol para que ambos instrumentos de planeamiento sean concordantes".

Tal y como se argumenta en la propia alegación, no existe un proyecto técnico aprobado que defina el trazado, ni tampoco estudios previos de alternativas de trazado. Es por ello que el trazado representado esquemáticamente en el PGOM, y que podrá ser el mismo en el POU, tiene un carácter meramente orientativo, que sigue sensiblemente una traza similar al Estudio Informativo que en su momento (2003) aprobó la Junta de Andalucía basándose en el cual se iniciaron los proyectos de redacción que finalmente no llegaron a ejecutarse.

No obstante, lo anterior, el trazado representado solo traslada la necesidad del corredor ferroviario con una serie de paradas propuestas en Marbella, quedando supeditado al trazado que finalmente se apruebe y que en virtud de la legislación sectorial de ferrocarriles, en un futuro, tanto el PGOM como el POU entonces vigentes vendrán obligados a insertar y acomodar urbanísticamente. En tal sentido, se expone en el apartado 2.3.2 de la memoria de información (en relación con el Plano I.04.1) la información de la que proviene el grafiado del Corredor Ferroviario, en este caso, como condicionante impuesto por el POTCSO en tramitación. A la vista de lo anterior, no cabe acceder a realizar las modificaciones solicitadas.

19) En cuanto a la solicitud de previsión de suelo dotacional para impulsar un Campus Universitario junto a la Universidad de Málaga (con residencia de estudiantes, docentes e investigadores), cabe señalar que el PGOM, dado su enfoque abierto y estratégico, nace con vocación de crear las condiciones de posibilidad necesarias para la implantación, en cada momento temporal y con margen de adaptación a las necesidades que demande la ciudadanía, de diversos tipos de equipamientos, como podrían ser aquellos relacionados con la comunidad universitaria.

En tal sentido, las referencias a la ciudad del conocimiento o a las actividades de tipo educativo son constantes en los objetivos generales que constituyen la base de la ordenación establecida por el PGOM. Igualmente, determinados equipamientos existentes y propuestos albergan una naturaleza polifuncional, que ampararía la posibilidad de destino a actividades de tipo educativo (p.ej. La propuesta de Ciudad de la Educación y del Conocimiento, SG-EC-9).

En la misma línea, dentro del Título 9 (Estrategias para la ordenación de ATU-NU) se contempla la posibilidad de proponer actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico que no se encuentren en continuidad con la trama urbana siempre que se destinen a albergar proyectos de carácter estratégico de base tecnológica (actividades económicas, industriales, turísticas, innovación, etc.) o a proyectos de uso global turístico o dotacional de carácter supralocal (complejos turísticos, universidades, etc.); apartado 9.4.2 de la memoria de ordenación.

Igualmente, dentro del Título 12 de la memoria de ordenación (relativo a la planificación estratégica), en su



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

apartado 12.1.6 (Las Chapas. Nona Este: naturaleza extrema) se contempla, como una de las posibles intervenciones singulares en SR, la denominada F. Santa María, que se configura como susceptible de albergar proyectos de carácter estratégico de base tecnológica (actividades económicas, industriales, turísticas, innovación, etc.) o a proyectos de uso global turístico o dotacional de carácter supralocal (complejos turísticos, universidades, etc.).

Y debiendo recordarse, como señala el apartado 12.1 de la memoria de ordenación, que con tales propuestas no se agota en absoluto el desarrollo del PGOM, puesto que, por un lado, la concreta intervención en la ciudad existente al tratarse de suelo urbano debe acometerse en el POU y por otro lado, la delimitación de ATU-NU en el suelo rústico debe responder a las estrategias para las actuaciones de nueva urbanización recogidas en el Título 9 de la presente Memoria de Ordenación y las actuaciones extraordinarias también pueden desarrollarse en cumplimiento del Título 4 de la normativa. Se trata con el presente Título tan sólo señalar las propuestas, como se decía, que se consideran adecuadas para alcanzar los objetivos de ordenación del PGOM si se analiza bajo el prisma de compleción de la trama urbana existente, pero ello no obsta para que otras propuestas de actuación sean igualmente válidas si dan cumplimiento a lo establecido al respecto en el presente PGOM. Completando estas propuestas con intervenciones en el suelo rústico deseables para dar cumplimiento a esos objetivos estratégicos.

En conclusión, se considera que el planteamiento realizado por el PGOM se encuentra en sintonía con lo solicitado en el presente apartado de la alegación.

20) Igualmente a lo indicado respecto al enfoque abierto y estratégico del PGOM y a la polifuncionalidad del sistema de equipamientos debe señalarse respecto a la petición de previsión de suelos cuyo destino sea un equipamiento público deportivo para albergar la futura Ciudad del Deporte de Marbella y San Pedro Alcántara; al igual, se sugiere que se localicen parcelas de equipamiento público en todo el término para cubrir las carencias dotacionales existentes.

En tal sentido, se encuentran notables referencias a la Ciudad del Deporte y la Salud dentro de los objetivos generales que sirven de base a la ordenación urbanística planteada por el PGOM.

Igualmente, con el nivel de detalle obrante en el apartado 7.2.3 de la memoria de ordenación, se contemplan las siguientes propuestas

- La Ciudad del Deporte (SG-EC-23, plano O.02.1); equipamiento propuesto 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. La ciudad del deporte se concibe como un equipamiento de carácter supralocal, destinado a albergar grandes instalaciones para el deporte de élite y el espectáculo deportivo y donde se puedan celebrar competiciones deportivas de alto nivel, tanto nacionales como internacionales; en esta ciudad del deporte se incluirá una pista de atletismo (ATL-4) con un aforo mínimo de 2.000 espectadores, un centro de natación compuesto por diversas piletas (PAL-4 y PCU-4), una de ellas destinada a la alta competición y con un aforo mínimo de 1.000 espectadores y un pabellón deportivo (PAB-3 a 4) con un aforo mínimo de 1.000 espectadores y que pueda albergar competiciones a nivel nacional. Esta ciudad del deporte se ubicará al nordeste del núcleo de Marbella junto a la autovía AP-7.
- O el Área Deportiva Guadaíza (SG-EC-63, plano O.2.1); 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 (apartado 7.3.2. de la memoria de ordenación).

Y todo ello, sin perjuicio de las posibilidades de planteamiento de usos deportivos, igualmente a lo indicado en el apartado precedente, a través de las distintas ATU-NU que, en desarrollo de la planificación estratégica, puedan

plantearse en el momento temporal en que la ciudadanía lo demande.

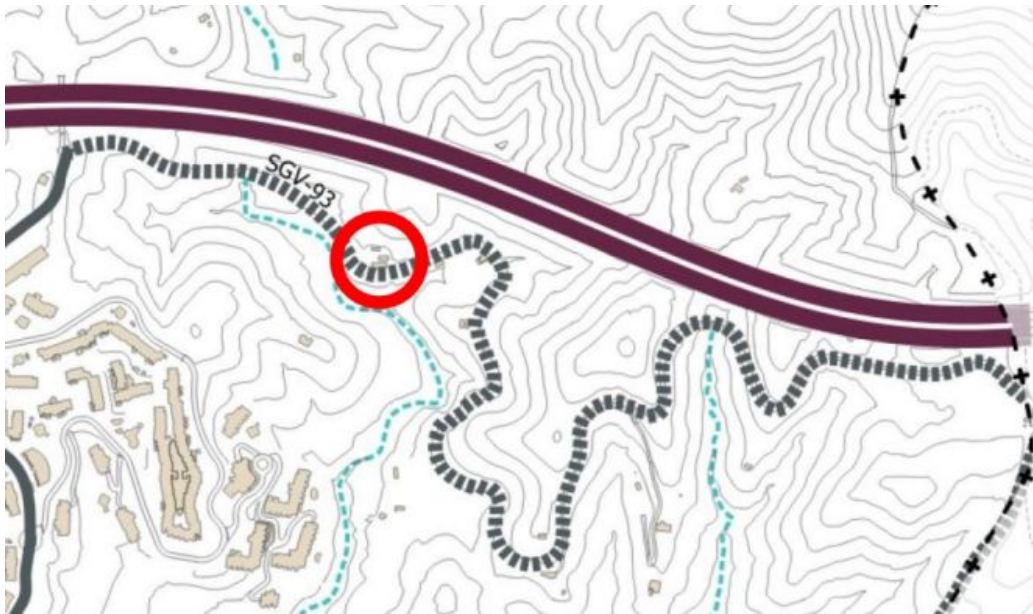
21) En este último apartado, se alega la existencia de errores memoria de ordenación; en concreto, se señala haber detectado en la memoria de Ordenación de la segunda exposición pública del PGOM, en concreto en su página 31 (del pdf la 37), sobre el suelo rústico común, un error aritmético en el cuadro de superficies respecto al sumatorio entre el suelo urbano y las diferentes categorías del rústico, y que NO suman 117.141,80 hectáreas (ha), sino 11.714,18 ha.

Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 136		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-18943	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	JUAN MIGUEL ORTIZ AGUILAR	
Resumen		
En relación con inmueble con ref. cat. 1020201UF34I2S0052XB, se solicita en los futuros PGOM y POU de Marbella: 1) Que los edificios Marisol I y II, sitos en Avda. Duque de Ahumada 7 y 8, de misma tipología edificatoria y anteriores al PGOU 1986, se contemplen conforme a su altura actual, es decir, VIII plantas, dentro de ordenación, bien por ser de aplicación preferente la existente a la entrada en vigor del PGOU 86 o, por así contemplarlo expresamente el nuevo planeamiento en tramitación. 2) Que en la tipología edificatoria de MC-1 (vivienda plurifamiliar en Manzana Compacta o Cerrada), en sus plantas áticos, se permita la ampliación adosándose a la fachada del edificio sin necesidad de retranqueo, siendo así homogéneas a la configuración de la trama urbana inmediata y responder a la tipología edificatoria predominante, en la que a más abundamiento presenta una función urbana como no es otra que la de mejorar el plano de fachada de estos edificios y la eficiencia energética con dicha actuación respecto a las plantas inmediatas inferiores. Por último, que se le dé traslado de lo anterior a las futuras normas urbanísticas reguladoras de dicha tipología edificatoria (MC-1), así como en los futuros planos de ordenación que la calificación contemple la altura existente (VIII plantas) en dichas edificaciones, y en consecuencia no queden fuera de ordenación de los nuevos instrumentos de planeamiento total, ni parcial.		
Informe		
De conformidad con el art. 60.2 LISTA, las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada. El objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc. Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada. Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la atribución de una calificación/tipología edificatoria a una parcela localizada en suelo clasificado como urbano por el PGOM, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 137		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26710	Fecha: 23/08/2024
Interesado:	LADISLAO F. COMINS PALACIOS	
Resumen		
En relación con la parcela con ref. cat. 29069A009001940000FY, se solicita: 1) Eliminar la propuesta de viario SGV-93. Considera que la necesidad de implantar dicho nuevo viario SGV-93 debe ser revisado, por los siguientes motivos: a) en primer lugar, la comunicación efectuada por dicho viario ya se encuentra resuelta a día de hoy (el recorrido entre los puntos marcados en rojo -en plano- puede efectuarse a día de hoy a través de los sistemas viarios SGV-95 y SGV94, cuyo recorrido apenas difiere algunos pocos cientos de metros de distancia con el del nuevo viario SGV-93 propuesto; tratándose además de viarios poco transitados que permiten acceder de un punto a otro sin apenas restricciones de tránsito y en breve espacio de tiempo); b) por otra parte, el planteamiento del nuevo vial SGV-93 supondrá la expropiación y afección a terrenos privados, siendo que algunos de ellos constituyen la vivienda habitual de los afectados, con el sobrecoste generado para la Administración y el desproporcionado perjuicio para los expropiados; c) la decisión de expropiar las viviendas afectadas para la construcción de un vial para una conexión que ya se encuentra resuelta no superaría el juicio de proporcionalidad a que está sujeta la actuación de la Administración. 2) Subsidiariamente, se analice el replanteo del trazado de dicho nuevo vial SGV-93, con objeto de no afecta a la parcela de su titularidad. A estos efectos, y con objeto de evitar la afección, tanto a su vivienda como a otras colindantes, se solicita se analice por el planificador un posible trazado alternativo de dicho viario, por parcelas situadas más al sur, de mayor tamaño y sin vivienda, cuya afección resulta menos gravosa, tanto para la Administración expropiante, como para los interesados. 3) Se zonifique su parcela en la zona de suelo rústico 4 “relación del Medio Urbano y Natural”, del mismo modo que los terrenos colindantes al Oeste. Considera que la definición de la Zona 4 se ajusta más a las condiciones de su parcela; el uso de vivienda, unido a su colindancia con la trama al Oeste de la zona 4 hacen más apropiado que se zonifique esta parcela de la misma forma, reservando la zona 3 para los terrenos más al Este, donde sí se ubican masas arbóreas relevantes identificadas así en el Estudio Ambiental Estratégico del PGOM.		
Informe		
1) La primera de las alegaciones es relativa a la supresión de propuesta del vial SGV-93 previsto en el PGOM que discurre junto por la propiedad del alegante, afectando a una parcela edificada cuya edificación se destina a vivienda habitual. Es por ello que se solicita revisar dicha propuesta argumentando que existen otras alternativas de comunicación ya existentes y los posibles sobrecostes de expropiación y perjuicios para los expropiados, y adicionalmente la falta de criterios de proporcionalidad en materia expropiatoria y de estudios de coste/beneficio de otras alternativas. Por ello, se plantea la eliminación del vial propuesto o subsidiariamente (segunda de las alegaciones) un trazado alternativo de forma que no afecte a la parcela de la titularidad del alegante.		





El PGOM, como instrumento de ordenación general con naturaleza estratégica y de propuesta esquemática de elementos estructurantes, tiene entre sus objetivos mejorar la movilidad en el municipio, y muy particularmente la articulación y conectividad entre urbanizaciones sin necesidad de acceder a la A-7, tanto al norte y sur de la misma como de la Autopista AP-7. Por tanto, plantea propuestas de viarios que den respuesta a la necesidad anterior que articulen la movilidad interzonal, se insiste, tanto en la franja litoral como en una franja más interior (entre la A-7 y la AP-7) que den conectividad al sur y norte de la misma.

Así, el vial objeto de la alegación (SGV-93) tiene la vocación de articular hacia el norte y en sentido longitudinal este-oeste la franja interior referida en previsión de posibles desarrollos urbanísticos en parte de ese ámbito sin transformar. Por tanto, la alternativa existente sugerida en la alegación de articular mediante los viarios SGV-94 y SGV-95 no es válida, ya que estos viarios discurren de manera transversal al propuesto y no dan conectividad al norte del ámbito afectado, luego no debe darse por resuelta dicha comunicación porque la propuesta se hace en previsión de posibles futuros desarrollos urbanísticos en la zona que necesiten conectividad zonal hacia y por el norte de la misma.

El trazado esquemático propuesto que sigue a nivel esquemático una traza similar a la del anulado PGOU de 2010 es meramente orientativo (según se establece en el art. 6.1.1 de la normativa), debiendo los instrumentos de ordenación detallada de las posibles ATU-NU en Suelo Rústico que, en su caso, sean delimitadas y tramitadas en el ámbito por el que discurre el vial estructurante propuesto ajustar su trazado a mayor escala y, por tanto, con un mayor alcance en términos de sostenibilidad social, económica y medioambiental. Es ahí donde los criterios de proporcionalidad y análisis de costes/beneficios de las posibles alternativas de trazado que venga, eso sí, a satisfacer la conectividad propuesta en cuanto a sus fines en la franja norte del ámbito afectado, deben tener una mayor relevancia e incidencia en la solución finalmente propuesta. No obstante, el trazado orientativo recomendado en el PGOM sigue criterios de eficacia y eficiencia en cuanto a la topografía existente intentando aprovechar al máximo plataformas de caminos ya existentes y minimizando el impacto medioambiental todo lo posible.

Aunque en la imagen reproducida del plano de Esquema de Elementos Estructurantes II pueda inferirse que se afecta a la edificación con uso residencial a la que se refiere el alegante, en realidad puede afirmarse que no la

afecta y sólo el grosor de la línea por la escala de representación es lo que induce dicha apreciación errónea. El viario propuesto se apoyaría en el camino que discurre por la parcela y sobre cuya plataforma en tierras existente se podría dar soporte a un viario o camino estructurante que articulara, como se ha dicho, la zona norte del ámbito. El trazado propuesto intenta aprovechar al máximo trazas de caminos explanados en tierras ya existentes, aunque en algunos tramos insuficientes y cuya mayor amplitud tendrá que resolver, en su caso, los posibles instrumentos de ordenación detallada en el marco de las ATU-NU que pudieran impulsarse en la zona.

2) En cuanto a la segunda de las alegaciones referida a un trazado alternativo que no afecte a la parcela cabe remitirse a lo anteriormente informado, insistiendo que serán los instrumentos de ordenación detallada de las ATU-NU que en su caso sean tramitados y aprobados, los que definan con mayor concreción el trazado definitivo entre distintas alternativas posibles en dicha franja de conectividad propuesta y otras características del mismo, minimizando afecciones y evitando edificaciones residenciales existentes, y por tanto, minimizando costes económicos y medioambientales.

A la vista de lo anterior, cabe desestimar la alegación al respecto de los apartados 1) y 2), con las precisiones señaladas.

3) En tercer lugar, se solicita un cambio de zonificación del SR en los terrenos en que se ubica la parcela. En concreto, se solicita un cambio de la zona 3 a la zona 4.

No obstante, no cabe acceder a lo solicitado; en tanto que la zona 4, de conformidad con cuanto se expone en el apartado 5.2 de la memoria de ordenación, se configura como regla general con base en un criterio matemático, como es el de incluir aquellos terrenos ubicados dentro de una franja de 200 metros colindante con el suelo urbano (entendiendo que dicha proximidad con el SU precisa de una regulación específica).

Dicho criterio y, por ende, la configuración de la zonificación del SR, se establece, con la fundamentación expuesta en la memoria de ordenación, sustentada en el Estudio del Territorio sintetizado en la memoria de información y en el Estudio Ambiental Estratégico, desde la perspectiva de un análisis global de todo el territorio, no encontrándose motivos suficientes en la alegación para establecer una excepción a los criterios globales de zonificación.

Resultado
Se desestima la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 138		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26713	Fecha: 23/08/2024
Interesado:	GRUPO MUNICIPAL VOX AYTO. MARBELLA	
Resumen		
Se plantea un escrito de alegaciones que se divide en 9 apartados: 1) Las propuestas y alegaciones de Vox únicamente aparecen en la memoria de participación en la respuesta razonada a cada una de las presentadas; considerando que también deben aparecer en la parte clasificada por distintas temáticas, en la que con buen criterio se han clasificado las alegaciones y aportaciones de distintos ciudadanos y asociaciones. 2) La delimitación del Plan General de bienes que deba contar con una singular protección por su valor histórico y cultural debe completarse con los bienes inmuebles de carácter religioso católicos, además de con otros como el edificio del Ayuntamiento. Deben incluirse los siguientes bienes inmuebles cuyo valor histórico y cultural es extraordinario: a) Iglesia de la Encarnación, b) Ermita de Santiago, c) Iglesia del Santo Cristo, d) Hospital Real de la Misericordia, e) Convento de la Santísima Trinidad, f) Ermita de los Monjes. Además, existe otra carencia importante en el inventario y es el edificio del Ayuntamiento (Casa Consistorial), por lo que debe igualmente incluirse, al igual que la antigua casa del Corregidor. En cambio, no parece que deba tener una singular protección la casa de labor en la zona de Puerto Rico Bajo, cuya protección es más propia del POU. Se remite al catálogo del anulado Plan General de 2010 respecto a los bienes de protección integral, del nivel 1 que es mucho más completo que el del Plan General y que incluye los inmuebles religiosos católicos más importantes de la ciudad. 3) El Plan General debe prever propuestas concretas de crecimiento en suelo rural para agilizar la actividad urbanística futura del municipio, generar empleo y suelos públicos, además de para facilitar el complicado acceso a una vivienda de las familias de Marbella. El Plan General no delimita ningún nuevo sector en suelo rústico, lo que va a conllevar que en los próximos 20 años, vaya a haber muy poco crecimiento, el precio de la vivienda en la ciudad seguirá subiendo y las familias cada vez tendrán mayores problemas para acceder a una vivienda. Por tanto, se propone que se delimiten ATUs para generar progreso, empleo y sobre todo viviendas tanto de primera como de segunda residencia, y especialmente viviendas protegidas para las familias. Especialmente, se recomienda se delimite un sector en la zona de Guadaiza, con objetivos similares al PGOU 2010, preferentemente para usos económicos, terciarios y alguna instalación universitaria. 4) El Plan General no establece la medida más efectiva frente al CO2 como es el aumento de la masa forestal en suelo rústico. Considerando que el Estudio Ambiental Estratégico, entre las medidas de protección y corrección ambiental refiere la “realización de campañas de reforestación de zonas degradadas para mitigar los efectos del cambio climático”; por lo que entre los objetivos y criterios del Plan General debe incluirse la forma de incrementar el		

arbolado en el suelo rústico, además del fomento de la ganadería, que son las medidas más efectivas de protección de la naturaleza frente a la medida que propone el Plan General de frenar el crecimiento urbanístico. 5) El Plan General debe clasificar como urbano la zona de los Molineros, en lugar de condenar esta zona y a las familias que allí viven a la ilegalidad, al remitirla a una futura ordenación. La clasificación como rústico de una zona claramente urbana, aunque se haya desarrollado de forma irregular, condena a los vecinos, no solo a la ilegalidad, sino incluso a muchos de ellos al delito urbanístico, si han construido recientemente. Se trata de una zona de primera residencia de muchas familias de Marbella, a las que se les debe dar una solución en lugar de remitirlos a un plan especial que tiene las mismas posibilidades de tramitarse y aprobarse que el previsto hace ya casi cuarenta años en el PGOU de 1986 y que nunca se llegó a tramitar. 6) El Plan General debe prever una solución para el Polígono Industrial la Ermita. Uno de los núcleos urbanos con mayores problemas es el Polígono la Ermita de Marbella, uno de los mayores centros de creación de actividad económica y que actualmente se encuentra desfasado y con graves problemas de aparcamiento y movilidad. No existe el espacio necesario para las actividades que se desarrollan por lo que debería preverse su localización total o parcial en una ubicación más idónea y mejor conectada con la autovía, en lugar de meras actuaciones puntuales como prevé el Plan General. 7) El Plan General sigue sin prever un enfoque de familia de verdad con propuestas concretas como hace con la “perspectiva de género”. La perspectiva de familia es una de las cuestiones que habíamos alegado en el anterior periodo de información pública y que supuestamente se había estimado. Sin embargo, lo que se ha hecho es meramente en el informe de impacto de género, hacer una leve referencia artículo de la Ley que obliga a tratar la perspectiva de familia, pero en las “recomendaciones para la práctica urbanística”, se refiere exclusivamente a la perspectiva de género, que es la que realmente preocupa al Plan, sin hacer ni una sola recomendación o propuesta en relación con la familia y el gravísimo problema que tiene España de la bajísima natalidad. Por ello, debe incorporarse un documento del plan de estudio de la perspectiva de familia así como las medidas concretas para su cuidado, salvaguardia e incremento. 8) El Plan General debe establecer unas mínimas bases económicas en la memoria económica para las propuestas que realiza respecto a suelos públicos. Aunque el Plan General realiza propuestas muy interesantes para mejorar la ciudad, en el ámbito de suelos públicos, y aunque no sean determinaciones vinculantes, debe establecer unas mínimas bases económicas en la memoria que den seriedad al documento respecto a las posibilidades reales de inversión pública del Ayuntamiento. Sabemos de la carga de más del 50% del presupuesto destinado a personal, pero hay una parte para inversión que debería reflejarse en el estudio económico del Plan. 9) El Plan General debe plantear el traslado del Estado Municipal llamado en sus orígenes “Estado Utrera Molina” a otra ubicación a las afueras de Marbella y en su localización, establecer una zona de parque, deportivas y de alojamientos en alquiler para paliar las carencias de la zona. La ordenación prevista para el terreno del Estado Municipal tendría que haberse previsto para poder haber incorporado en una zona enormemente masificada un gran parque, viviendas en alquiler, zonas deportivas y locales para servicios públicos, para descongestionar esta zona de la ciudad. En lugar de ello, el Plan ve



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

considera el nuevo estadio de balompié como una “gran oportunidad”, que va a masificar aún más esa zona con un nuevo campo de fútbol y locales comerciales, en lugar de haber hecho como hacen todas las ciudades que es llevar la construcción de su nuevo campo de fútbol a las afueras de la ciudad.

Informe

1) Cada una de las fases de participación pública durante la tramitación del Plan General tiene su reflejo independiente en la memoria de participación (Consulta pública, Sugerencias al Avance, Alegaciones al documento de aprobación inicial, etc.); resultando que cada fase tiene su objeto específico, se produce en un momento temporal concreto y, por otra parte, tiene como referencia el documento concreto que, en cada fase, corresponda (Avance y DIE, PGOM AI y EsAE, PGOM 2ª I.P. y EsAE... con sus documentos complementarios).

De esta forma, que la alegación n.º 106 (correspondiente al Grupo Municipal alegante) aparezca en el Título 5 (Alegaciones a la aprobación inicial) y no en otro apartado de la memoria obedece, exclusivamente, al trámite concreto en que fue presentada, sin que exista ningún otro tipo de criterio clasificatorio más allá del momento temporal y procedimental correspondiente.

La diferenciación por fases en la memoria de participación obedece, en definitiva, a una mera ordenación de las mismas en atención a una lógica en la estructuración de la información, sin que corresponda, por tanto, desplazar propuestas presentadas en una fase concreta (referidas a una versión concreta de los documentos) a otra distinta, como se expone.

2) En el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOM, de conformidad con su ámbito objetivo (clasificación del suelo, ordenación del SR, planificación estratégica...) y según se indica en el Título 6 de la memoria de ordenación, se considera que los bienes y espacios que deben contar con una singular protección son los inscritos como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

Además, se identifican los bienes y espacios (distintos a los anteriores) que deben contar con protección en suelo rústico, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico. Todos estos espacios se incorporan en un Catálogo, que forma parte de PGOM, donde se incluye la relación detallada así como la identificación y delimitación precisa de todos los bienes y espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección.

Cabe indicar que el citado planteamiento cuenta con el aval derivado de la interrelación y colaboración mantenida con la Administración competente en materia de Cultura, en los términos en que se expone en el Título 4 del Anexo 9.1 (Informes Sectoriales).

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio del análisis e inclusión de los Bienes y Espacios que se considere que deban integrar el Catálogo del Plan de Ordenación Urbana; en el cual corresponderá, en el marco de un análisis de mayor profundidad en el suelo urbano, la valoración de inclusión de los elementos señalados en la alegación (inmuebles de carácter religioso católico, Casa Consistorial, Corregidor, Casa de Labor de Puerto Rico...), así como de cualesquiera otros que, adicional o alternativamente, puedan determinarse por el POU en coordinación con la Administración competente en materia de Cultura.

3) En lo que respecta a la solicitud de mantenimiento de los sectores no desarrollados PGOU 1986 como propuestas concretas de crecimiento (en referencia a los terrenos que pasan de suelo urbanizable del PGOU 1986 a suelo rústico en el PGOM) o a la delimitación de ATU-NU desde el PGOM, debe señalarse que una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas

soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

En particular, se solicita la delimitación de un sector en la zona de Guadaiza. A este respecto, adicionalmente al criterio general de no delimitación señalado, debe añadirse que en la planificación estratégica del PGOM (Título 12 de la memoria de ordenación) se contempla como propuesta, en el apartado 12.1.1, la denominada como “F. Margen Oeste de Guadaiza”, con el alcance, objeto y condicionantes que se detalla en la citada memoria.

Por otra parte, mantener todos los sectores no desarrollados del PGOU 1986 (planeamiento que tiene casi 40 años de antigüedad) como propuestas de ATU-NU delimitadas de forma indiscriminada supondría en cierta medida una renuncia al ejercicio de la potestad de planeamiento, limitándose la misma a realizar una suerte de “actualización” o adaptación del PGOU 1986 a la LISTA. Se considera, al respecto, que resulta más acorde al ordenamiento actual el planteamiento municipal adoptado de tramitar los nuevos instrumentos de ordenación (PGOM y POU) al amparo de la reciente normativa urbanística, lo que conlleva, en el marco de un análisis integral y actualizado del territorio, la tramitación de un procedimiento instrumental de evaluación ambiental y la integración de múltiples condicionantes territoriales y sectoriales actualmente vigentes, así como la consideración de los fines, objetivos y principios (viabilidad social, ambiental, paisajística, económica, etc.) previstos en los artículos 3 y 4 LISTA como sustento de la actividad de planificación.

Por otro lado, la Disposición Transitoria Primera LISTA establece la posibilidad de desarrollo de los ámbitos de SUO y SUS conforme a las determinaciones del PGOU 1986, aspecto que se contempla en el PGOM al adoptar el criterio antes referido de mantenimiento de los desarrollos aprobados o en tramitación. No obstante, no cabe extraer de dicha norma transitoria la obligatoriedad de establecer todos esos sectores como ATU-NU delimitadas por el PGOM, por exceder dicha interpretación de la finalidad de la norma transitoria, que dejaría sin margen alguno a la potestad plena de ordenación.

En definitiva, lo planteado en este primer aspecto de la alegación puede entenderse estimado parcialmente (en cuanto al criterio general del PGOM de reconocer y permitir la continuación para aquellos suelos que se encuentran en tramitación), no compartiéndose, sin embargo, la obligatoriedad de delimitación indiscriminada de ATU-NU en todos los suelos urbanizables del PGOU 1986.

4) Por otra parte, se solicita la inclusión entre los objetivos y criterios del PGOM de formas de incrementar el arbolado en SR, además del fomento de la ganadería.

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.

En tal sentido, puede observarse 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.

Desde otra óptica, 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 II 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 RLISTA.

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.

5) En relación con Los Molineros, el PGOM da cumplimiento a lo manifestado por el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitido tras la aprobación inicial, cuyo análisis obra en el Anexo 9.1 (informes sectoriales), que concluye: “En relación con el ámbito de “Los Molineros”, no se considera suficientemente acreditada su condición de suelo urbano conforme al artículo 13 de la LISTA, en el sentido de tratarse de terrenos integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forma parte (...)”.

Por otra parte, el PGOM no remite a un Plan Especial en este caso, sino que, como puede observarse en el apartado 5.4 de la memoria de ordenación, así como en el art. 4.6.2 de la normativa, resulta compatible con el modelo de ordenación y susceptible de una actuación de transformación urbanística en aplicación del art. 417 RLISTA.

6) En relación con el P.I. La Ermita, en la Planificación Estratégica del PGOM (apartado 12.1.4 de la memoria de ordenación) se plantea una intervención puntual de regeneración en suelo urbano, que se define a nivel estratégico en los siguientes términos: “recualificar el polígono industrial, regenerando el tejido urbano existente, convirtiendo el ámbito en un distrito innovador, con una flexibilidad de usos extrema, acompañado de una

arquitectura que lo soporte. Residencia, talleres, comercio, todo funcionando al unísono. Desarrollando actividades vinculadas a la economía verde, que posibilite nuevos nichos de empleo y oportunidades para el tejido empresarial. Impulsar el desarrollo de las actividades industriales hacia la ecología industrial promoviendo ecoparques industriales y espacios especializados en actividades ambientales”.

En todo caso, al tratarse de suelo clasificado como SU por el PGOM, habrá de estarse a los instrumentos de ordenación detallada en cuanto a la determinación de los parámetros de uso, edificación, etc. y, en definitiva, para la concreción de la propuesta que desde el PGOM únicamente se señala como carácter esquemático dentro de la planificación estratégica.

7) Se plantea la incorporación más concreta del enfoque de familia, promoviendo el incremento de la natalidad y facilitando equipamientos para conciliar la vida laboral y familiar.

El art. 3.2.g) LISTA contiene, como uno de los fines de la ordenación urbanística, incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades. En tal sentido, el modelo de ordenación urbanística del PGOM se asienta sobre tales fines desde el diseño de sus objetivos generales:

El PGOM ha considerado a través de sus objetivos generales MARBELLA ORDENADA y MARBELLA DIVERSA la consecución de una ciudad de proximidad y la necesidad de disponer de una red adecuada, suficiente y accesible de espacios libres y de equipamientos públicos, porque ambos tipos de espacios son los que otorgan calidad de vida a sus habitantes como ámbitos de convivencia de las familias y como facilitadores de las tareas de cuidados.

Con relación a las medidas que el PGOM establece para modificar la tendencia al descenso de nacimientos, y sin perjuicio de que esta problemática se encuentra atravesada por variables múltiples y complejas que se mueven en esferas ajenas a la estrictamente urbanística, puede citarse que el Plan General, en el apartado relativo a la MARBELLA INCLUSIVA, determina como uno de sus objetivos el acceso a una vivienda digna en condiciones económicas razonables, que es uno de los factores que, sin duda, pudieran ayudar a revertir la tendencia actual en cuanto al nacimiento de los hijos.

En definitiva, la petición que se realiza se encuentra alineada con las previsiones del PGOM, dentro de su ámbito de competencias.

8) Se solicita que en la Memoria Económica se establezcan unas mínimas bases para las propuestas que se realizan respecto a suelos públicos.

A este respecto, según se indica en el apartado 2.4 de la memoria económica, dado que no se incluye la ordenación detallada de propuestas concretas de actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística, ni se califican terrenos para nuevos sistemas generales o redes de infraestructuras o servicios o para su ampliación, cuestión que remite a los instrumentos de ordenación detallada que correspondan (POU, PPO, PRI, EO o PE), el presente PGOM de Marbella se limita a configurar el modelo general de ordenación y establecer la planificación estratégica de la evolución de ese modelo a medio y largo plazo.

Dada esa naturaleza estratégica y alcance del PGOM, y de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística andaluza y estatal, la presente memoria económica se limita a establecer los criterios de evaluación y seguimiento del PGOM. No obstante, se establecen también los criterios y directrices para determinar el contenido económico de los instrumentos de ordenación detallada de las concretas actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística, o para la calificación de nuevos sistemas generales o ampliación de los existentes, los cuales si han de ser evaluados económicamente, según los criterios y directrices que establece el PGOM.



Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

El PGOM también incluye el estudio económico financiero tal y como lo determina y exige el apartado 1 del artículo 62 LISTA, aunque atendiendo al contenido meramente estratégico del PGOM, éste no produce efectos en los gastos o ingresos públicos vinculantes presentes o futuros de la administración. 9) En relación con el Estadio Municipal de Fútbol de Marbella, se plantea el traslado a otra ubicación a las afueras de Marbella y, en su localización, establecer una zona de parque, deportivas y de alojamientos en alquiler para paliar las carencias de la zona. A este respecto, en el PGOM se contempla como elemento perteneciente al Sistema General de Equipamientos Comunitarios existente la parcela en la que se localiza el Estadio Municipal de Fútbol de Marbella, en concreto, el SG-EC-16. El Plan General se limita a la calificación de las parcelas. No obstante lo anterior, la parcela podría ser destinada a otros usos pormenorizados de los previstos dentro del uso global dotacional por posibilitarlo así el presente Plan General.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 139		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26728	Fecha: 23/08/2024
Interesado:	CLUB DE EMPRESARIOS Y PROFESIONALES DE MARBELLA	
Resumen		
Se sugiere, para una mayor seguridad jurídica de los ciudadanos que viven en edificios con sentencias anulatorias de licencias, así como para una mayor seguridad jurídica frente a posibles impugnaciones judiciales del PGOM y del POU, que se inste una leve modificación del artículo 176.2 LISTA y, en coordinación con la misma, igualmente debería reformarse el Reglamento LISTA. En concreto, se sugiere la inclusión de lo subrayado en el art. 176.2 LISTA: <i>“2. Para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, será necesario el cumplimiento de los deberes y las cargas que, <u>en su caso</u>, en él se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca”.</i>		
Informe		
Agradeciéndose el planteamiento interesado por el Club de Empresarios y Profesionales de Marbella, que evidencia el interés y conocimiento en la materia objeto de la misma, debe señalarse que la solicitud de instar una modificación normativa de la LISTA y su Reglamento de desarrollo no se encuentra dentro de las determinaciones propias del PGOM, previstas en el art. 63 LISTA, que son objeto del concreto trámite de 2ª información pública; por lo que, más allá de tomar nota de lo manifestado, no procede informar en esta sede al respecto.		
Resultado		
Su contenido resulta ajeno al PGOM.		

N.º ALEGACIÓN: 140	
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26766
Fecha:	23/08/2024
Interesado:	INMOBILIARIA RENTAL, S.A.
Resumen	
En relación con las parcelas con ref. cat. 002200800UF44A0001GB, 1902202UF4410S0000MU y 2102302UF4420S0001DS, se solicita: 1) Se acceda a considerar que gran parte del pinar incluido como “masa vegetal relevante” en el ámbito que se plantea se encuentra muy deteriorado, ocupado por especies invasoras, y ha perdido todo su valor ambiental a día de hoy; y, en consecuencia, se acceda a eliminar la zonificación de parte de los terrenos como Zona de Valor Ambiental Prioritario, pasando a grafiar la totalidad de la misma como Zona de Protección Urbana; manteniendo como pinar, si acaso, la zona más al Norte que queda fuera de las parcelas referidas, y que por su mayor lejanía con las urbanizaciones existentes, pudiera tener un ligero mejor estado. 2) Se acceda a delimitar una ATU conforme al plano de delimitación que se anexa, incluyéndolo en el propio PGOM conforme permite la legislación vigente, derivando su desarrollo al correspondiente Plan Parcial de Ordenación. Manifiesta: Que reconocen que las condiciones fácticas que caracterizan al terreno, a día de hoy, no permiten plantearse su clasificación como suelo urbano. Sin embargo, discrepan de la especial zonificación que se hace de parte de ellos y que se concreta en su inclusión parcial dentro de la zona denominada como “Zona 1: Valor Ambiental Prioritario (ZR-VAP)”. Consideran que la inclusión en la zona de 1 (valor ambiental prioritario) no se encuentra justificada en el PGOM/EsAE. Respecto al estado actual del pinar, se adjunta informe medioambiental elaborado por técnico competente; del que se concluye que el pinar se encuentra fuertemente deteriorado y afectado por especies invasoras (algunas de ellas dentro de las incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras), de rápido crecimiento, y que sin duda ponen en duda el valor ecológico actual del pinar en su conjunto. Trasladan la intención de tramitar, incluso de forma paralela al PGOM, una ATU en suelo rústico, entendiendo que deben ir de la mano con la Administración. Se propone que se considere por el equipo redactor la inclusión en el propio PGOM de esta delimitación del ámbito en el que tramitar la futura ATU de transformación urbanística, en base a lo establecido en el artículo 63.2.b) LISTA y 86.2 de su Reglamento, que así lo permiten. Y consideran que es adecuado porque, a la vista de la ubicación de la actuación y de las singularidades que presenta de relleno de la malla urbana existente, completando uno de los dos únicos grandes vacíos existentes al sur de la A-7, parece coherente que sea delimitada desde el propio PGOM, instrumento adecuado para ello, sin perjuicio del posterior desarrollo a realizar mediante Plan Parcial de Ordenación.	
Informe	
1) En primer lugar, las masas vegetales relevantes, referidas en el apartado 4.5.3 de la memoria de información (Valores Ecológicos del Municipio) e identificadas en el Plano I.04.3 (Afecciones y otros condicionantes III) provienen del Estudio y Análisis del territorio que se realiza en el Estudio Ambiental Estratégico que sirve de base a la	

redacción del PGOM, teniendo la consideración de Áreas Ambientalmente Relevantes (Plano 04 del EsAe). De conformidad con el EsAe, tales Áreas, en sus distintas modalidades, constituyen “una serie de espacios considerados ecológicamente significativos, bien en el sentido de que reúnen unos valores ambientales que los hacen destacar sobre el resto del territorio, bien porque son un recurso actual o potencial para el mantenimiento del resto de las áreas ecológicamente significativas. Todas y cada una de las áreas abajo descritas constituyen un recurso natural insustituible e irremplazable no solo en relación con las biocenosis que sobre ellas se asientan, o por el papel ecológico que juegan, sino en relación con la determinación del estado de los equilibrios ambientales básicos de la totalidad del territorio”. Concurren además sobre parte de los terrenos objeto de la alegación la presencia de Áreas de Alta Visibilidad (Plano I.04.3, en relación con el apartado 5.2 de la memoria de ordenación), la presencia de servidumbres derivadas de la normativa reguladora del DPH (Plano I.04.4, en relación con el apartado 2.4.6 de la memoria de información), así como la cautela del Corredor Litoral derivado del POTCSO en tramitación (según su versión final de octubre de 2024, según se indica en el apartado 4.3.2.III de la memoria de ordenación). Por su parte, dentro de la zonificación del SR establecida por el PGOM, en la Zona 1 (ZR-VAP) se incluyen los espacios con innegables valores ambientales, tanto por la posición estratégica que ocupan, siendo los responsables del paisaje cultural y escénico del municipio de Marbella, como por la función ecológica, protectora, recreativa y cultural. Todos los condicionantes señalados se realizan sobre la base del análisis del territorio obrante en el Estudio Ambiental Estratégico y se complementan con los condicionantes sectoriales y territoriales existentes, sirviendo todo ello de base a la toma de decisiones para la elaboración del instrumento urbanístico; resultando que la configuración del modelo de ordenación del PGOM se establece desde una óptica global del territorio basándose en el análisis de la información referida. Y, en tal sentido, todos los condicionantes existentes llevan a la zonificación de los terrenos dentro de la Zona 1 (según se detalla en el apartado 5.2.1 de la memoria de ordenación), considerándose justificada. Por todo lo señalado, no cabe acceder a lo solicitado. 2) En cuanto a la petición de delimitación de ATU-NU, cabe remitirse, en primer lugar, a los condicionantes referidos en el apartado anterior, de los que cabe extraer la imposibilidad de delimitación de ATUs en aquellos terrenos que se encuentren clasificados como SR preservado, ya sea por ordenación del territorio o por riesgos (ex. art. 24.1 LISTA). Con independencia de lo anterior, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos. Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos. Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como



critérios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

Resultado

Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 141

N.º R.G.E.:

2024-E-RE-26771

Fecha:

23/08/2024

Interesado: INMOBILIARIA RENTAL, S.A.

Resumen

En relación con las parcelas con ref. cat. 002200800UF44A0001GB, 1902202UF4410S0000MU y 2102302UF4420S0001DS, se solicita:

1) Se acceda a considerar que gran parte del pinar incluido como “masa vegetal relevante” en el ámbito que se plantea se encuentra muy deteriorado, ocupado por especies invasoras, y ha perdido todo su valor ambiental a día de hoy; y, en consecuencia, se acceda a eliminar la zonificación de parte de los terrenos como Zona de Valor Ambiental Prioritario, pasando a grafiar la totalidad de la misma como Zona de Protección Urbana; manteniendo como pinar, si acaso, la zona más al Norte que queda fuera de las parcelas referidas, y que por su mayor lejanía con las urbanizaciones existentes, pudiera tener un ligero mejor estado.

2) Se acceda a delimitar una ATU conforme al plano de delimitación que se anexa, incluyéndolo en el propio PGOM conforme permite la legislación vigente, derivando su desarrollo al correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Manifiesta:

Que reconocen que las condiciones fácticas que caracterizan al terreno, a día de hoy, no permiten plantearse su clasificación como suelo urbano. Sin embargo, discrepan de la especial zonificación que se hace de parte de ellos y que se concreta en su inclusión parcial dentro de la zona denominada como “Zona I: Valor Ambiental Prioritario (ZR-VAP)”. Consideran que la inclusión en la zona de I (valor ambiental prioritario) no se encuentra justificada en el PGOM/EsAE.

Respecto al estado actual del pinar, se adjunta informe medioambiental elaborado por técnico competente; del que se concluye que el pinar se encuentra fuertemente deteriorado y afectado por especies invasoras (algunas de ellas dentro de las incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras), de rápido crecimiento, y que sin duda ponen en duda el valor ecológico actual del pinar en su conjunto.

Trasladan la intención de tramitar, incluso de forma paralela al PGOM, una ATU en suelo rústico, entendiendo que deben ir de la mano con la Administración. Se propone que se considere por el equipo redactor la inclusión en el propio PGOM de esta delimitación del ámbito en el que tramitar la futura ATU de transformación urbanística, en base a lo establecido en el artículo 63.2.b) LISTA y 86.2 de su Reglamento, que así lo permiten. Y consideran que es adecuado porque, a la vista de la ubicación de la actuación y de las singularidades que presenta de relleno de la malla urbana existente, completando uno de los dos únicos grandes vacíos existentes al sur de la A-7, parece coherente que sea delimitada desde el propio PGOM, instrumento adecuado para ello, sin perjuicio del posterior desarrollo a realizar mediante Plan Parcial de Ordenación.

Informe

1) En primer lugar, las masas vegetales relevantes, referidas en el apartado 4.5.3 de la memoria de información (Valores Ecológicos del Municipio) e identificadas en el Plano I.04.3 (Afecciones y otros condicionantes III)

proviene del Estudio y Análisis del territorio que se realiza en el Estudio Ambiental Estratégico que sirve de base a la redacción del PGOM, teniendo la consideración de Áreas Ambientalmente Relevantes (Plano 04 del EsAe). De conformidad con el EsAe, tales Áreas, en sus distintas modalidades, constituyen “una serie de espacios considerados ecológicamente significativos, bien en el sentido de que reúnen unos valores ambientales que los hacen destacar sobre el resto del territorio, bien porque son un recurso actual o potencial para el mantenimiento del resto de las áreas ecológicamente significativas. Todas y cada una de las áreas abajo descritas constituyen un recurso natural insustituible e irremplazable no sólo en relación con las biocenosis que sobre ellas se asientan, o por el papel ecológico que juegan, sino en relación con la determinación del estado de los equilibrios ambientales básicos de la totalidad del territorio”.

Concurren además sobre parte de los terrenos objeto de la alegación la presencia de Áreas de Alta Visibilidad (Plano I.04.3, en relación con el apartado 5.2 de la memoria de ordenación), la presencia de servidumbres derivadas de la normativa reguladora del DPH (Plano I.04.4, en relación con el apartado 2.4.6 de la memoria de información), así como la cautela del Corredor Litoral derivado del POTCSO en tramitación (según su versión final de octubre de 2024, según se indica en el apartado 4.3.2.III de la memoria de ordenación).

Por su parte, dentro de la zonificación del SR establecida por el PGOM, en la Zona 1 (ZR-VAP) se incluyen los espacios con innegables valores ambientales, tanto por la posición estratégica que ocupan, siendo los responsables del paisaje cultural y escénico del municipio de Marbella, como por la función ecológica, protectora, recreativa y cultural.

Todos los condicionantes señalados se realizan sobre la base del análisis del territorio obrante en el Estudio Ambiental Estratégico y se complementan con los condicionantes sectoriales y territoriales existentes, sirviendo todo ello de base a la toma de decisiones para la elaboración del instrumento urbanístico; resultando que la configuración del modelo de ordenación del PGOM se establece desde una óptica global del territorio en base al análisis de la información referida. Y, en tal sentido, todos los condicionantes existentes llevan a la zonificación de los terrenos dentro de la Zona 1 (según se detalla en el apartado 5.2.1 de la memoria de ordenación), considerándose justificada.

Por todo lo señalado, no cabe acceder a lo solicitado.

2) En cuanto a la petición de delimitación de ATU-NU, cabe remitirse, en primer lugar, a los condicionantes referidos en el apartado anterior, de los que cabe extraer la imposibilidad de delimitación de ATUs en aquellos terrenos que se encuentren clasificados como SR preservado, ya sea por ordenación del territorio o por riesgos (ex. art. 24.1 LISTA).

Con independencia de lo anterior, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.
Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.
Resultado
Se desestima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 142		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26825	Fecha: 23/08/2024
Interesado:	CDP EDF. VALVERDE	
Resumen		
En representación de la C.P. Edificio Valverde, se solicita que el terreno dedicado a Recinto Ferial, ubicado al Nordeste de Marbella, Código SG-EC-26 (Área Polifuncional de Marbella), se dedique a otro equipamiento público tan necesario en esta ciudad; por existir ya, y ser del agrado de la mayoría, el “Ferial de Finca La Caridad”, que tanto nos ha costado a todos. Y se quedaría en el centro (sólo Alameda y Av. Del Mar) una pequeña feria con unificación de sonido. (*) Con fecha 15/05/2025 y N.º RGE: 2025-E-RE-34128, se presenta nuevo escrito reiterando la misma solicitud. Manifiesta: Que, en la Av. del Mar, son unos 600 vecinos afectados por la feria de Marbella desde hace muchísimos años; que son conscientes de que la Av. del Mar y la Alameda siempre tendrán su pequeña feria del centro, para aquellos que no quieran ir a la Finca La Caridad, pero eso sí, ordenada con unificación de sonido, como ocurre en otras ciudades (Feria del Centro y Ferial). Que el recinto ferial propuesto (SG-EC-26), quedará feo y pequeño y tan desastroso como los anteriores, provocando el enfado de la población de Marbella y un agravio comparativo con el ferial “Finca La Caridad”; y que esos terrenos deben dedicarse para otro tipo de equipamientos públicos (tan necesarios). A todos los habitantes de Marbella y al Ayuntamiento, nos ha costado muchísimo dinero y esfuerzos, recuperar la “Finca La Caridad”, donde se ha construido un verdadero ferial, (calles, casetas, parking, autobuses, atracciones, lugar de conciertos, etc.) que funciona muy bien y gusta a la gran mayoría de ciudadanos y que además, puede ser fijo para acontecimientos o eventos todo el año, tanto del Ayuntamiento como de cualquier entidad privada.		
Informe		
En el PGOM se propone, como elemento integrante del Esquema de Elementos Estructurantes de Equipamientos Comunitarios (Plano O.2.1) el identificado como SG-EC-26 (Área Polifuncional Marbella), que se localizará próximo a la trama urbana de Marbella y deberá garantizar su conexión con la red básica territorial (apartado 7.3.4 de la memoria de ordenación); todo ello, con el alcance que se determina en el artículo 6.1.1 de la normativa. Al configurarse la propuesta como una Área “Polifuncional”, podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos que, en cada momento, se considere procedente por los órganos competentes, resultado tal nivel de detalle y gestión un aspecto ajeno a las determinaciones del PGOM, dado su carácter general y estratégico. Igual consideración cabe realizar sobre el resto del contenido de la alegación (en relación con la feria en el Centro), tratándose de cuestiones de decisión y gestión municipal ajenas al nivel de las determinaciones del PGOM, que se circunscribe a las determinaciones de ordenación general.		
Resultado		

Su contenido resulta ajeno al PGOM.

N.º ALEGACIÓN: 143		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26826	Fecha: 23/08/2024
Interesado:	SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA, S.L.P., DESARROLLOS BANÚS MARBELLA, S.L.	
Resumen		
En relación con la parcela con ref. cat. 5410501UF2451S0001YJ, se solicita su clasificación como suelo urbano; así como que se de respuesta razonada a cada uno de los puntos de la alegación. Manifiesta: - Haber comenzado en el año 2017 la tramitación de una Modificación del PGOU de Marbella en la que la parcela objeto de esta alegación se consideraba urbana, justificándose debidamente en la documentación técnica que forma parte del expediente y validada en los diferentes informes técnicos emitidos por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Marbella. Refiere los antecedentes administrativos de la tramitación de la modificación; señalando la paralización de la misma tras la entrada en vigor de la LISTA. Manifiesta que, en el expte. de la modificación, se encuentra justificada e informada por los servicios técnicos municipales, la consideración de SUNC de los terrenos. - Se ha constatado que el PGOM incluye, dentro de la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación, el desarrollo del ámbito en un entorno completamente urbano; por lo que su clasificación como SU no distorsionaría el modelo general establecido por el Plan. - En cuanto al cumplimiento de los requisitos para la consideración de SU, se alega, en resumen: a) que la parcela está integrada en la malla urbana pues la zona en la que se localiza es un ámbito de ciudad continuo, interconectado con viarios urbanos de carácter local y general; b) en cuanto a la dotación de servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras, la parcela cuenta con abastecimiento de agua potable a través de la red municipal que discurre por la Av. Príncipe Salman, energía eléctrica a través de la red de suministro en media tensión existente, evacuación de aguas residuales y pluviales tanto por la existencia de una red de saneamiento en la Av. Príncipe Salman como por la existencia de un colector en el lindero este de la parcela. Respecto a la delimitación del ámbito de SU, la parcela catastral queda fuera del Dominio Público Hidráulico del Río Verde debiendo excluirse de su clasificación como suelo urbano únicamente los terrenos pertenecientes al dominio público viario.		
Informe		
La clasificación del suelo urbano es una potestad esencialmente reglada, toda vez que la legislación urbanística establece las condiciones objetivas definitorias de dicha clase de suelo en los artículos 13 LISTA y 19 RLISTA. De conformidad con el art. 13 LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana (...), cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones (...).		

b) Estar transformados urbanísticamente (...).
c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello (...).
También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...), siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.
Estas previsiones se completan con la regulación del art. 19 RLISTA; en cuyo apartado 2. precisa que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio (...), dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de dotaciones propias del suelo urbano. Añadiéndose que 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.
En este caso, estos suelos junto con otros situados al norte están siendo objeto de una modificación puntual del PGOU 86 para su consideración como un sector de suelo urbano no consolidado, en terminología de la LOUA. En este sentido, se ha optado por incluir estos terrenos también en el suelo urbano, tal y como ocurrió en el anterior documento -2º IP- con los situados al norte, porque efectivamente se trata de unos terrenos integrados en la malla urbana y transformados urbanísticamente, si bien, con la consideración de vacío urbano.
Resultado
Se estima la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 144		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26838	Fecha: 23/08/2024
Interesado:	CDP URB. CORAL BEACH	
Resumen		
En relación con la Urb. Coral Beach, parcela con ref. cat. 6210100UF2461S0001PZ, se solicita la elaboración y publicación de un documento a escala adecuada, así como que se resuelvan una serie de erratas que se señalan en relación con la identificación del cauce del Arroyo Palomeras y en una serie de planos que se identifican. Manifiesta: - Respecto a la escala, manifiesta que la utilizada en los planos del PGOM (1:15.000) resulta insuficiente, generando indefensión. Añade que el art. 85 RLSTA prescribe que la escala debe ser adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones. - En relación con la identificación del cauce del Arroyo Palomeras, se grafía atravesando la parcela, cuando en la realidad no la atraviesa, sino que discurre por la parcela vecina (Playa Esmeralda), como puede observarse por la salida del Arroyo al paseo marítimo. - Considera que concurren las siguientes erratas en los planos: - Plano I.03 Hidrografía (incorrecto trazado del Arroyo Palomeras), - Plano I.04 Afecciones y otros condicionantes I (grafiado de la senda litoral invade la propiedad privada), - Plano I.04.3 Afecciones y otros condicionantes III (el sendero y/o la playa invaden la edificación), - Plano I.04.4 Afecciones y otros condicionantes IV (trazado incorrecto del Arroyo Palomeras), - Plano I.05 Ocupación del suelo (el vial del acceso a la playa, que pertenece al Coral Beach, se deja fuera del entorno urbanístico), - Plano I.07 Evolución del planeamiento vigente (insuficiencia de escala en la determinación del área del polígono), - Plano I.08 Sistema de movilidad y conectividad (la escala no permite distinguir si propiedades como el restaurante al sur del conjunto residencial están afectados por la senda litoral), - Plano I.10 Sistema de saneamiento, regenerada y residuos (la escala deberá corregirse dado que las infraestructuras pueden crear servidumbres y los planos descritos plantean servidumbres aparentes que afectarían a la edificación actual), - Plano I.13 Ciudad policéntrica (se señala una parte de la propiedad de Coral Beach como hotelera erróneamente ya que esta zona pertenece al residencial), - Plano I.14 Ciudad Verde (el ámbito de la comunidad al completo es un espacio privado. Llama la atención en este caso que la leyenda hable de Espacios Libres dado que estas son calificaciones explícitas normativas con usos y características reguladas deberían definirse diferenciadamente para no dar lugar a equívocos), - Plano I.15 Ciudad turística y cosmopolita (En referencia a la escala igualmente, los planos parecen indicar no localizaciones sino ámbitos incluyendo parte de la edificación colindante como parte del museo, dicho lo cual se incide en que el museo señalado en los planos se encuentra en una parcela privativa de uso residencial,		

dentro de la comunidad, utilizado de una forma compatible con el residencial y siendo en todo caso de uso privativo). - Plano I.16 Ciudad del deporte y la salud (la escala no permite aclarar el ámbito de la senda cicloturista por lo que se deberá aportar la planimetría en una escala adecuada o señalar el carácter público de la misma, no afectando en ningún caso a la propiedad privada. Igualmente la masa arbórea señalada como zonas verdes, no son zonas verdes, sino que pertenecen al ámbito de la comunidad de propietarios, tal y como se puede ver en la escritura adjunta en el anexo 1 donde se detallan el ámbito de la urbanización). - Plano I.17 Ciudad del conocimiento (la situación próxima de un BIC y debido a la escala parece incluir a la comunidad en el ámbito de protección aun estando a una distancia mayor a 200 metros). - Plano O.02.1 Esquema de elementos estructurantes I (La delimitación Orientativa respecto al SG-AL como senda peatonal propuesta atraviesa una zona de la comunidad que aún es privativa, aunque de uso público tal y como se ve en las escrituras o en los planos del mismo catastro -anexo 1- no obstante, las dimensiones del espacio -anchura total de 12 metros incluyendo los parkings privados- no lo hacen como óptimo para un Sistema General de áreas libres, y ni tan siquiera como senda peatonal. Señalando que debe ser compatible en todo caso con el tráfico rodado actualmente existente dado que el aparcamiento es privativo de la comunidad, y necesario para su funcionamiento). - Plano O.02.2 Esquema de elementos estructurantes II (la escala no permite distinguir si propiedades como el restaurante al sur del conjunto residencial están afectados por la senda litoral. Por lo que debería corregirse). Plano O.05 Planificación Estratégica (la introducción de un sistema general continuidad del Parque arroyo del Tejar, como senda peatonal, a través de un espacio angosto menor a 12 metros entre dos edificios, no podrá completar las directrices y objetivos del plan respecto al diseño de unos espacios libres adecuados considerados "marco paisaje". Del mismo modo este Sistema general de Áreas Libres como senda peatonal propuesta atraviesa una zona de la comunidad que aún es privativa tal y como se ve en las escrituras -anexo 1- o en los planos del mismo catastro, por lo que no es el lugar adecuado para su implementación, Además las dimensiones del espacio (anchura total de 12 metros incluyendo los parkings privados) no lo hacen como óptimo para un Sistema General de áreas libres, y ni tan siquiera como senda peatonal. Señalando que en todo caso debe ser compatible con el tráfico rodado actualmente existente dado que el aparcamiento es privativo de la comunidad, y necesario para su funcionamiento).
Informe
Sobre la base de una alegación central, que considera que la escala 1:15000 de los planos del PGOM resulta insuficiente, generando indefensión, se van señalando diferentes planos de información y ordenación del PGOM en aquellos extremos que afectan a la Urbanización. En este sentido, cabe señalar lo siguiente: 1) La escala 1:15000 se ha considerado correcta para la configuración del PGOM, dado su carácter estratégico y general en el nuevo marco normativo urbanístico de Andalucía, que lo configura como el instrumento con el que se configura y define el modelo de ciudad a medio y largo plazo. En particular, la urbanización alegante se encuentra localizada en suelo urbano; por lo que habrá de estarse a la tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación detallada (POU y resto de instrumentos, en cada caso) en el marco de una mayor escala de detalle. 2) Por su parte, respecto al carácter de los elementos estructurantes propuestos en los distintos planos O.02.1, O.02.2 y O.02.3, ha de estarse a su alcance y objeto a nivel de PGOM, que se determina en el art. 6.1.1 de la

normativa. En este sentido, se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta pero sí en cuanto a su finalidad, 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 ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en el suelo urbano (como es el supuesto de los que se alude en la alegación) se realizará en el Plan de Ordenación Urbana, instrumento que contenga la ordenación detallada de una actuación de transformación urbanística, o en su caso, Plan Especial. 3) Señalado lo anterior con carácter general, en el caso concreto del cauce del Arroyo Palomeras, analizado el contenido de la alegación, y comprobado que en el tramo final del mismo existe una discrepancia entre la realidad existente y la información trasladada por la Administración competente en materia de aguas (indicada en el apartado 2.4.6 de la memoria de información), se ha procedido a complementar el Plano I.3 (Hidrología – Hidrografía) con la grafía determinados arroyos con base en la Cartografía Municipal (generada a escala 1:1000). A lo anterior hay que añadir que los aspectos relativos al deslinde de los DPH, el establecimiento de las zonas de servidumbre y protección, así como el eventual régimen de autorización de actos de construcción, edificación, etc. resulta una competencia propia de la Administración competente en materia de Aguas, siendo esta la Administración ante la que corresponde realizar cualquier planteamiento relativo a posibles errores, modificaciones de deslindes, etc. En consecuencia, el planificador municipal no ostenta competencias para alterar dichos deslindes, resto de determinaciones y sus consecuencias normativas directamente mediante la elaboración de planes urbanísticos, resultando que habrán de tramitarse, en su caso, los procedimientos previstos en la Ley de aguas y resto de normativa sectorial.
Resultado
Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 145		
N.º R.G.E.:	2024-E-RC-19098	Fecha: 23/08/2024
Interesado:	ANTONIA MAR, S.L.	
Resumen		
En su condición de propietario de la parcela con ref. cat. 8619101UF2481N0001SZ, se solicita: 1) Se modifique y corrija el grafiado del deslinde del DPH del Arroyo de las Piedras (deslinde señalado con el número de expediente MA-50781), debido a que el mismo no se corresponde con el aprobado definitivamente con fecha 15/06/2010, afectando dicho error grafiado a la vivienda en los siguientes planos: Plano I.3, Plano I.04.4 y Plano I.04.4. Manifiesta que el grafiado del DPH (eDPH-27) en el tramo embovedado del Arroyo de las Piedras, no solamente es discordante con el embovedado existente que atraviesa la urbanización Santa Margarita y que servía de división “administrativa” respecto a urbanización Santa Petronila, sino que va por el interior del resto de parcelas al norte, sin perjuicio de sus concesiones de uso por la Administración competente, a excepción de la de mi propiedad que está en su margen derecha (al Este). Se aporta: a) aprobación definitiva del deslinde del DPH del Arroyo de las Piedras (expediente número MA-50781), b) Plano topográfico a escala 1:300, visado con fecha 22/03/2012, c) Superposición en ortofoto aérea del deslinde del DPH a la altura de la desembocadura del arroyo que es colindante con la propiedad. 2) Que en el PGOM, así como en el futuro POU, el viario sin salida de la Urbanización Santa Margarita quede calificado como privado de conformidad a la imagen que se inserta. Manifiesta que en esta urbanización, anterior al PGOU 1986, sus viarios de acceso a la fecha, a pesar de que están calificados de uso público siguen siendo de titularidad privada, y a pesar del importante lapso de tiempo, esta Administración nunca los ha recepcionado. Precisamente, porque tanto la anchura de calzadas de algunos de estos viarios internos no cumplen con las medidas actuales que marca la normativa en vigor, aunados a que las edificaciones existentes junto a sus muros de cerramiento hacen imposible e inviable, sin afectar a las viviendas existentes, que fueron erigidas con sus respectivas licencias de obras, su adecuación normativa que permita su uso público. Precisamente uno de esos viarios que va a “morir” a la entrada de la propiedad de la alegante, con anterioridad al embovedado del Arroyo de las Piedras y que antes del mismo hay una pastilla de suelo que forma parte de esta propiedad, no tiene acceso a la playa ni a otras urbanizaciones, por lo que poco o ningún sentido tiene mantener un uso público de un vial que conservan y mantienen la C.P. de Santa Margarita. Mantener un uso público, a pesar de que la titularidad sigue siendo privada, no contribuye a la seguridad de estos vecinos, ítem más en una urbanización que precisamente debe destacar por su privacidad y seguridad para que la alta aristocracia europea siga eligiéndola como destino, urbanización además de alta singularidad arquitectónica, al igual que sucede con el Marbella Club.		
Informe		
1) En relación con el Arroyo Las Piedras, señalar que el expte. de deslinde (ref. MA-50781) fue objeto de anulación		



en virtud de STSJAND Nº 2110/2015 (ECLI:ES:TSJAND:2015:10821), 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.

No obstante, analizado el contenido de la alegación, indicar que la información grafiada en el plano I.4.4 (Afecciones y Otros Condicionantes IV) del PGOM 2ª I.P. ha sido objeto de actualización en la presente versión del PGOM a partir de las descargas de información oficial que obran en el Geoportal del MITECO. E, 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 del EsAe por parte de la Administración competente en materia de aguas, una cartografía de cauces extraída de la Cartografía Municipal generada a escala 1:1000; que resulta más precisa (entre otros, en el ámbito objeto de la alegación) desde el punto de vista cartográfico.

A lo anterior hay que añadir que los aspectos relativos al deslinde de los DPH, el establecimiento de las zonas de servidumbre y protección, así como el eventual régimen de autorización de actos de construcción, edificación, etc. resulta una competencia propia de la Administración competente en materia de Aguas, siendo esta la Administración ante la que corresponde realizar cualquier planteamiento relativo a posibles errores, modificaciones de deslindes, etc. En consecuencia, el planificador municipal no ostenta competencias para alterar dichos deslindes, resto de determinaciones y sus consecuencias normativas directamente mediante la elaboración de planes urbanísticos, resultando que habrán de tramitarse, en su caso, los procedimientos previstos en la Ley de aguas y resto de normativa sectorial.

2) En lo que respecta a la solicitud de calificación como privado de viario que discurre por la urbanización, el objeto del PGOM se ciñe a la ordenación urbanística general, cuyo contenido se establece en los arts. 63 LISTA y 74-77 RLISTA y que comprende, en síntesis, clasificación del suelo (con delimitación del SU y del SR), delimitación y normativa de las categorías del SR, esquemas de elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano (áreas libres y equipamientos, movilidad, infraestructuras), criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las ATU-NU (planificación estratégica), etc.

Por su parte, el objeto de la ordenación detallada se define en los arts. 66 ss. LISTA y en el art. 78 RLISTA, correspondiendo su establecimiento al POU y al resto de instrumentos de ordenación detallada.

Expuesto lo anterior, en la alegación se solicita la calificación como viario privado de terrenos en SU, cuestión que se refiere a la ordenación urbanística detallada del SU y, por tanto, resulta ajena al objeto del PGOM.

Resultado

Se estima parcialmente la alegación.

N.º ALEGACIÓN: 146

N.º R.G.E.:

2024-E-RC-19151

Fecha:

23/08/2024

Interesado: PALOMA NAVARRO JIMÉNEZ Y OTROS.

Resumen

Se solicita que los terrenos (fincas 156, 143, 144 y 105 del plano parcelario de la imaginaria Urb. Los Molineros) sean incorporados como suelo urbano.

Subsidiariamente, la determinación de una propuesta de ATU-NU, difiriendo su delimitación y ordenación a un Plan Parcial posterior.

Manifiesta:

- Que la familia Salama es propietaria de 4 parcelas, fincas 156, 143, 144 y 105 del plano parcelario de la imaginaria Urb. Los Molineros; originariamente se incluyó en una urbanización futura que no llegó a aprobarse en sede de planeamiento, aunque está parcelada en parcelas de unos 5.000 m²;
- Que se considere que reúne las características de un suelo sujeto a ATU en suelo rústico, de acuerdo con los arts. 31 LISTA y 50 RLISTA. Al amparo del art. 25 LISTA, se propone que entre las determinaciones del PGOM correspondientes a la planificación estratégica, se contengan directrices que posibiliten la posterior ATU-NU respecto de los terrenos de referencia, proponiendo ahora que el PGOM recoja la delimitación de la ATU conforme a imagen que se inserta (que corresponde parcialmente con la fallida urbanización).

Dichas determinaciones y estrategias establecerán las bases para garantizar una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general, de conformidad con el art. 76.2.a RLISTA. Dichas bases han de justificar la concreción de la propia propuesta de delimitación, resultando justificada dicha posibilidad por la previsión del art. 63.2.b LISTA y 43.2.2º RLISTA. Conforme al art. 77.8 RLISTA, esta propuesta de delimitación justificará la conveniencia o necesidad de su desarrollo a corto plazo, sin perjuicio de remitir la delimitación y ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial.

Las circunstancias concurrentes referidas a la dotación de servicios justifican su idoneidad para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano y completar la estructura urbanística; también estas circunstancias dan cumplimiento a los principios de sostenibilidad y racionalidad, incluso con preferencia a otros suelos más alejados del núcleo urbano, con menos dotación de servicios existentes y con más dificultad técnica y económica de dotación de las infraestructuras necesarias.

Informe

1) En cuanto a la clasificación como SU de varias parcelas situadas en la zona de Los Molineros, es preciso referirse al informe previsto en el art. 78.4 LISTA y 107 RLISTA, emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana respecto al PGOM aprobado inicialmente, cuyo análisis se contiene en el Título 5 (apartado 6.2) del Anexo 9.1 (Informes sectoriales).

En el citado informe se indica que "en relación con el ámbito de Los Molineros no se considera suficientemente acreditada su condición de suelo urbano conforme al artículo 13 de la LISTA, en el sentido de tratarse terrenos integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forma parte".

En tal sentido, considerando lo manifestado por la Administración competente en materia de ordenación del territorio, que tutela la incorporación al “sistema de asentamientos” (artículo 2.1.a LISTA), desde el PGOM (versión 2ª I.P.) el tratamiento otorgado a los asentamientos existentes en el entorno de Los Molineros, clasificados como suelo rústico, se realiza en el apartado 5.4 de la memoria de ordenación; donde se señala que las agrupaciones identificadas con los números 6, 7 y 8 pueden incorporarse a la ordenación tal y como establece el art. 416 RLISA y ser susceptible de incorporar a una actuación de transformación urbanística en el suelo Rústico aun cuando estén en una situación desvinculada de los núcleos urbanos existentes; extremos que han de ser completados con las previsiones de los artículos 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa. En la misma línea, se establece en el PGOM una propuesta estratégica de integración de agrupaciones irregulares, denominada “C. Los Molineros”, con el detalle que obra en el apartado 12.1.5 de la memoria de ordenación.

Por las razones expuestas, no cabe acceder a su clasificación como SU; sin perjuicio de la viabilidad de su incorporación a la ordenación por los cauces expuestos.

2) En cuanto a la petición subsidiaria de determinación de una propuesta de ATU-NU, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12 de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

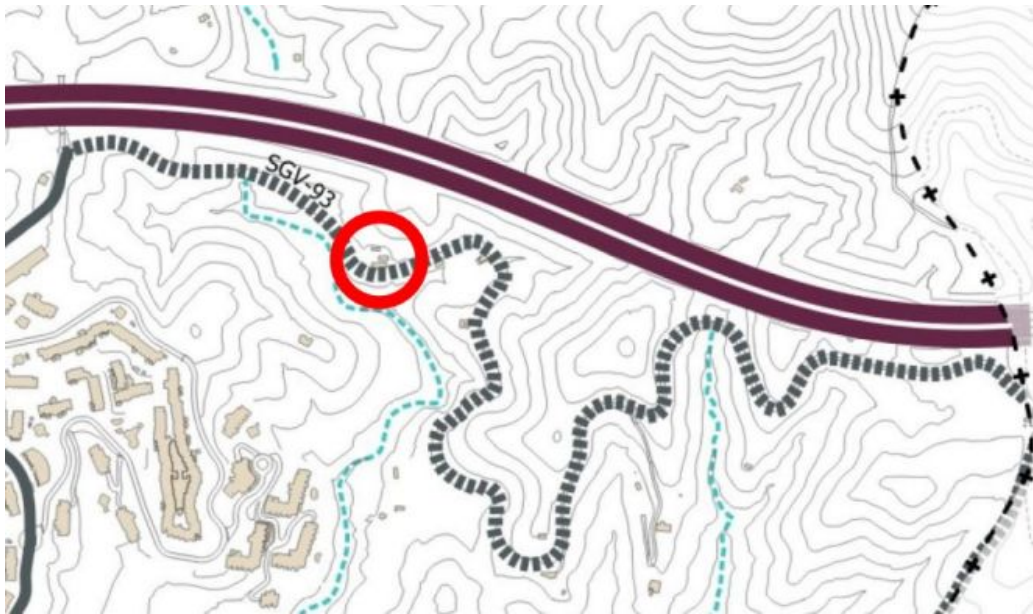
Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

Y, en tal sentido, en relación con el ámbito de Los Molineros, se establece en el PGOM una propuesta estratégica de integración de agrupaciones irregulares, denominada “C. Los Molineros”, con el detalle que obra en el apartado 12.1.5 de la memoria de ordenación; consideradas compatibles con el modelo de ordenación propuesto (según apartado 5.4.3 de la citada memoria), pudiendo incorporarse a la ordenación tal y como establece el art. 416 RLISA podrá delimitarse una ATU-NU que integre dicha agrupación; en relación con los arts. 4.6.1 y 4.6.2 de la normativa.

Resultado
Se desestima la alegación.



N.º ALEGACIÓN: 147		
N.º R.G.E.:	2024-E-RE-26666	Fecha: 22/08/2024
Interesado:	LADISLAO F. COMINS PALACIOS	
Resumen		
En relación con la parcela con ref. cat. 29069A009001940000FY, se solicita: 1) Eliminar la propuesta de viario SGV-93. Considera que la necesidad de implantar dicho nuevo viario SGV-93 debe ser revisado, por los siguientes motivos: a) en primer lugar, la comunicación efectuada por dicho viario ya se encuentra resuelta a día de hoy (el recorrido entre los puntos marcados en rojo -en plano- puede efectuarse a día de hoy a través de los sistemas viarios SGV-95 y SGV94, cuyo recorrido apenas difiere algunos pocos cientos de metros de distancia con el del nuevo viario SGV-93 propuesto; tratándose además de viarios poco transitados que permiten acceder de un punto a otro sin apenas restricciones de tránsito y en breve espacio de tiempo); b) por otra parte, el planteamiento del nuevo vial SGV-93 supondrá la expropiación y afección a terrenos privados, siendo que algunos de ellos constituyen la vivienda habitual de los afectados, con el sobrecoste generado para la Administración y el desproporcionado perjuicio para los expropiados; c) la decisión de expropiar las viviendas afectadas para la construcción de un vial para una conexión que ya se encuentra resuelta no superaría el juicio de proporcionalidad a que está sujeta la actuación de la Administración. 2) Subsidiariamente, se analice el replanteo del trazado de dicho nuevo vial SGV-93, con objeto de no afecta a la parcela de su titularidad. A estos efectos, y con objeto de evitar la afección, tanto a su vivienda como a otras colindantes, se solicita se analice por el planificador un posible trazado alternativo de dicho viario, por parcelas situadas más al sur, de mayor tamaño y sin vivienda, cuya afección resulta menos gravosa, tanto para la Administración expropiante, como para los interesados. 3) Se zonifique su parcela en la zona de suelo rústico 4 “relación del Medio Urbano y Natural”, del mismo modo que los terrenos colindantes al Oeste. Considera que la definición de la Zona 4 se ajusta más a las condiciones de su parcela; el uso de vivienda, unido a su colindancia con la trama al Oeste de la zona 4 hacen más apropiado que se zonifique esta parcela de la misma forma, reservando la zona 3 para los terrenos más al Este, donde sí se ubican masas arbóreas relevantes identificadas así en el Estudio Ambiental Estratégico del PGOM.		
Informe		
1) La primera de las alegaciones es relativa a la supresión de propuesta del vial SGV-93 previsto en el PGOM que discurre junto por la propiedad del alegante, afectando a una parcela edificada cuya edificación se destina a vivienda habitual. Es por ello que se solicita revisar dicha propuesta argumentando que existen otras alternativas de comunicación ya existentes y los posibles sobrecostes de expropiación y perjuicios para los expropiados, y adicionalmente la falta de criterios de proporcionalidad en materia expropiatoria y de estudios de coste/beneficio de otras alternativas. Por ello, se plantea la eliminación del vial propuesto o subsidiariamente (segunda de las alegaciones) un trazado alternativo de forma que no afecte a la parcela de la titularidad del alegante.		



El PGOM, como instrumento de ordenación general con naturaleza estratégica y de propuesta esquemática de elementos estructurantes, tiene entre sus objetivos mejorar la movilidad en el municipio, y muy particularmente la articulación y conectividad entre urbanizaciones sin necesidad de acceder a la A-7, tanto al norte y sur de la misma como de la Autopista AP-7. Por tanto, plantea propuestas de viarios que den respuesta a la necesidad anterior que articulen la movilidad interzonal, se insiste, tanto en la franja litoral como en una franja más interior (entre la A-7 y la AP-7) que den conectividad al sur y norte de la misma.

Así, el vial objeto de la alegación (SGV-93) tiene la vocación de articular hacia el norte y en sentido longitudinal este-oeste la franja interior referida en previsión de posibles desarrollos urbanísticos en parte de ese ámbito sin transformar. Por tanto, la alternativa existente sugerida en la alegación de articular mediante los viarios SGV-94 y SGV-95 no es válida, ya que estos viarios discurren de manera transversal al propuesto y no dan conectividad al norte del ámbito afectado, luego no debe darse por resuelta dicha comunicación porque la propuesta se hace en previsión de posibles futuros desarrollos urbanísticos en la zona que necesiten conectividad zonal hacia y por el norte de la misma.

El trazado esquemático propuesto que sigue a nivel esquemático una traza similar a la del anulado PGOU de 2010 es meramente orientativo (según se establece en el art. 6.1.1 de la normativa), debiendo los instrumentos de ordenación detallada de las posibles ATU-NU en Suelo Rústico que, en su caso, sean delimitadas y tramitadas en el ámbito por el que discurre el vial estructurante propuesto ajustar su trazado a mayor escala y, por tanto, con un mayor alcance en términos de sostenibilidad social, económica y medioambiental. Es ahí donde los criterios de proporcionalidad y análisis de costes/beneficios de las posibles alternativas de trazado que venga, eso sí, a satisfacer la conectividad propuesta en cuanto a sus fines en la franja norte del ámbito afectado, deben tener una mayor relevancia e incidencia en la solución finalmente propuesta. No obstante, el trazado orientativo recomendado en el PGOM sigue criterios de eficacia y eficiencia en cuanto a la topografía existente intentando aprovechar al máximo plataformas de caminos ya existentes y minimizando el impacto medioambiental todo lo posible.

Aunque en la imagen reproducida del plano de Esquema de Elementos Estructurantes II pueda inferirse que se afecta a la edificación con uso residencial a la que se refiere el alegante, en realidad puede afirmarse que no la

afecta y sólo el grosor de la línea por la escala de representación es lo que induce dicha apreciación errónea. El viario propuesto se apoyaría en el camino que discurre por la parcela y sobre cuya plataforma en tierras existente se podría dar soporte a un viario o camino estructurante que articulara, como se ha dicho, la zona norte del ámbito. El trazado propuesto intenta aprovechar al máximo trazas de caminos explanados en tierras ya existentes, aunque en algunos tramos insuficientes y cuya mayor amplitud tendrá que resolver, en su caso, los posibles instrumentos de ordenación detallada en el marco de las ATU-NU que pudieran impulsarse en la zona. 2) En cuanto a la segunda de las alegaciones referida a un trazado alternativo que no afecte a la parcela cabe remitirse a lo anteriormente informado, insistiendo que serán los instrumentos de ordenación detallada de las ATU-NU que en su caso sean tramitados y aprobados, los que definan con mayor concreción el trazado definitivo entre distintas alternativas posibles en dicha franja de conectividad propuesta y otras características del mismo, minimizando afecciones y evitando edificaciones residenciales existentes, y, por tanto, minimizando costes económicos y medioambientales. A la vista de lo anterior, cabe desestimar la alegación al respecto de los apartados 1) y 2), con las precisiones señaladas. 3) En tercer lugar, se solicita un cambio de zonificación del SR en los terrenos en que se ubica la parcela. En concreto, se solicita un cambio de la zona 3 a la zona 4. No obstante, no cabe acceder a lo solicitado; en tanto que la zona 4, de conformidad con cuanto se expone en el apartado 5.2 de la memoria de ordenación, se configura como regla general con base en un criterio matemático, como es el de incluir aquellos terrenos ubicados dentro de una franja de 200 metros colindante con el suelo urbano (entendiendo que dicha proximidad con el SU precisa de una regulación específica). Dicho criterio y, por ende, la configuración de la zonificación del SR, se establece, con la fundamentación expuesta en la memoria de ordenación, sustentada en el Estudio del Territorio sintetizado en la memoria de información y en el Estudio Ambiental Estratégico, desde la perspectiva de un análisis global de todo el territorio, no encontrándose motivos suficientes en la alegación para establecer una excepción a los criterios globales de zonificación.
Resultado
Se desestima la alegación.

Título 6. Alegaciones en la Segunda Información Pública del PGOM

II. ALEGACIONES PRESENTADAS FUERA DE PLAZO

Tras la aprobación de la versión del PGOM-2ªIP 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, Edif. 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.

Con posterioridad a la finalización del plazo anterior, han tenido entrada en registro los siguientes escritos, incorporando documentación adicional a la alegación N.º 37 y a la alegación N.º 35.

ALEGACIÓN N.º 37 (documentación adicional)

N.º RGE: 2025-E-RE-2780

FECHA: 15/01/2025

INTERESADO: KAMPINAS, S.L.U.

Con fecha 15/01/2025, de forma extemporánea, esto es, concluido el plazo de la 2ª información pública del PGOM, se presenta nuevo escrito “como continuación” del escrito de alegaciones de fecha 01/08/2024 (Alegación N.º 37 a la 2ª información pública del PGOM); en virtud del cual se aporta documento suscrito por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benahavís mediante el cual se aportan certificados de compañías suministradoras en los que manifiestan “la posibilidad” de prestar servicios.

Por parte de e-distribución se traslada que no tendrían inconveniente en atender dicho suministro “una vez se ejecuten las instalaciones de extensión necesarias que se deben ejecutar (...)”.

Mediante escrito manuscrito por persona que manifiesta representar a La Quinta Administración, S.L. (distribuidora de servicios de telecomunicaciones) en el señala que “la extensión de la red necesaria (obra civil) será a cargo de la empresa promotora (...)”.

Finalmente, escrito correspondiente a Aguas de Benahavís, S.A. (fechado el 23/03/2021) en el que se indica que “las necesidades para el suministro de agua potable al sector se determinarán cuando se informen las dotaciones de agua potable previstas en el desarrollo urbanístico del Sector El Gamonal”.

ALEGACIÓN N.º 35 (documentación adicional)

N.º RGE: 2025-E-RE-31377

FECHA: 05/05/2025

INTERESADO: CITINAGRO, S.L.

Con fecha de 05/05/2025 (fuera de plazo) y N.º de Registro: 2025-E-RE-31377, tiene entrada ADENDA a la alegación de fecha 31/07/2024, con el siguiente contenido:

En el caso de que la totalidad de los suelos objeto de estudio no se clasifiquen como suelo urbano, se solicita, con carácter subsidiario, que el PGOM clasifique la totalidad de los suelos como suelo rústico. Una vez que se homogenice la clasificación de estos suelos como SR, el futuro desarrollo deberá llevarse a cabo mediante una Propuesta de Delimitación de ATU-NU y PPO, los cuales deberán tramitarse en paralelo (se inserta imagen con la delimitación correspondiente a esta petición subsidiaria).

ALEGACIÓN N.º 142 (documentación adicional)

N.º RGE: 2025-E-RE-34128

FECHA: 15/05/2025

INTERESADO: CDP EDF. VALVERDE

En representación de la C.P. Edificio Valverde, se se reitera idéntica solicitud que la contenida en la Alegación N.º 142, esto es, que el terreno dedicado a Recinto Ferial, ubicado al Nordeste de Marbella, Código SG-EC-26 (Área Polifuncional de Marbella), se dedique a otro equipamiento público tan necesario en esta ciudad; por existir ya, y ser del agrado de la mayoría, el “Ferial de Finca La Caridad”, que tanto nos ha costado a todos. Y se quedaría en el centro (sólo Alameda y Av. Del Mar) una pequeña feria con unificación de sonido.

III. RESULTADOS DEL ANÁLISIS Y CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES

Analizadas y valoradas en la forma que antecede cada una de las alegaciones realizadas en el trámite de segunda información pública del documento del PGOM tras acuerdo plenario de fecha 31/05/2024, se propone lo siguiente:

ESTIMAR, en el sentido y con el concreto alcance expresado en los informes de contestación, señalándose que se desestiman todas aquellas cuestiones que no hayan sido estimadas expresamente, las alegaciones con números de orden: 37, 44, 71, 82, 87, 89, 97 y 143.

ESTIMAR PARCIALMENTE, en el sentido y con el concreto alcance expresado en los informes de contestación, señalándose que se desestiman todas aquellas cuestiones que no hayan sido estimadas expresamente, las alegaciones con números de orden: 35, 54, 60, 72, 73, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 88, 99, 102, 103, 106, 107, 110, 111, 113, 114, 118, 120, 127, 129, 132, 135, 138, 144 y 145.

DESESTIMAR las alegaciones con números de orden: 2, 5, 6, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 36, 38, 40, 41, 42, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 69, 76, 77, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 101, 104, 105, 108, 109, 112, 117, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 130, 131, 133, 134, 137, 140, 141, 146 y 147.

INADMITIR, por resultar su objeto ajeno al PGOM y sin perjuicio que puedan volver a ser presentadas por los interesados en los distintos trámites de participación e información pública de los instrumentos de ordenación detallada oportunos y otras que ni siquiera se refieren a este instrumento, las alegaciones con números de orden: 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 23, 30, 33, 34, 39, 43, 46, 47, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 79, 100, 115, 116, 136, 139 y 142.



IV. INCIDENCIA DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA EN EL RESULTADO DE LA ORDENACIÓN

En cumplimiento de lo previsto en el art. 85.1.a).2º RLSTA, relativo a los contenidos de la memoria de participación, en cada una de las fases de participación se ha ido exponiendo el resultado de la misma y, a continuación o al mismo tiempo, valorando “la incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación”; todo ello, en un ejercicio de transparencia en la toma de decisiones, así como en cumplimiento del deber de motivación que el Derecho Administrativo exige al ejercicio de potestades discrecionales, como es el caso de la ordenación urbanística.

En este sentido, en torno al 2º trámite de información pública realizado 2024, se han realizado una serie de actuaciones de distinta naturaleza: solicitar informes a diferentes Administraciones sectoriales y apertura del trámite de exposición del documento para presentación de las alegaciones, sugerencias y observaciones oportunas, etc.

Y del resultado de las alegaciones presentadas y del resto de actuaciones conexas durante el trámite, puede concluirse que la participación, en sus distintas formas, ha incidido en la elaboración de la presente versión final del PGOM en los términos que se relacionan a continuación; identificándose los aspectos más importantes:

- Uno de los aspectos más relevantes a considerar en la elaboración de la presente versión del PGOM ha sido el avance en **la tramitación del nuevo POTCSO** (versión final, de octubre de 2024, publicada en el Portal Ambiental de Andalucía, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente). En este sentido, la LISTA subraya en su artículo 3.4.a) que la actividad urbanística es una función pública que se desarrolla “en el marco de la ordenación territorial”; aspecto que se reitera, específicamente para el PGOM, en el art. 63.1 LISTA, al señalar que el establecimiento del modelo general de ordenación del municipio debe establecerse “en el marco de la ordenación territorial”.

Añadiendo a lo anterior que la práctica totalidad de la normativa reguladora tanto del régimen de suelo y urbanismo como de régimen jurídico del sector público (arts. 140 ss. Ley 40/2015) y del régimen local (arts. 55 ss. LBRL) imponen la obligación de actuación en el ejercicio de las potestades administrativas (como es la potestad de planeamiento) dentro de un marco de colaboración y coordinación interadministrativas, con el fin de configurar un marco jurídico estable, predecible, seguro y que ofrezca seguridad jurídica y coherencia para los distintos operadores, el PGOM viene realizando un esfuerzo en el diseño de su modelo de ordenación de forma coordinada con el marco territorial de ámbito subregional que, prácticamente en paralelo en cuanto a tramitación, viene estableciendo en POTCSO en tramitación.

En este sentido, en la presente propuesta final de PGOM se ha procedido a incluir aquellos aspectos que han sobrevenido en la antes señalada versión final del POTCSO (de octubre de 2024), según se indica, principalmente, en el apartado 2.3.2 de la memoria de información, en el Plano I.04.1 (Afecciones y otros condicionantes I), así como en la memoria de ordenación (Títulos 4 y 13).

En concreto, se han ajustado los sistemas generales de carácter supramunicipal y se han recogido los terrenos preservados por la ordenación territorial como Suelos Rústicos Preservados por la planificación territorial.

- Uno de los principales aspectos reiterados por la ciudadanía durante el primer trámite de información pública, y que guarda cierta relación con el punto anterior, fue la aparente complejidad del régimen de zonificación del suelo rústico del documento de aprobación inicial. En este sentido, la regulación de las distintas categorías y zonas del SR, en cuanto a usos y actuaciones permitidas y no permitidas, fue modificada con respecto al PGOM aprobado inicialmente; con la finalidad de mejorar la coordinación entre el PGOM, el POTCSO en tramitación y las recientes modificaciones de las NNUU del PGOU 1986.

En concreto, ya en el PGOM 2º I.P. fue simplificada la zonificación del suelo rústico, delimitando 7 zonas frente a las 11 zonas previstas en el documento aprobado inicialmente. Se simplificaron las distintas delimitaciones de las

zonas del suelo rústico estableciéndose áreas más homogéneas, lo que ha conllevado una mejora en cuanto a la aplicación de su régimen de usos y actuaciones permitidas dotándose a la regulación de una mayor flexibilidad, consiguiendo un mayor equilibrio entre la conservación y el uso sostenible en el suelo rural.

Igualmente, se ha reconsiderado el factor paisajístico, que ya no se impone como factor determinante para la zonificación del suelo rústico sino que se le ha dotado de un enfoque más transversal incluyendo las divisorias visuales y las áreas de alta visibilidad como condicionantes para la implantación de actuaciones en la totalidad del suelo rústico.

En este segundo trámite de información pública el grueso de las alegaciones sobre el SR no se ha enfocado ya tanto en la zonificación en sí, razón por la cual puede considerarse mejor asimilada por la ciudadanía, sino en las divisorias visuales y en las áreas de alta visibilidad...

En concreto, solicitan su eliminación. Se ha justificado en la contestación de alegaciones su previsión, no obstante, 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 de 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”.

- Un importante número de alegaciones ha centrado su objeto en **la clasificación del suelo urbano**; en este sentido, el estudio de las mismas ha llevado a la revisión y, en consecuencia, afianzamiento de los nuevos criterios de clasificación del SU establecidos en los artículos 13 LISTA y 19 RLSTA.

No obstante, derivado del estudio de este grupo de alegaciones se han producido algunos pequeños ajustes respecto al documento de 2ª información pública que, en su conjunto, ha supuesto un aumento del 0,54 % de su superficie en la nueva versión del PGOM.

- También en un número importante de alegaciones se ha propuesto la **delimitación directa desde el PGOM de diferentes Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU)** en suelo rústico (nuevos desarrollos).

En este sentido, según se expone en los informes de contestación a las alegaciones efectuadas por la ciudadanía en este sentido, una de las críticas más extendidas al modelo de planeamiento anterior a la LISTA ha sido la producción de planes excesivamente deterministas y rígidos que, como consecuencia de ello, se han mostrado inflexibles e incapaces de adaptarse a la velocidad actual de los cambios sociales, económicos, tecnológicos, etc. En esta línea, la Exposición de Motivos de la LISTA señala que los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Por otro lado, los principios y finalidades que la LISTA (arts. 3 y 4) y su Reglamento (arts. 79 ss.) atribuyen a la ordenación urbanística, sobre la base del principio general de ocupación sostenible del suelo, establecen el deber de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Poniendo en contexto estas razones con la realidad urbanística del Municipio, en el PGOM se adoptan, como criterios generales, el reconocimiento y mantenimiento de los instrumentos de desarrollo del PGOU 1986 aprobados y en tramitación (en los términos de los arts. 2.3.6 y 2.3.7 de la normativa), bajo un prisma de seguridad jurídica, así como la no delimitación de nuevas ATU-NU directamente desde el PGOM, considerando que la configuración de una planificación estratégica, con el alcance y contenido que se expone en el Título 12



de la memoria de ordenación, se encuentra mejor alineada con los principios y finalidades de la normativa urbanística actual.

Debe entenderse lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de tramitación independiente de tales ATU-NU en aquellos terrenos que, en cada caso y en cada momento temporal, resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística, de conformidad con las previsiones de los arts. 25, 26 y 31 ss. LISTA y de los arts. 43 ss. RLISTA, así como en concordancia con los criterios, estrategias y determinaciones previstas en el PGOM.

- Como consecuencia del reciente cambio normativo en la normativa urbanística andaluza, con la derogación de la LOUA y su sustitución por la LISTA (en vigor desde diciembre de 2022) y su Reglamento (en vigor desde diciembre de 2023), que establece **dos niveles de ordenación diferenciados**, general (que se atribuye al PGOM) y detallada (que se atribuye al POU u otros instrumentos), aunque paulatinamente menor en este segundo periodo de información pública, se ha constatado cierta confusión en cuanto a la mezcla de peticiones relativas a ambos niveles de ordenación.

Por esta razón, se ha optado por contestar, estimando o desestimando, únicamente aquellas cuestiones que guardan relación con el concreto objeto del instrumento de ordenación general (PGOM) que corresponde al expediente sometido al trámite de información pública.

Las cuestiones alegadas por los interesados relativas a cuestiones propias de la ordenación detallada no pueden contestarse en esta memoria por resultar su objeto ajeno al PGOM, sin perjuicio de la posibilidad de procederse a su presentación en los correspondientes trámites de participación e información pública de los instrumentos de ordenación detallada (POU u otros instrumentos) a los efectos de obtener una contestación razonada.

- Otro grupo de alegaciones se ha centrado en los diferentes elementos de los **esquemas de elementos estructurantes** I (Áreas Libres y Equipamientos), II (Movilidad) y III (Infraestructuras). En el caso de los elementos existentes, se han producido algunos ajustes derivados de las alegaciones e informes; y en el supuesto de los elementos propuestos, se ha mantenido su carácter de “esquema”; lo que implica que se identifican con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta, pero sí en cuanto a su finalidad, 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.

De lo anterior se extraen los siguientes supuestos: a) la ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en el suelo urbano se realizará en el Plan de Ordenación Urbana, instrumento que contenga la ordenación detallada de una actuación de transformación urbanística, o en su caso, Plan Especial; b) 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, esto es, el Plan Parcial; y c) la ordenación detallada de los sistemas generales que se incluyan en el suelo rústico que requieran desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial.



TÍTULO 7. PROPUESTA FINAL DEL PLAN

7.1.1.- INTRODUCCIÓN

Tras la realización de todos los trámites identificados en los títulos anteriores, en atención a las alegaciones presentadas por la ciudadanía y entidades, así como a las observaciones de los diferentes informes sectoriales emitidos en el curso del procedimiento de aprobación, por parte del Equipo Redactor se elaboró la Propuesta Final del PGOM, para su remisión al órgano ambiental con objeto de la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

En concreto, en sesión plenaria de fecha 27/06/2025 se adoptan los siguientes acuerdos:

- Resolver las alegaciones presentadas durante el 2º trámite de información pública, por las razones expuestas en el Título 6 de la presente memoria de participación, en la que se analizan individualmente.
- Dar cuenta al Pleno de la Corporación, para su aprobación, de la Propuesta Final del PGOM y resto de documentos complementarios (...).
- Remitir el expediente de evaluación ambiental estratégica completo al órgano ambiental para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.
- Recabar la verificación o ratificación de los informes sectoriales en materia de Telecomunicaciones, Carreteras y Contaminación Acústica, Aguas, Patrimonio histórico y Evaluación de impacto en la salud.
- Significar que, una vez formulada y recibida la Declaración Ambiental Estratégica, procederá la remisión del documento que vaya a ser objeto de aprobación definitiva a la Dirección General competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a la Administración competente en materia de Costas.

Con fecha 15/12/2025 tuvo lugar la notificación de la Declaración Ambiental Estratégica por parte del órgano ambiental (constando su publicación en el BOJA N.º 245, de fecha 22/12/2025).

La DAE, cuyo contenido y análisis detallado obra en el Anexo 10, considera viable, a los efectos ambientales, el PGOM de Marbella; por lo que cabe concluir que el modelo urbanístico propuesto cuenta con el aval de la Consejería de Medio Ambiente, que garantiza la sostenibilidad de las propuestas planteadas.

Y, respecto a los últimos informes sectoriales pendientes de ratificación o verificación, se ha obtenido en esta última fase ratificación favorable por parte de las Administraciones competentes en materia de Cultura, Impacto en la Salud, Telecomunicaciones, Carreteras. Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Costas; por lo que cabe añadir que el modelo de ordenación propuesto se configura de manera coordinada con las diferentes competencias sectoriales confluyentes sobre el territorio.

7.1.2.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y PUBLICIDAD ACTIVA

En lo que se refiere a la participación pública derivada del trámite de Propuesta final del PGOM, dicho trámite no lleva apareja la apertura de un nuevo trámite de información pública, siendo que la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica al órgano ambiental para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica un hito procedimental que se sustancia de forma intra-administrativa.

Ahora bien, de conformidad con lo previsto en los arts. 10.3 LISTA, 7.2 RLSTA, así como lo indicado en el art. 70 ter 2 LBRL en relación con la normativa reguladora en materia de transparencia y acceso a la información pública, en su vertiente de publicidad activa, en concreto, el art. 7 LTAIBG, de carácter estatal, y el art. 13 LTPA, en el ámbito autonómico, establece la obligación de publicación de la información de relevancia jurídica, tuvo lugar la publicación del contenido de la Propuesta Final del PGOM y resto de documentación en el tablón de anuncios de la sede electrónica, así como darle publicidad complementaria a través de la página web creada al efecto <https://nuevoplan.marbella.es/> y a través del portal de información pública <https://informacionpublica.marbella.es/> en cumplimiento de la normativa expuesta; y, todo ello, en el marco del programa de participación ciudadana aprobado por Junta de Gobierno Local de 9/01/2020 modificado mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 29/06/2020.

Sin perjuicio de lo anterior, desde la adopción del Acuerdo Plenario de fecha 27/06/2025, indicado en el apartado anterior, hasta la elaboración de los distintos documentos que componen la versión definitiva del PGOM, han tenido entrada diversos escritos (por tanto, ajenos a las fases de información pública detalladas en los títulos anteriores de esta memoria), cuya constancia se deja señalada a continuación:

I. ESCRITOS PRESENTADOS FUERA DE PLAZO

En la fase final de tramitación, una vez finalizados los dos trámites de información pública realizados en la tramitación del PGOM y hasta la fecha de cierre del documento de aprobación definitiva, de conformidad con la Diligencia de fecha 04/08/2026 CSV: 5NNHFFPD9S2TQ35MQ665627C7 obrante en el expte., han tenido entrada los siguientes escritos, que se identifican, a continuación, con los números de registro, a efectos de su constancia:

(I) ESCRITO N.º RGE: 2025-E-RC-22419

FECHA: 17/06/2025

INTERESADO: Ayuntamiento de Ojén

Resumen: Respuesta a consulta realizada sobre si los terrenos donde se ubica la parcela en la que se concedió la licencia de obra 161/99 han sido



desarrollados conforme a algún instrumento de planeamiento General de Ojén.

(2) ESCRITO N.º RGE: 2025-E-RC-23713

FECHA: 27/06/2025

INTERESADO: Consejería de Fomento, Art. del Territorio y Vivienda, D.T. en Málaga (Comisión Provincial de Coordinación Urbanística)

Resumen: Comunicación de archivo de la solicitud de informe en materia de delimitación de términos municipales.

En concreto, se señala que la aprobación inicial del PGOM ya fue informada favorablemente por informe de la Secretaría General de Administración Local de 11/07/2023 (que se pronunció en el sentido de que el planeamiento proyectado se ubica en su totalidad en el término municipal); y que, al no haberse modificado la extensión territorial de dicho planeamiento urbanístico en su nueva versión que se sometía a otra información pública, no procedía recabar el informe.

(3) ESCRITO N.º RGE: 2025-E-RC-25503

FECHA: 11/07/2025

INTERESADO: General de Galerías Comerciales, S.A.

Resumen: Escrito mediante el cual se informa a la Asesoría Jurídica Municipal y a la Oficina del Plan General de Decreto de 05/07/2024 y comunicación de transmisión de 9.300 m² de edificabilidad residencial en el término municipal de Marbella entre mercantiles.

(4) ESCRITO N.º RGE: 2025-E-RC-25505

FECHA: 11/07/2025

INTERESADO: General de Galerías Comerciales, S.A.

Resumen: Escrito mediante el cual se informa a la Asesoría Jurídica Municipal y a la Oficina del Plan General de Decreto de 05/07/2024 y comunicación de transmisión de 9.300 m² de edificabilidad residencial en el término municipal de Marbella entre mercantiles.

(5) ESCRITO N.º RGE: 2025-E-RC-25547

FECHA: 14/07/2025

INTERESADO: Desarrollos La Coronela, S.L.

Resumen: Escrito informando de escrito presentado el 21/09/2022 ante la Asesoría Jurídica Municipal y la Oficina del Plan General comunicando Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17/05/2021, se comunica transmisión de m² de edificabilidad residencial entre mercantiles y se reitera la presentación de escrito de fecha 06/11/2023.

(6) ESCRITO N.º RGE: 2025-E-RC-29707

FECHA: 20/08/2025

INTERESADO: Alejandro J. Criado Sánchez

Resumen: Reiteración de escrito de alegación presentada durante el trámite de 2ª información pública (alegación n.º 124).

(7) ESCRITO N.º RGE: 2025-E-RE-93035

FECHA: 21/12/2025

INTERESADO: José Manuel García Pérez

Resumen: Propuesta de delimitación de un nuevo Sector discontinuo sobre suelo de propiedad privada, encontrándose en el ámbito de la parte sur de la propuesta dentro de los SECTORES Nº 1 Y 2 “EL REALEJO”, al objeto de permitir el desarrollo estratégico de un conjunto de usos de alto interés público y autonómico.

(8) ESCRITO N.º RGE: 2026-E-RE-28759

FECHA: 19/03/2026

INTERESADO: Agrupación de Comunidades Parque del Sol

Resumen: Se solicita subsanación y/o rectificación del error material cartográfico apreciado en el plano O.02.2 “Esquema de Elementos Estructurantes II”, en lo relativo a la representación del trazado de la senda litoral en el citado tramo M-30 a M-32.1.

(9) ESCRITO N.º RGE: 2026-E-RE-36358

FECHA: 01/04/2026

INTERESADO: Agrupación de Comunidades Parque del Sol

Resumen: Escrito que reitera una parte del contenido de las alegaciones n.º 113 y 114 de la 2ª información pública del PGOM; en concreto, interesa se tenga por hecha manifestación expresa de que la representación del colector en presión en el plano O.02.3 “Esquema de Elementos Estructurantes III”, a su paso por el ámbito del aparcamiento del Edificio KEA, no puede entenderse como una afección consolidada sobre suelo privado

ni como una definición definitiva de su trazado; solicitando mayor aclaración en el expediente el alcance urbanístico de la citada representación gráfica, precisando si se trata de una mera referencia orientativa o de una determinación con vocación de producir efectos en la ordenación posterior.

(10) ESCRITO N.º RGE: 2026-E-RE-68434

FECHA: 13/07/2026

INTERESADO: CDP El Ancón Sierra I-II-III

Resumen: Escrito de alegaciones presentado en el expediente del Plan Parcial del sector URP-RR-5 “Arroyo de la Cruz” del PGOU 1986, en fase de información pública, cuya copia se remite igualmente al equipo redactor del PGOM para su consideración a los efectos oportunos.

(11) ESCRITO N.º RGE: 2026-E-RE-71513

FECHA: 24/07/2026

INTERESADO: General de Galerías Comerciales, S.A.

Resumen: Escrito relativo a la parcela denominada MB-7 Trinidad Sur y Este de la Autopista, en relación con Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17/03/2026.

(12) ESCRITO N.º RGE: 2026-E-RE-73827

FECHA: 03/08/2026

INTERESADO: Desarrollos La Coronela, S.L.

Resumen: Escrito que reitera el numerado como (5) de esta relación; solicitando la determinación del ámbito o sectores en los que el nuevo PGOU actualmente en redacción debe materializar 25.000 m² de edificabilidad residencial libre o “techo”.

(13) ESCRITO N.º RGE: 2026-E-RE-73834

FECHA: 03/08/2026

INTERESADO: General de Galerías Comerciales, S.A.

Resumen: Escrito que reitera los numerados como (3) y (4) de esta relación; solicitando la determinación del ámbito o sectores en los que el nuevo PGOU actualmente en redacción debe materializar 86.520 m² de edificabilidad residencial libre o “techo”.



TÍTULO 8. DOCUMENTACIÓN PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LA CIUDADANÍA

8.1.- LA NECESIDAD DE TRAMITAR UN NUEVO PLAN GENERAL

En 2018, el Ayuntamiento de Marbella decidió iniciar el **proceso de elaboración de un nuevo PGOU**. La necesidad de elaborar un nuevo plan general venía acreditada por:

- La complicada situación urbanística existente derivada de la nulidad en 2015 del PGOU 2010.
- El desfase con la realidad del nuevamente vigente Plan General de 86.

Dicha decisión fue refrendada por la ciudadanía en la fase de Consulta Pública Previa.

I. NUEVA LEY DE URBANISMO EN ANDALUCÍA, LISTA

Estando en tramitación el nuevo Plan y con posterioridad a la aprobación por Pleno del documento de Avance el 29/07/2020, se produce la entrada en vigor de una nueva Ley de urbanismo en Andalucía, la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA, que modifica el contenido y alcance de los instrumentos de planeamiento.

A partir de la entrada en vigor de la ley, el Ayuntamiento decidió adecuarse al nuevo marco legal, desagregando el Plan General en tramitación en dos planes diferentes:

- El **Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)**, que establece la ordenación general de **todo el municipio**.
- El **Plan de Ordenación Municipal (POU)**, que establece la **ordenación detallada** pero solo del **suelo urbano**, no pudiendo contradecir los criterios y directrices del PGOM.

Esta decisión fue apoyada por unanimidad por el Ayuntamiento de Marbella mediante acuerdo del Pleno de fecha 24-06-2022.

8.2.- EL PGOM Y SU MODELO DE CIUDAD

El principal objeto de un Plan General de Ordenación Municipal es definir el **modelo de ciudad** o lo que es lo mismo, definir la **idea de ciudad** que se pretende lograr.



8.2.1.- OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL

La idea de ciudad que se propone en este Plan General se basa en **6 Objetivos Generales**:

MARBELLA VERDE

MARBELLA ORDENADA

MARBELLA DIVERSA

MARBELLA INCLUSIVA

MARBELLA EFICIENTE

MARBELLA CONECTADA

8.2.2.- OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN GENERAL

El Plan determina **43 Objetivos Estratégicos**.

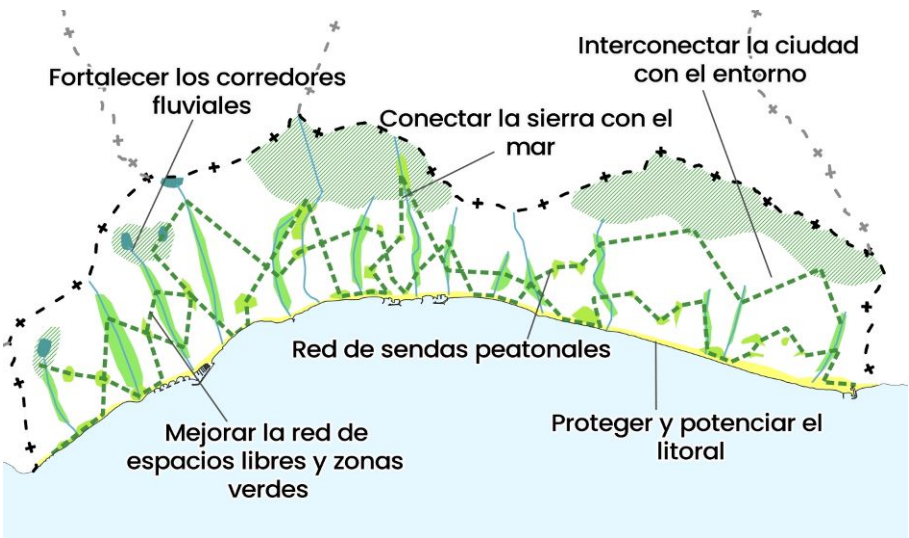
Los Objetivos Estratégicos que se pretenden conseguir para la ciudad de Marbella se agrupan en función de los Objetivos Generales, de la siguiente manera:



8.2.- El PGOM y su modelo de ciudad

I. MARBELLA VERDE

Este **Objetivo General** persigue la integración de la ciudad en su territorio, no solo cuidando el modo en que se realicen nuevos desarrollos en suelo rural sino facilitando o posibilitando que la naturaleza entre en la ciudad.



Este objetivo persigue conectar las tradicionales zonas verdes urbanas con el entorno natural, para acercarlo a la ciudadanía de manera accesible y saludable, permitiendo que tengan, además, un impacto beneficioso desde el punto de vista climático.

Los **Objetivos Estratégicos** para alcanzarla son los siguientes:



15. Preservar el paisaje y la naturaleza



16. Poner en valor y cuidar el litoral



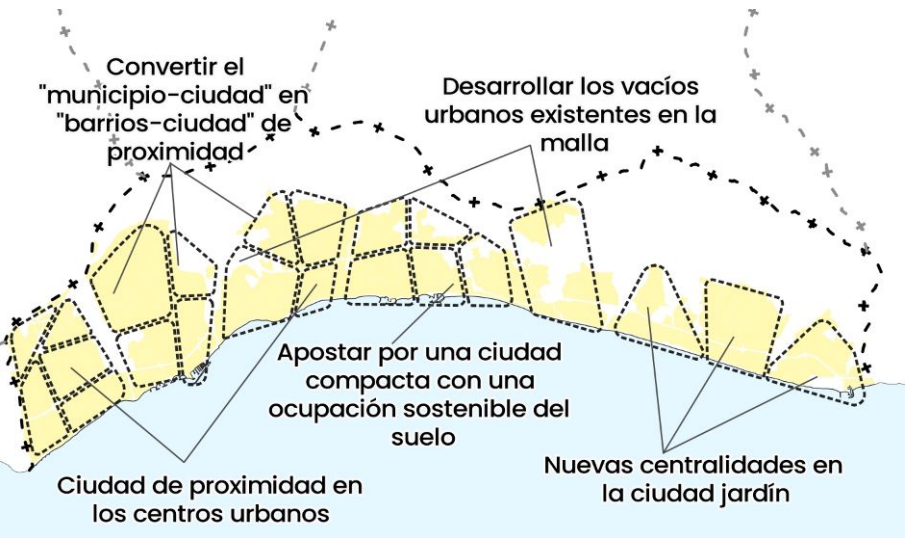
17. Fortalecer los corredores fluviales



18. Diseñar una red adecuada de espacios verdes

II. MARBELLA ORDENADA

Este **Objetivo General** persigue la mejora de la forma y la estructura urbana. Se pretende una ocupación sostenible del suelo y en lugar de seguir desarrollando suelo virgen, tratar de revitalizar la ciudad.



Los **Objetivos Estratégicos** para alcanzarla son los siguientes:



19. Racionalizar el consumo de suelo



20. Convertir el municipio en suma de barrios-ciudad



21. Propiciar una ciudad razonablemente compacta



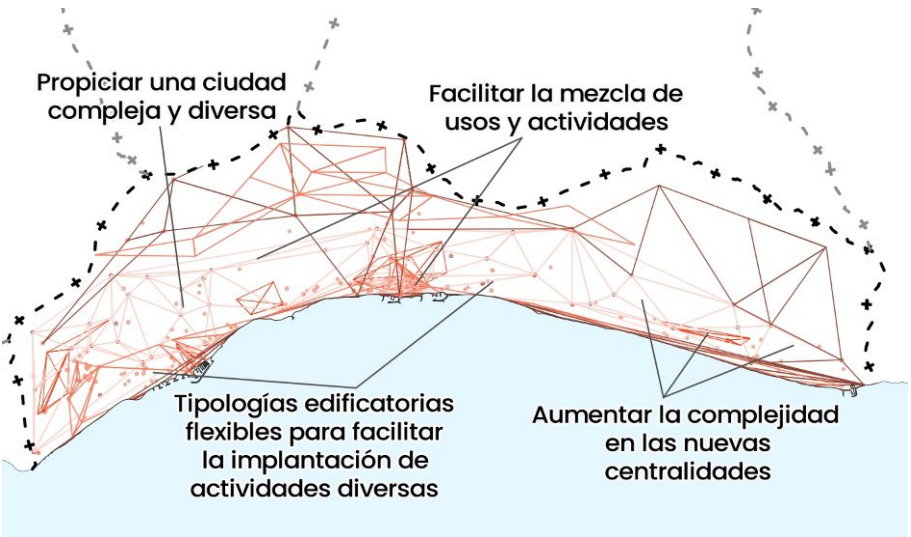
22. Garantizar la viabilidad y sostenibilidad económica de las actuaciones



23. Garantizar la equidistribución

III. MARBELLA DIVERSA

Este **Objetivo General** considera que la diversidad está ligada a la mezcla de usos y tipologías para enriquecer la vida de la ciudadanía, haciendo una ciudad más amable y que provoque encuentros casuales que enriquecen la vida diaria.



Los **Objetivos Estratégicos** para alcanzarla son los siguientes:



24. Establecer una óptima diversidad de usos



25. Promover la variedad tipológica de las edificaciones



26. Preservar el uso residencial en los centros urbanos



27. Ampliar la oferta turística



28. Favorecer la actividad deportiva

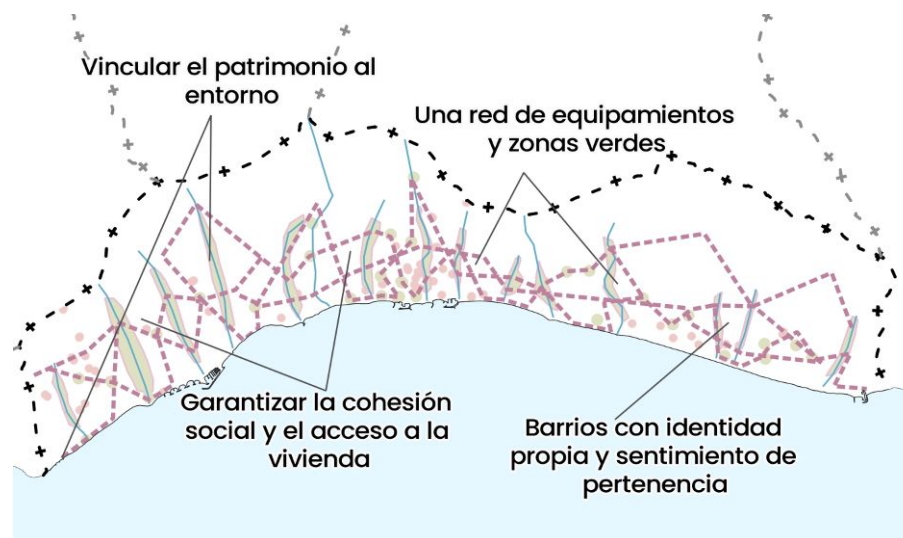


29. Fomentar la innovación tecnológica



IV. MARBELLA INCLUSIVA

Este **Objetivo General** considera que una ciudad inclusiva es una ciudad de todos y para todos. Es, por tanto, aquella que cuenta con sus propias señas de identidad, señas que son compartidas y asumidas por toda la ciudadanía.



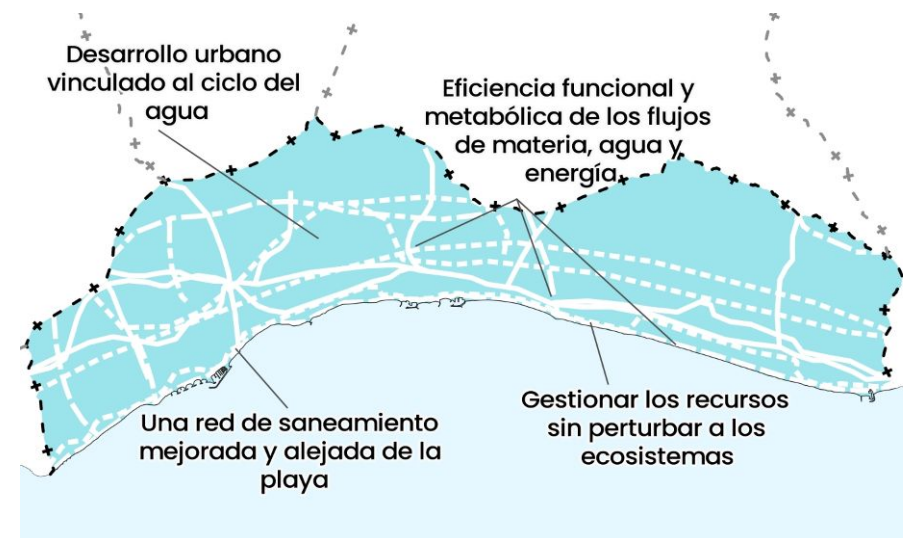
Además, ha de ser una ciudad donde sea posible acceder a una vivienda digna en condiciones económicas razonables, que disponga de suficientes equipamientos básicos adecuados y próximos a la población que debe disfrutarlos. Es necesario reducir las desigualdades entre territorios y clases sociales e incluir la perspectiva de género en la toma de decisiones.

Los **Objetivos Estratégicos** para alcanzarla son los siguientes:

-  30. Previsiones para garantizar el acceso a la vivienda
-  31. Garantizar una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos
-  32. Rehabilitar y vincular el patrimonio al entorno
-  33. Gobernanza y participación real de los ciudadanos en el planeamiento

V. MARBELLA EFICIENTE

Este **Objetivo General** relaciona la eficiencia con los servicios: agua, energía eléctrica, etc., pretendiéndose maximizar el aprovechamiento de los mismos en aras a la sostenibilidad.

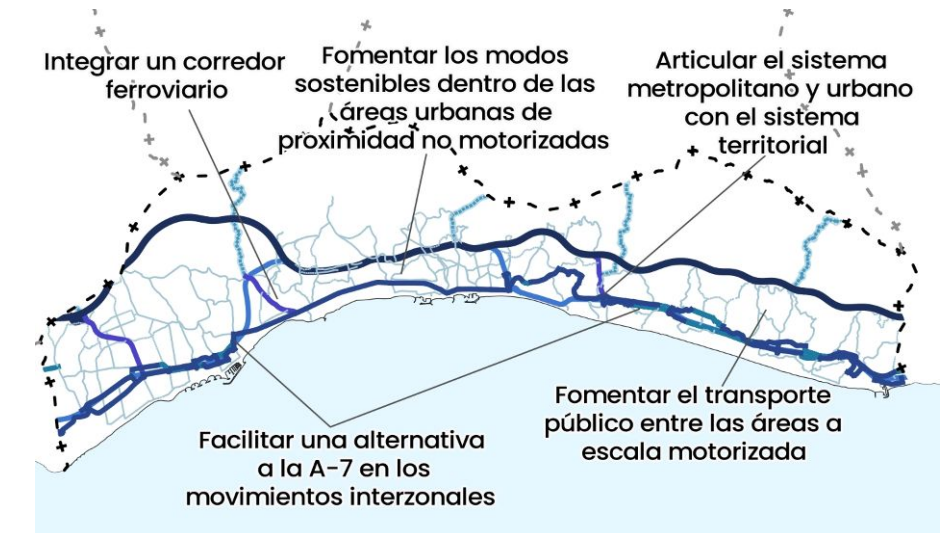


Los **Objetivos Estratégicos** para alcanzarla son los siguientes:

-  34. Gestión racional del agua
-  35. Gestión adecuada de los residuos
-  36. Eficiencia energética

VI. MARBELLA CONECTADA

Este **Objetivo General** propone fomentar la utilización del transporte público tanto urbano como interurbano y una red de aparcamientos adecuada.



Los **Objetivos Estratégicos** para alcanzarla son los siguientes:

-  37. Favorecer la conectividad y accesibilidad a escala territorial
-  38. Mejorar la conectividad e integración de la movilidad en el territorio
-  39. Jerarquizar el viario. Creación de supermanzanas
-  40. Garantizar la accesibilidad al transporte público
-  41. Garantizar la movilidad peatonal y ciclista, así como la accesibilidad a los espacios públicos
-  42. Diseñar una adecuada red de aparcamientos
-  43. Dotar a Marbella de capacidades logísticas suficientes que contribuyan a una movilidad logística sostenible



8.3.- El contenido del Plan General

8.3.- EL CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Según indica la LISTA, para concretar el modelo de ciudad, el PGOM debe establecer:

I. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO

A partir de la entrada en vigor de la LISTA, el suelo de los municipios andaluces se divide en Suelo Urbano (la ciudad existente) y Suelo Rústico (el territorio donde se asienta la ciudad).

El PGOM delimita el Suelo Urbano, siendo Suelo Rústico el que no es Urbano.

Los propietarios de Suelo Urbano tienen un régimen de deberes y derechos diferente del de los propietarios de Suelo Rústico.

El régimen detallado del Suelo Rústico se establece en el presente Plan General. Sin embargo, el régimen del Suelo Urbano se concreta mediante su ordenación detallada, en el futuro Plan de Ordenación Urbana, POU. Mientras se tramita el POU, en Suelo Urbano se seguirá aplicando el actual PGOU 86.

II. ESQUEMA DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Otro elemento capital del Plan General son los elementos que estructuran el municipio. A saber:

- Sistema general de espacios libres y zonas verdes
- Sistema general de equipamiento comunitario
- Sistema general de movilidad
- Redes de infraestructuras y servicios técnicos.

Los sistemas generales son aquellos suelos públicos que dan servicio a la totalidad de la población.

El Plan identifica y delimita los sistemas generales existentes (tanto en Suelo Urbano como Rústico) e identifica (pero sin delimitar ni calificar) los nuevos sistemas generales o la propuesta de ampliación de los existentes.

III. LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

El Suelo Rústico se divide, a efectos de posibles desarrollos urbanísticos, en las siguientes Categorías:

- Suelo Rústico Especialmente Protegido, que queda excluido de la urbanización por así exigirlo una norma sectorial (aguas, costas, ley de montes, etc.)

- Suelo Rústico Preservado, que queda excluido de la urbanización por decisión de un plan de ordenación territorial, por decisión del propio PGOM o por existencia de riesgos acreditados.
- Suelo Rústico Común, que puede ser objeto de urbanización incorporándose a la ciudad existente, pero solo cuando se den las condiciones que establece la legislación urbanística o el propio Plan General.

Además de las Categorías, el Suelo Rústico se divide en Zonas. El Plan define los usos compatibles o incompatibles y las actuaciones ordinarias (propias de esta clase de suelo) o extraordinarias, que son admisibles en cada una de estas Zonas.

IV. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

El Plan identifica los Bienes de Interés Cultural catalogados por la administración competente de la Junta de Andalucía.

Además, se identifican los yacimientos y bienes que, según los estudios realizados, se ha estimado oportuno que cuenten con un determinado grado de protección.

V. LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

Los criterios y directrices para futuras actuaciones (la planificación estratégica del Plan General) se concreta en:

- Criterios y directrices para la intervención en la ciudad existente (el suelo urbano).
- Criterios y directrices para actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico.
- Directrices para determinación de nuevos sistemas generales.
- Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida.
- Directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible.
- Directrices para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas del Plan en las actuaciones de transformación.

8.3.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y RÚSTICO

La clasificación de Suelo Urbano y Rústico diferencia el suelo que es ciudad del que no lo es. Y dentro del Suelo que no es ciudad (Rústico), se diferencia entre el suelo que puede llegar a ser ciudad (Rústico Común), del que no lo puede ser nunca (Rústico Especialmente Protegido) o el que puede serlo si se cumplen una serie de condicionantes o se modifica el plan (Rústico Preservado).

Es decir, el PGOM distingue el Suelo Urbano, que es el suelo que se ha indicado que es ciudad, y el Suelo Rústico, que es el suelo que no es ciudad.

Y dentro de ese Suelo Rústico, el Plan señala el Suelo Rústico Común que es el que “puede llegar a ser ciudad”; el Suelo Rústico Preservado que, en principio, no puede llegar a ser ciudad salvo que cambien algunas determinaciones que le permitan llegar a ser ciudad; y el Suelo Rústico Protegido, que nunca podrá llegar a ser ciudad porque cuenta con valores ambientales que lo hacen incompatible con la transformación urbanística y por ende, con la posibilidad de que sea ciudad (por ejemplo, Sierra Blanca o las Dunas de Artola).

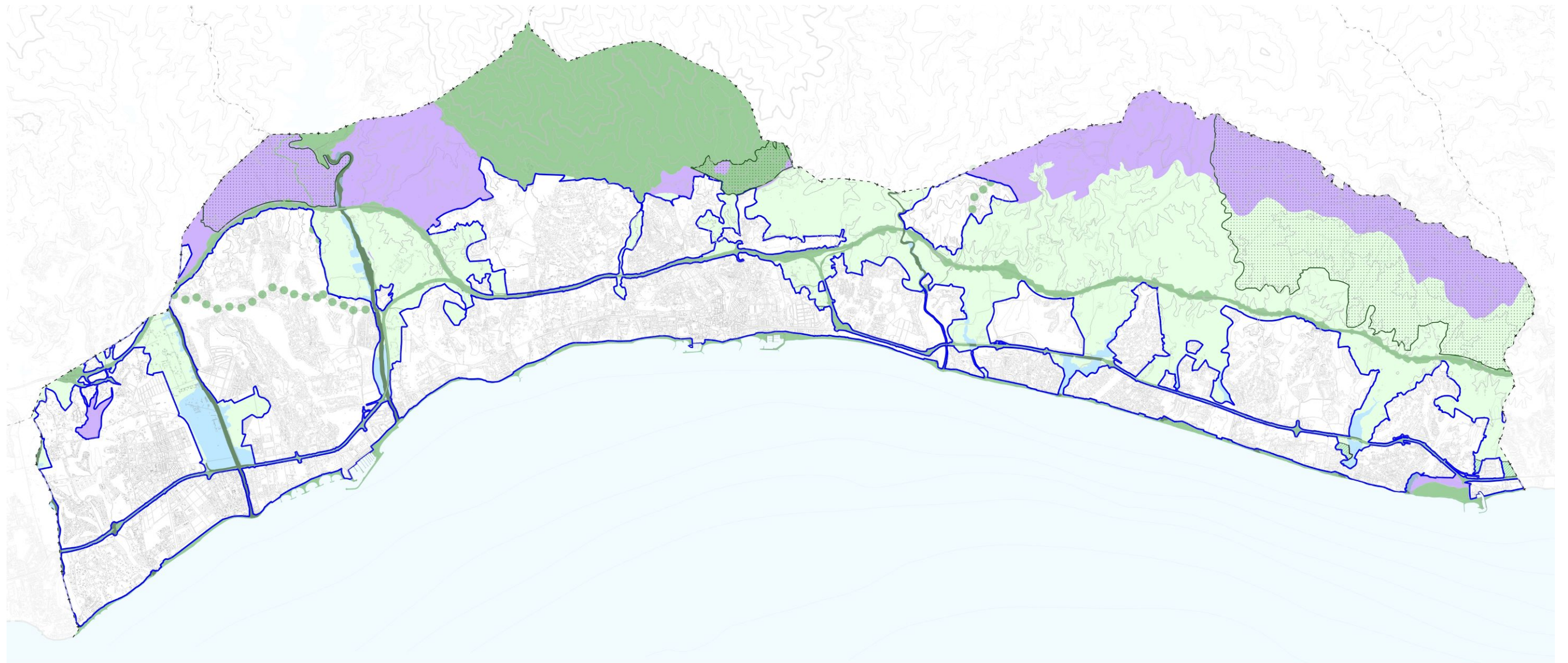
Dicho de otro modo, el Suelo se clasifica como Rústico y puede llegar a ser ciudad si se cumplen una serie de requisitos recogidos tanto en la legislación como en el PGOM. A través de una serie de instrumentos y procedimientos, esos suelos formarán parte de la ciudad.

El PGOM recoge todos los usos y condiciones que pueden llevarse a cabo en el Suelo Rústico. Y los usos concretos que cada parcela de Suelo Urbano tendrá, lo establecerá otro instrumento de planeamiento, denominado Plan de Ordenación Urbana.

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





Suelo Urbano

Suelo Urbano (SU)

Suelo Rústico y sus Categorías

- Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)
- Suelo Rústico Preservado por Riesgos (SRPR)
- Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística (SRPU)
- Suelo Rústico Común (SRC)
- Eje de Vía Pecuaria no deslindada (SREP)

Suelo Rústico con Categorías superpuestas

- Suelo Rústico Especialmente Protegido y Preservado por Riesgos (SREP+SRPR)
- Suelo Rústico Preservado por Riesgos y por Ordenación Urbanística (SRPR+SRPU)

Condicionantes Territoriales

- Condicionantes Territoriales
- Suelo Rústico Común (SRC) sujeto al Corredor Litoral



8.3.- El contenido del Plan General

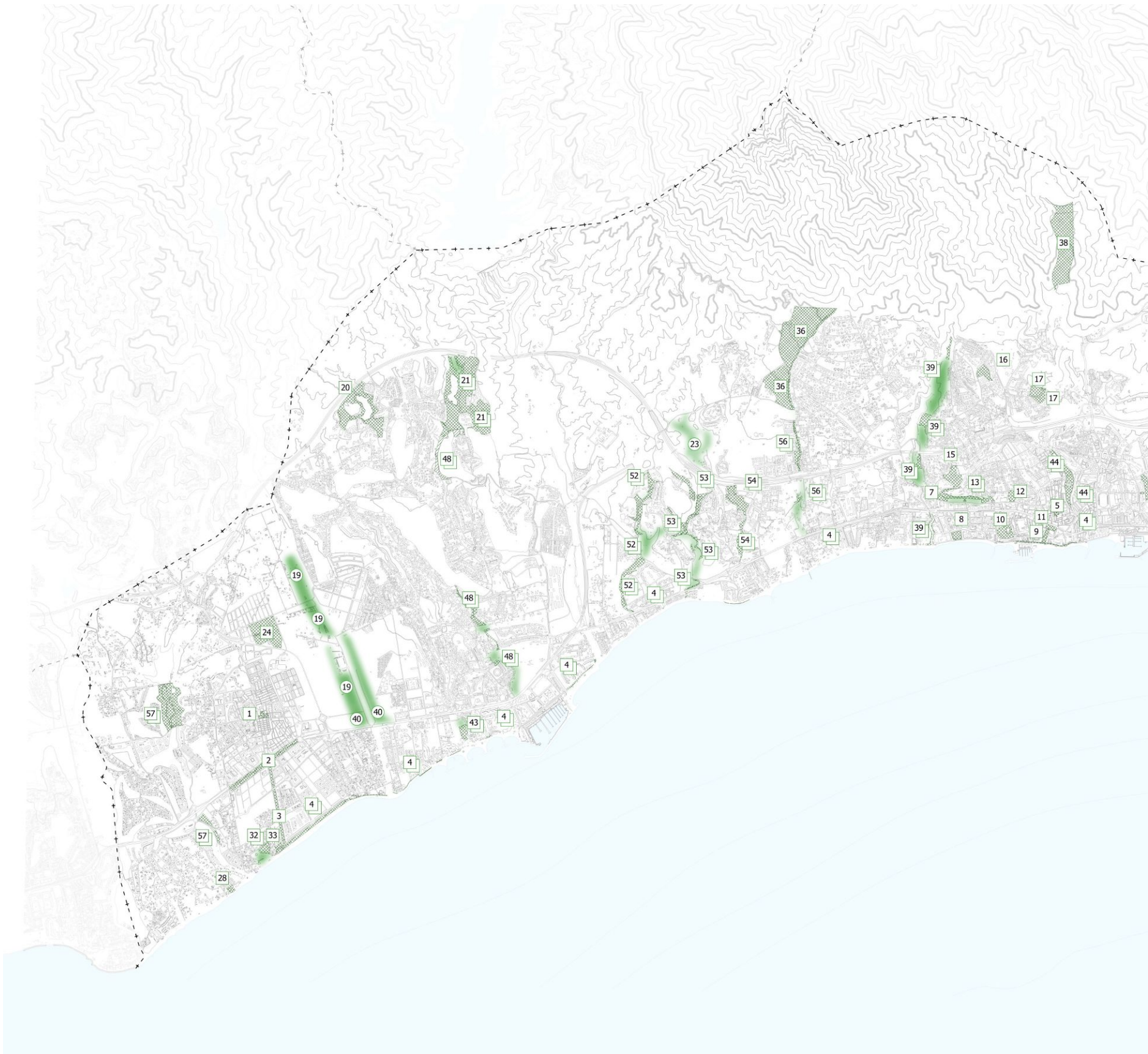
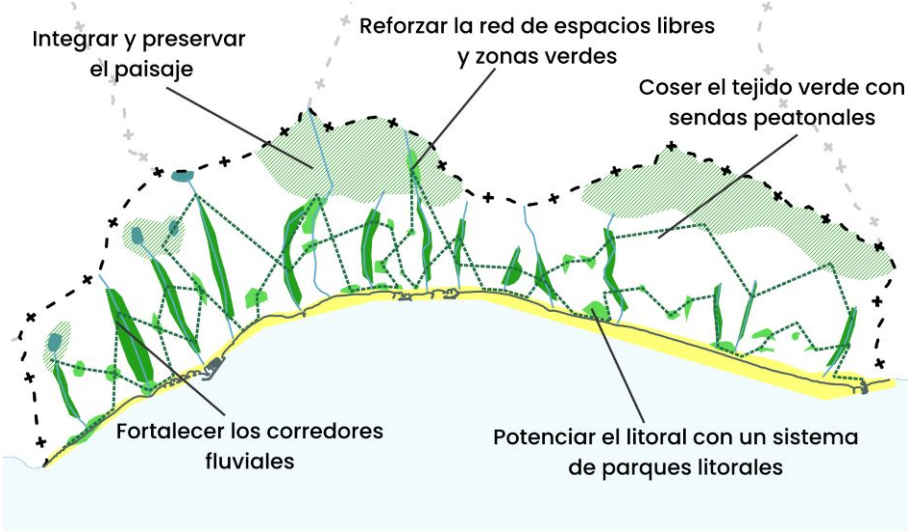
8.3.2.- **ESQUEMA DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**

A. **Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes**

Además de lo anterior, el PGOM recoge las grandes dotaciones que forman parte de la ciudad.

En primer lugar, **las áreas libres**, delimitando las grandes áreas libres existentes e identificando otras que son necesarias para completar esa red de áreas libres existentes.

Por tanto, es objetivo del PGOM mantener las áreas libres de las que disfruta la ciudadanía en la actualidad y establecer algunas que completan las existentes, conectándose entre sí o conectando el medio natural con el urbano, esto es, el mar y la montaña.





SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SG-AL)

- SG-AL Existentes, funcionales y en uso
- SG-AL Existentes no funcionales
- SG-AL Propuestos (delimitación orientativa)

Nº	Denominación	Nº	Denominación
1	Plaza de San Pedro Alcántara [EL]	31	Parque Hotel Pinomar [ZV]
2	Bulevar de San Pedro [EL]	32	Parque Basílica Vega del Mar [ZV]
3	Avenida del Mediterráneo [EL]	33	Parque Avda. Del Mediterráneo [ZV]
4	Paseo Marítimo [EL]	34	Parque del Mediterráneo [ZV]
5	Plaza de los Naranjos [EL]	35	Parque Elviria Sur [ZV]
6	Bulevar Pablo Ráez [EL]	36	Parque Nagüeles [ZV][PS]
7	Parque de los Enamorados [EL]	37	Parque Pinar del Alicate [ZV]
8	Plaza del Mar [EL]	38	Parque Puerto Rico [ZV]
9	Avenida del Mar [EL]	39	Parque Arroyo Guadalpín [ZV]
10	Parque de la Constitución [ZV]	40	Parque Guadaiza Sur [ZV][PS]
11	Alameda de Marbella [ZV]	41	Parque Arroyo Realejo Este [ZV]
12	Parque Calvario [ZV]	42	Parque Arroyo Siete Revueltas [ZV]
13	Parque Pecho de las Cuevas [ZV]	43	Parque del Arroyo de las Cañas Verdes [ZV]
14	Parque Artola [ZV]	44	Parque Arroyo de las Represas [ZV]
15	Parque Vigil de Quiñones [ZV]	45	Parque Arroyo Alicate [ZV]
16	Parque Xarblanca [ZV]	46	Parque Arroyo Sequillo [ZV]
17	Parque Trapiche [ZV]	47	Parque del Arroyo de San Francisco [ZV]
18	Parque Siete Revueltas [ZV]	48	Parque Arroyo Benabola [ZV]
19	Parque Guadaiza Norte [ZV]	49	Parque Arroyo Segundo [ZV]
20	Parque Pantano Viejo del Ángel [ZV]	50	Parque Arroyo Calera [ZV]
21	Parque Iago de las Tortugas [ZV]	51	Parque Arroyo Paloma [ZV]
22	Parque Coto de los Dolores [ZV]	52	Parque Arroyo del Tejar [ZV]
23	Parque Marbería [ZV]	53	Parque Arroyo de la Cruz [ZV]
24	Parque Forestal "Los Tres Jardines" [ZV]	54	Parque Arroyo Nagüeles [ZV]
25	Parque de las Dunas [ZV]	55	Parque Arroyo Realejo [ZV]
26	Parque Dunas de Artola [ZV]	56	Parque Arroyo de las Piedras [ZV]
27	Parque Ranchotel [ZV]	57	Parque Arroyo del Chopo [ZV]
28	Parque de las Termas Romanas de Las Bóvedas [ZV]	58	Parque Arroyo Real Zaragoza [ZV]
29	Parque Hotel La Playa [ZV]	59	Parque Elviria [ZV][PS]
30	Parque Real de Zaragoza [ZV]		
[EL] Espacio Libre			
[ZV] Zona Verde			
[PS] Parque Subregional (POTCSO)			

Simbología y numeración de elementos

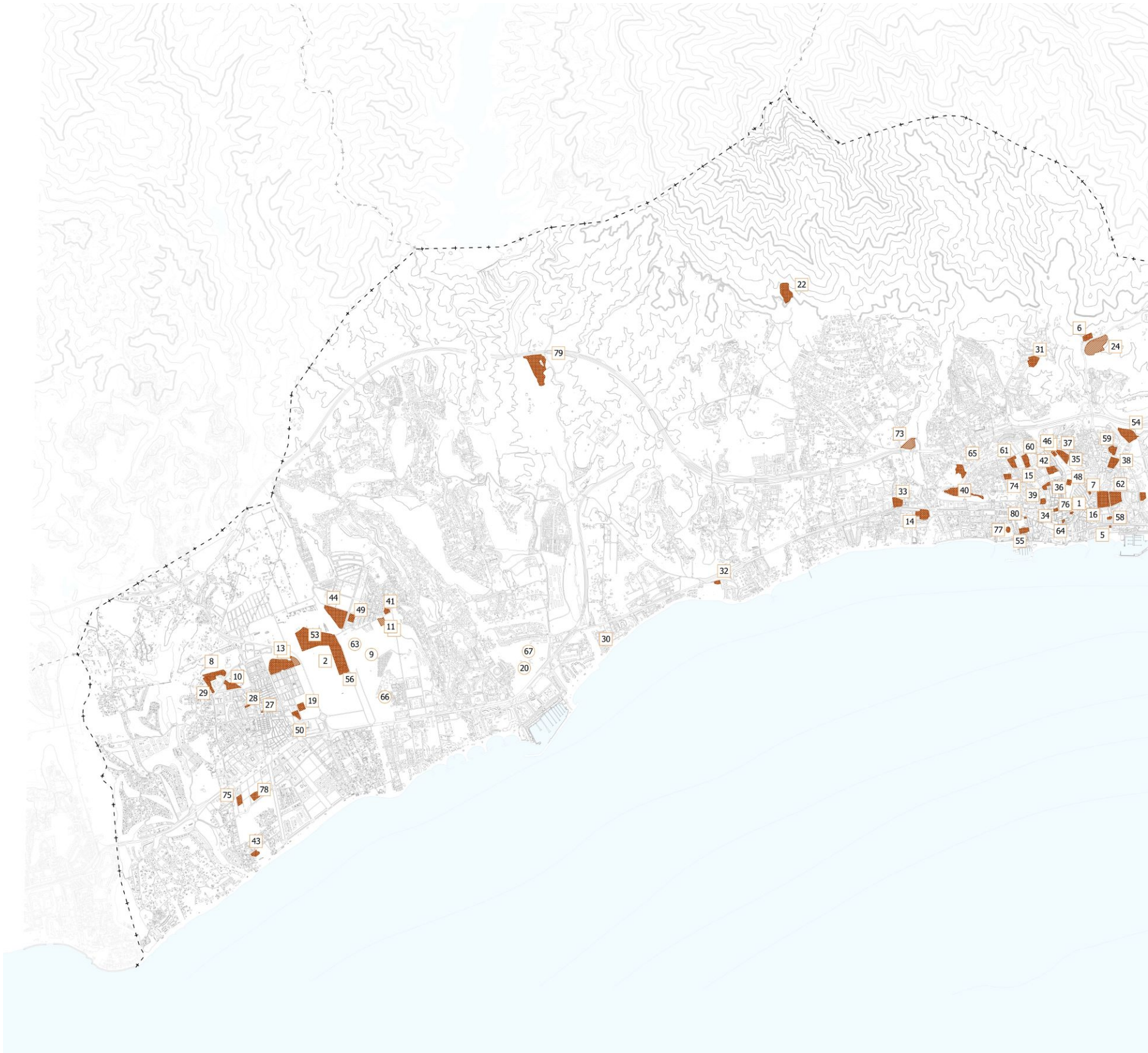
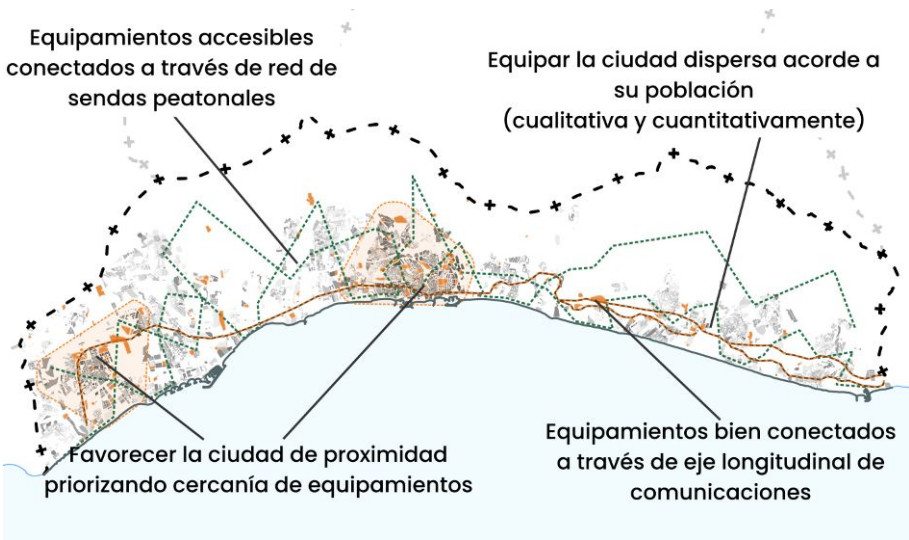
- Existente
- Existente a Ampliar
- Propuesto

8.3.- El contenido del Plan General

B. Sistemas generales de equipamientos

Los **equipamientos** comunitarios están constituidos por el conjunto de instalaciones y servicios al servicio de la ciudadanía.

Al igual que las áreas libres, el PGOM delimita los equipamientos existentes, y propone algunos que entiende que son necesarios para cubrir las necesidades de la población, como son por ejemplo, nuevas grandes áreas deportivas y el recinto ferial de Marbella, entre otros.





SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIOS (SG-EC)

- SG-EC Existentes, funcionales y en uso
- SG-EC Existentes no funcionales

Nº	Denominación	Nº	Denominación
1	Museo del Grabado [B]	41	Tenencia de Alcaldía de Nueva Andalucía
2	Estadio Municipal San Pedro Alcántara [B] [ES]	42	Albergue Juvenil África [B]
3	Área polifuncional Alicate	43	Basilica Vega del Mar [B]
4	Centro de Servicios Mancomunidad Municipios Costa del Sol Occidental	44	Polideportivo La Campana [B]
5	Comandancia de Marina	45	Tenencia de Alcaldía de las Chapas
6	Cementerio Virgen del Carmen [B]	46	Centro Especializado de Tecnificación de Gimnasia Rítmica [B]
7	Mercado Municipal Divina Pastora [B]	47	Polideportivo Bello Horizonte [B]
8	IES Salduba [B]	48	Biblioteca [B]
9	Ciudad de la educación y el conocimiento [B]	49	IES Nueva Andalucía [B]
10	Polideportivo Arquillo [B]	50	CC Trapiche de Guadaiza [B]
11	Area polifuncional Sur de la Campana	51	Área polifuncional Las Dunas
12	Centro Cultural "El Cable" [B]	53	Área polifuncional San Pedro Alcántara
13	Palacio de los deportes Elena Benítez [B] [ES]	54	Polideportivo Arroyo Primero [B]
14	Palacio de Congresos [B] [ES]	55	IES Rio Verde [B]
15	Juzgados	56	IES Vega del Mar [B]
16	Estadio Municipal de Marbella Antonio Lorenzo Cuevas [B] [ES]	57	IES Victoria Kent [B]
17	Hospital Comarcal Costa del Sol [B] [ES]	58	Teatro Ciudad Marbella [B]
18	Mancomunidad de municipios de la Costa del Sol Occidental [ES]	59	Plaza de Toros Marbella. CPAPM Plaza de Toros [B]
19	IES Guadaiza [B]	60	CC Cortijo Miraflores [B]
20	Centro de convenciones Holanducia [B] [ES]	61	IES Profesor Pablo del Saz [B]
22	Auditorio La Cantera [B] [ES]	62	Complejo Polideportivo Antonio Serrano Lima [B] [ES]
23	Ciudad del Deporte [B]	63	Área Deportiva Guadaiza [B]
24	Ciudad de la Justicia [ES]	64	CC Hospital Real de la Misericordia - Hospitalillo [B]
25	Andalucía LAB [B] [ES]	65	Campo de fútbol Vigil de Quiñones [B]
26	Área polifuncional Marbella	66	Área polifuncional Estación Ferrocarril San Pedro Alcántara
27	Tenencia de Alcaldía San Pedro Alcántara	67	Área polifuncional Estación Ferrocarril Puerto Banús
28	Mercado Municipal (San Pedro Alcántara) [B]	68	Área polifuncional Estación Ferrocarril Marbella Centro
29	Cementerio San Pedro Alcántara [B]	69	Área polifuncional Estación Ferrocarril Hospital Costa del Sol
30	Villa Romana de Rio Verde [B]	70	Área polifuncional Estación Ferrocarril Elviria
31	Castillo Trapiche [B]	71	Área polifuncional Estación Ferrocarril Calahonda
32	Cuartel de la Guardia Civil. El Ancón	72	Nuevo IES en Las Chapas [B]
33	IES Guadalpin [B]	73	Área polifuncional Arroyo Guadalpin
34	Ayuntamiento de Marbella	74	IES Bahía de Marbella [B]
35	IES Sierra Blanca [B]	75	IES La Azucarera [B]
36	Cuartel de la Guardia Civil. Leganitos	76	Convento La Trinidad [B]
37	Policía Nacional	77	Escuela Municipal de Música y Danza-auditorio [B]
38	Cementerio San Bernabé [B]	78	Pabellón Polideportivo San Pedro Sur [B]
39	Mercado Municipal (Marbella) [B]	79	Hacienda de Toros
40	Polideportivo Paco Cantos [B]	80	Edificio Multiusos
[B] Básico			
[ES] Equipamiento Subregional (POTCSO)			

Simbología y numeración de elementos

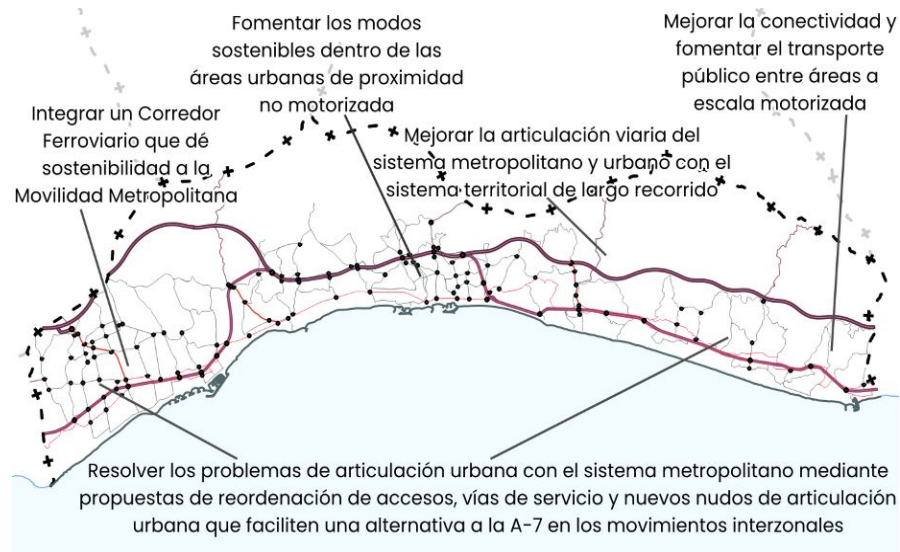
- 0 Existente
- 0 Existente a Ampliar
- 0 Propuesto

8.3.- El contenido del Plan General

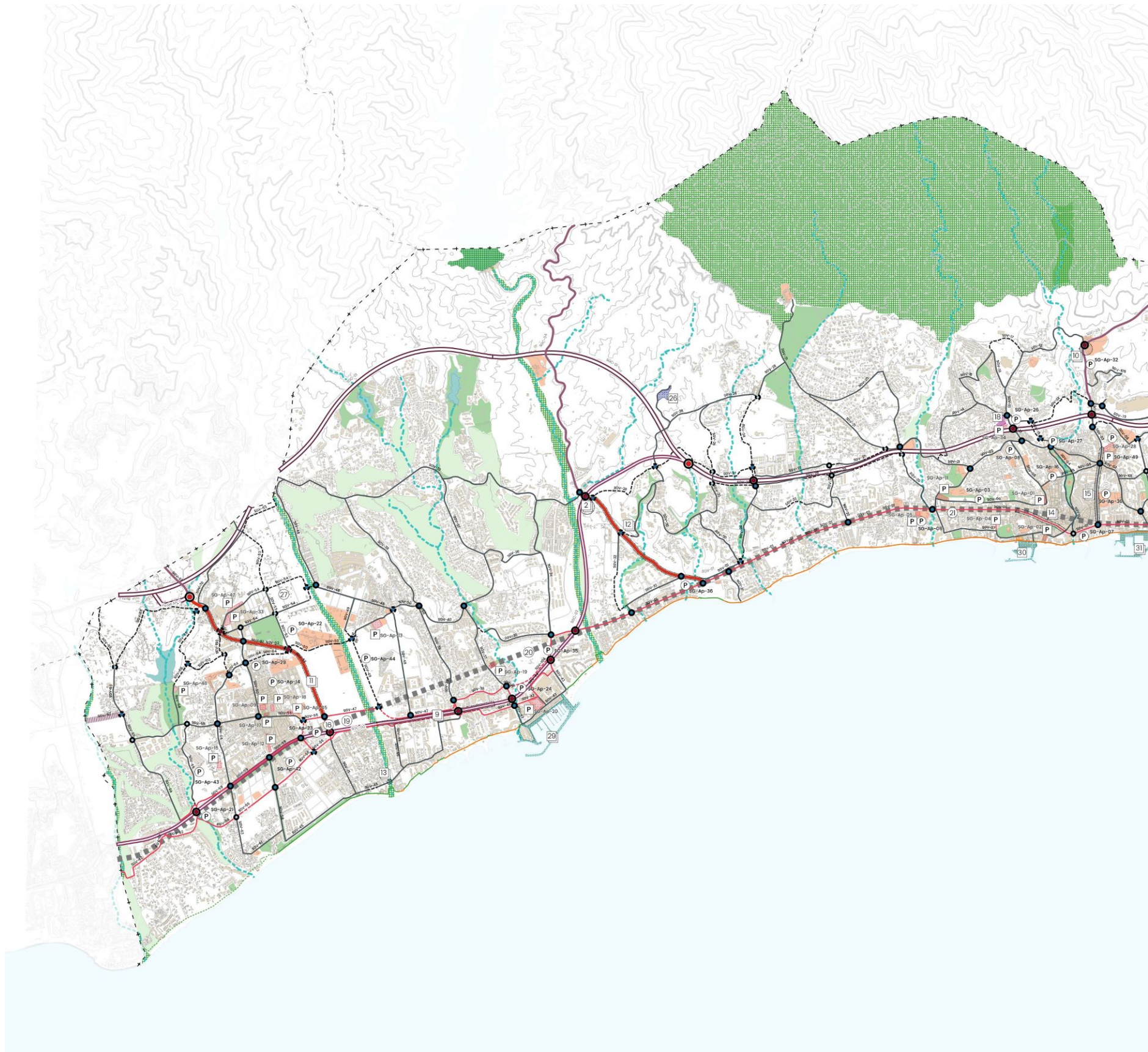
C. Sistemas generales de movilidad

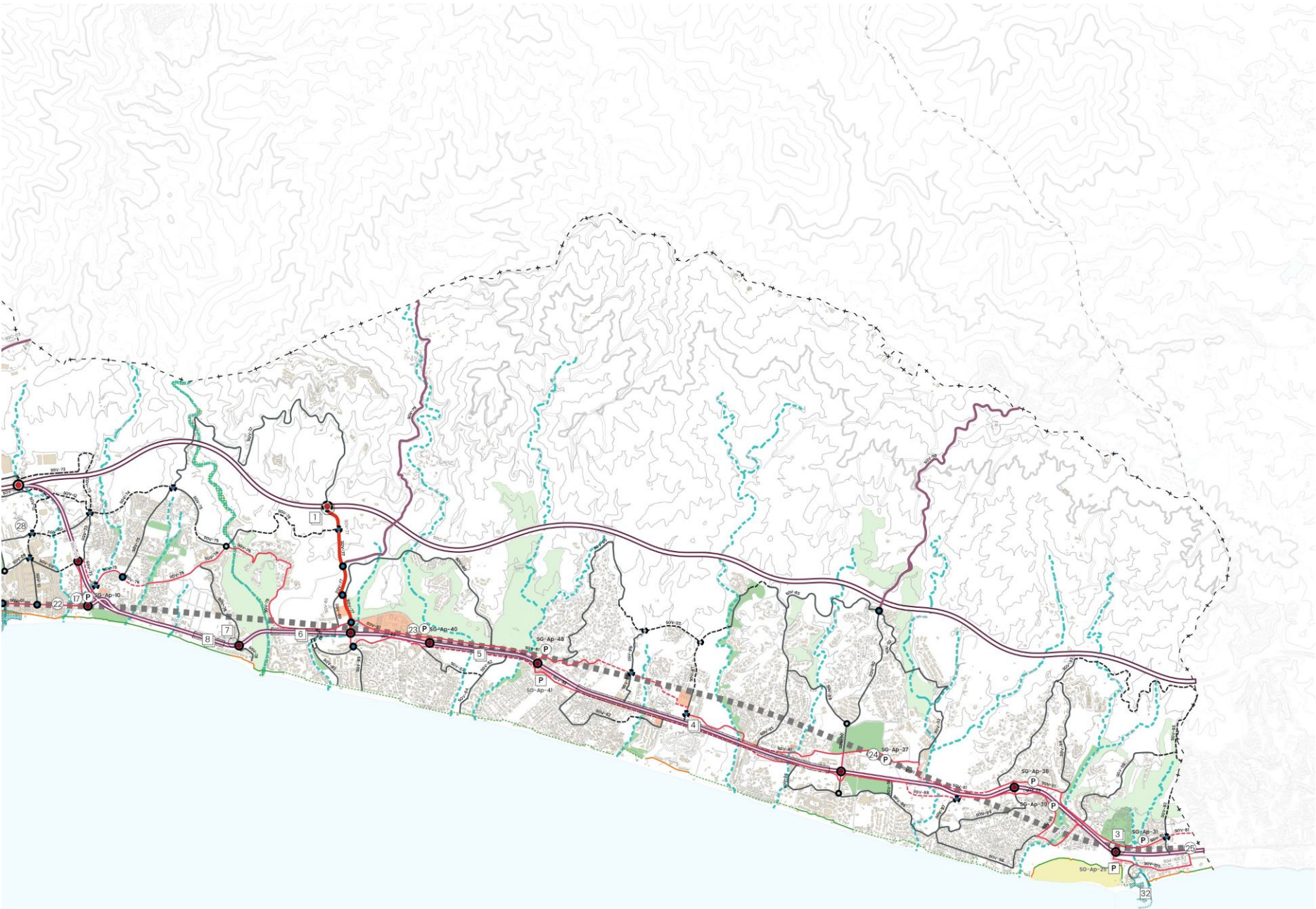
La Movilidad está constituida por las redes y estaciones de transporte viario urbano, transporte por carretera, carriles bici, aparcamientos, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares.

El propósito del PGOM es definir un Sistema General de Movilidad que establezca las soluciones y mejoras para resolver el déficit de conectividad y de articulación entre la movilidad y accesibilidad urbana heredada del desarrollo urbanístico en peine en torno a la A-7 (antigua N-340). Para ello, como objetivo clave se plantea la ordenación de ciertos accesos y la creación de un Corredor Urbano alternativo a la A-7 que posibilite la interconectividad zonal entre urbanizaciones.



También, entre los objetivos del PGOM se encuentra el fomento del transporte público, tanto urbano como interurbano y la conformación de una red de aparcamientos intermodales y disuasorios que descargue del tráfico de paso por los centros urbanos. Por último, se fomentarán los modos no motorizados bajo esquemas de supermanzanas, a fin de racionalizar y dar capacidades multimodales al espacio público.





SISTEMA GENERAL VIARIO

- Red Viaria Estructurante. Jerarquía Funcional**
- Corredor Territorial (Autopista AP-7)
 - Corredor Metropolitano (Autovía A-7)
 - Conexión Interurbana Existente
 - Conexión Interurbana Propuesta
 - Conector Territorial-Metropolitano
 - Corredor Urbano Principal (*) Existente
 - Corredor Urbano Principal (*) Propuesto
 - Viario Principal Existente
 - Viario Principal Propuesto
 - Trazado propuesto (soterrado) FFCC

- Elementos estructurantes Localizados**
- Estaciones e Intercambiadores de Bus
 - Puertos Existentes
 - Helipuerto Municipal
 - Propuestas Localizadas
 - Aparcamientos existentes

- Senda Litoral (vía ciclopeatonal)**
- Senda Litoral (Vía Ciclopeatonal) existente pendiente de regularización (art. 6.4.2 NN. UU.)
 - Senda Litoral (Vía Ciclopeatonal) existente
 - Senda Litoral (Vía Ciclopeatonal) propuesta

- Simbología y numeración de elementos**
- Existente Existente a Ampliar Propuesto

Nº	Denominación
1	Nuevo Enlace completo en AP-7 con Hospital de la Costa del Sol [A]
2	Nuevo Enlace en la A-7 con Carretera de Istán A-7176 (Sentido Marbella-Málaga) [A]
3	Remodelación en Ramales del Enlace de Cabopino en A-7 (Sentido Málaga-Marbella) [A]
4	Reordenación de Accesos y Vías de Servicio en Tramo de la A-7 (Zona Las Chapas) [A]
5	Nuevos Carriles de Trenzado en Tramo de la A-7 (Entre Enlace Los Monteros y enlace El Rosario) [A]
6	Nuevos Carriles de Trenzado en el Tramo de la A-7 (Zona de Río Real) [A]
7	Remodelación de Ramales de Enlace de Río Real en A-7 (Sentido Málaga-Marbella) [A]
8	Reordenación de Acceso, Vía de Servicio y Carril de Trenzado en Tramo A-7 (Zona El Pinar) [A]
9	Tercer Carril y redordenación de accesos en tramo de la A-7 entre Puerto Banús y San Pedro Alcántara [A]
10	Nuevo Enlace de Carretera en A-355 (Futuro Palacio de Justicia y futuros equipamientos comunitarios) [A]
11	Duplicación de Calzada e Integración Urbana de Tramo Urbano cedido de la A-397 (Entre AP-7 y A-7) [A]
12	Mejora de la Seguridad Vial e Integración Urbana Tramo de la A-7179 (Entre Enlace A-7 y N-340a) [A]
13	Puente sobre Río Guadaiza en sustitución de Vado Inundable (Zona de Cortijo Blanco) [A]
14	Semipeatonalización Avda. Ricardo Soriano - Avda. Ramón y Cajal [A]
15	Reordenación de Sección Viaria y Funcionalidad de Intersecciones en Avda. Huerta de Los Cristales [A]
16	Intercambiador de San Pedro Alcántara [E]
17	Intercambiador de Marbella [E]
18	Estación de Autobús Actual de Marbella [E]
19	San Pedro Alcántara [F]
20	Holanducía - Puerto Banús [F]
21	Palacio de Congresos de Marbella [F]
22	Marbella - La Bajadilla [F]
23	Hospital Costa del Sol [F]
24	Elviria [F]
25	Calahonda [F]
26	Helipuerto Municipal de Marbella [H]
27	Centro Logístico San Pedro Alcántara [L]
28	Centro Logístico de Marbella [L]
29	Puerto José Banús [M]
30	Puerto Deportivo de Marbella [M]
31	Puerto Pesquero La Bajadilla [M]
32	Puerto de Cabopino [M]

[A] Actuaciones localizadas

[E] Estaciones Bus / Intercambiadores

[H] Instalaciones aeronáuticas (Helipuertos)

[L] Logística de transporte de mercancías

[M] Puertos

[F] Estaciones de Ferrocarril

Principales Nudos de Articulación Viaria

- Existentes**
- Articulación Territorial - Metropolitana
 - Articulación Metropolitana - Ciudad
 - Articulación Urbana Principal
 - Articulación Urbana Secundaria

- Propuestos**
- Articulación Territorial - Metropolitana
 - Articulación Metropolitana - Ciudad
 - Articulación Urbana Principal
 - Articulación Urbana Secundaria

Condiciones dle Medio Natural

- Ríos y Arroyos
- Embalses y masas de agua superficial
- ZEC - Zonas de Especial Conservación
- Reserva Natural de las Dunas de Artola

Condicionantes del Medio Urbano

- Campo de Golf
- Delimitación SG-AL existente
- Delimitación SG-EC existente
- Edificaciones

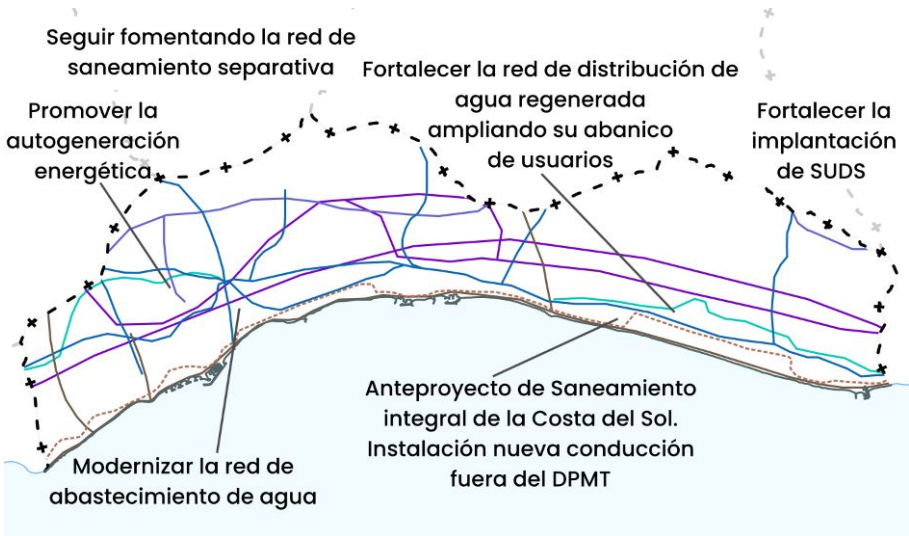


8.3.- El contenido del Plan General

D. Infraestructuras de servicios

En este apartado el PGOM recoge los elementos existentes y propuestos que conformarán las futuras infraestructuras de servicios urbanos: abastecimiento de agua potable y regenerada, saneamiento y depuración, abastecimiento de energía eléctrica y de gas, y gestión de residuos.

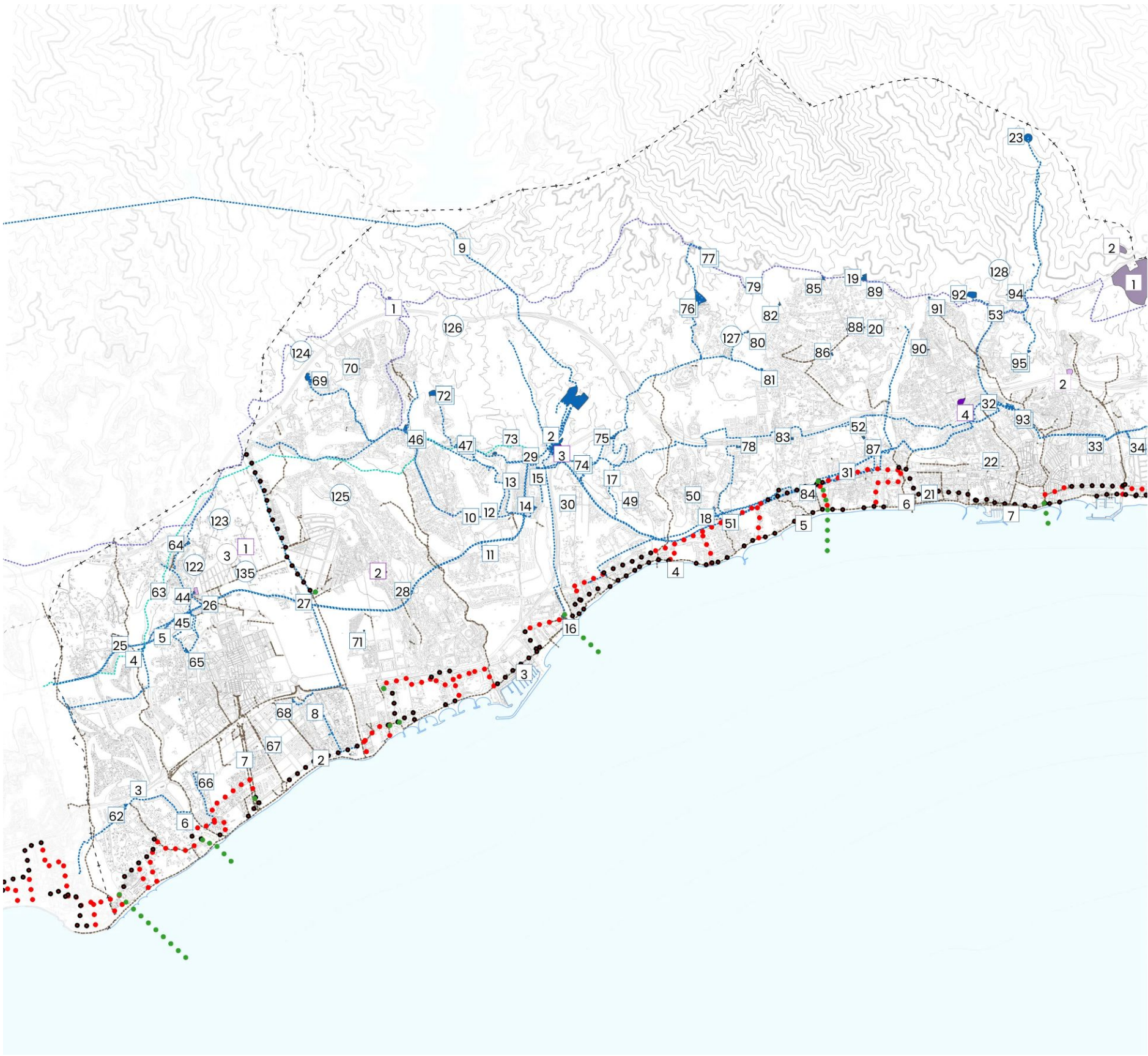
También se incluyen las dotaciones de servicios municipales tales como servicios de extinción de incendios (bomberos), etc.

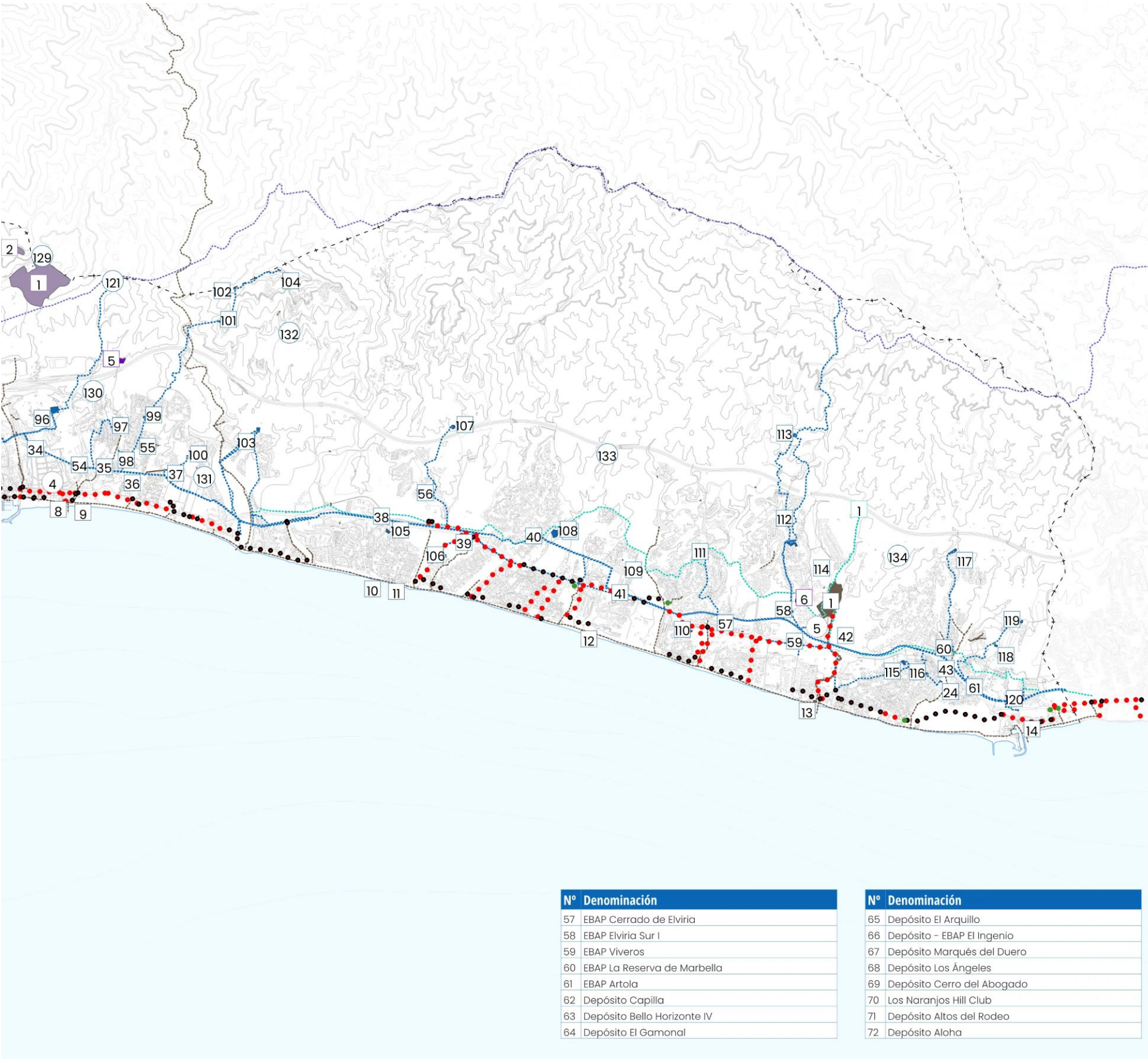


INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Red de abastecimiento de agua

Nº	Denominación	Nº	Denominación
1	ETAP Río Verde	29	Toma nº 0. El Ángel
2	Desaladora de Marbella	30	Ramal este. Derivación nº 1. Ctra. Istán
3	Pozo Guadalmina Capilla	31	Ramal este. Derivación nº 2. Rotonda Ashmawi
4	Captaciones Cable Sky	32	Ramal este. Derivación nº 3. El Trapiche
5	Captaciones El Arquillo	33	Ramal este. Derivación nº 4. Circunvalación
6	Pozo Guadalmina nº 9	34	Toma nº 4'. Arroyo Primero
7	Sondeo Marqués del Duero	35	Toma nº 4". Arroyo El Tejar
8	Pozos Parcela El	36	Toma nº 4". Altos de Los Monteros
9	Captación del embalse de La Concepción	37	Ramal este. Derivación nº 5. El Real de Los Monteros
10	Pozo Aloha Alto	38	Toma nº 5'. Hospital
11	Captación - Depósito - EBAP Atalaya Río Verde	39	Ramal este. Derivación nº 6. El Rosario
12	Pozo Aloha San Javier	40	Toma Bosquemar
13	Pozo La Cañada	41	Toma nº 6'. El Olivar
14	Pozos de Río Verde (Nueva Andalucía)	42	Toma nº 6". Polígono Elviria
15	Pozos de Río Verde (Marbella)	43	Ramal este. Derivación nº 7. Artola
16	Captación Desaladora	44	EBAP El Salto
17	Sondeo Lomas del Marbella Club	45	EBAP Las Medranas
18	Pozos Señorío de Marbella	46	EBAP Intermedia
19	Manantial La Mina	47	EBAP Aloha Lago
20	Pozos Sierra Blanca	48	EBAP Ctra. de Istán
21	Captaciones Camilo José Cela	49	EBAP Lomas del Marbella Club
22	Pozo Jacinto Benavente	50	EBAP El Arco
23	Manantial de Puerto Rico	51	EBAP Arroyo de Nagüeles
24	Pozo Carib Playa	52	EBAP La Panocha
25	Toma nº 2'. Las Medranas	53	EBAP La Montúa
26	Ramal oeste. Derivación nº 2. San Pedro	54	EBAP Las Flores
27	Toma nº 1'. Guadaluza	55	EBAP Cristo de los Molinos
28	Ramal oeste. Derivación nº 1. Nueva Andalucía	56	EBAP Santa Clara





Nº	Denominación
73	Depósito Los Naranjos
74	Depósito Las Lomas
75	Depósito Lomas del Marbella Club
76	Depósito - EBAP Los Manchones
77	Depósito Colinas de Nagüeles
78	Depósito Arroyo de Nagüeles
79	Depósito Los Picos
80	Depósito - EBAP Sierra Blanca 1
81	Depósito El Batatal I
82	Depósito - EBAP Sierra Blanca 2
83	Depósito - EBAP Urb. La Carolina
84	Depósito - EBAP La Carolina
85	Depósito Sierra Blanca
86	Depósito Altos Reales
87	Depósito El Capricho
88	Depósito Balcones de Sierra Blanca
89	Depósito - EBAP Camoján I
90	Depósito - EBAP Xarblanca
91	Depósito Xarblanca
92	Depósito Trapiche
93	Depósito - EBAP El Molinillo
94	Depósito La Montúa
95	Depósito El Visillo
96	Depósito Las Albarizas
97	Depósito Bellavista
98	Depósito - EBAP Bello Horizonte
99	Depósito Cristo de Los Molinos
100	Depósito Pinar II
101	Depósito Lomas de Marbella 1
102	Depósito Lomas de Marbella 2
103	Depósito Balcón del Golf
104	Depósito Lomas de Marbella 3
105	Depósito Los Monteros
106	Depósito + GP Alicate Playa
107	Depósito Santa Clara
108	Depósito Bosquemar
109	Depósito Hacienda San Manuel
110	Depósito - EBAP Real Zaragoza
111	Depósito Cerrado de Elviria
112	Depósito - EBAP Cerro Mezclado + Elviria Sur II
113	Depósito Elviria Sur III
114	Depósito - EBAP El Olivar
115	Depósito Marbesa
116	Depósito Carib Playa
117	Depósito La Reserva de Marbella
118	Depósito Artola I
119	Depósito Artola Alta + Samisol
120	Depósito Las Mimosas Golf
121	EBAP Ojén
122	Nuevo depósito Alzaprima
123	Nuevo depósito Gamonal II
124	Nuevo depósito Nueva Andalucía (Nuevo Abogado)
125	Nuevo depósito Nueva Andalucía Sur
126	Nuevo depósito J-K-L
127	Nuevo depósito Parque Nagüeles
128	Nuevo depósito La Montúa II
129	Nuevo depósito Ctra. Ojén
130	Nuevo depósito Hacienda Cortés
131	Depósito El Pinar I
132	Depósito RR-5
133	Nuevo depósito Arroyo Sequillo
134	Nuevo depósito Coto Correa
135	Almacén P.I. San Pedro

INFRAESTRUCTURAS AGUA REGENERADA	
----- Red de agua regenerada	
Nº	Denominación
1	Depósito regulador
INFRAESTRUCTURAS DE GAS	
----- Red de gas (gasoducto)	
Nº	Denominación
1	Toma ramal San Pedro
INFRAESTRUCTURA GESTIÓN DE RESÍDUOS	
Nº	Denominación
1	Complejo medioambiental Marbella
2	Centro Ambiental Marbella
3	Punto limpio P.I. San Pedro
4	Punto limpio Pol. La Ermita
5	Punto limpio La Vibora
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	
----- Red eléctrica de alta tensión	
Nº	Denominación
1	Subestación P.I. San Pedro
2	Subestación Nueva Andalucía
3	Subestación Decosol
4	Subestación Marbella
5	Subestación Costasol
6	Subestación Elviria
INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO	
Elementos IS.San existentes	
----- Red de saneamiento	
Nº	Denominación
1	EDAR La Vibora
2	EBAR Las Petunias
3	EBAR Puerto Banús
4	Elevación Ancón
5	Elevación Sta. Petronila
6	Elevación Don Pepe
7	Elevación Don Pepe: Cámara de rotura
8	Casa Bomba Marbella
9	Elevación Arroyo Segundo
10	Elevación Los Monteros
11	Elevación Los Monteros: Cámara de rotura
12	Elevación Pinomar
13	EBAR La Vibora
14	Elevación Cabopino
IS.San propuestos (SICS-Anteproyecto 2022)	
● ● ● ●	Colector rodado
● ● ● ●	Colector en presión
● ● ● ●	Vertido de aliviadero
SERVICIO DE BOMBEROS	
Nº	Denominación
1	Parque de Bomberos San Pedro
2	Parque de Bomberos Marbella

Simbología y numeración de elementos

SG existente

SG existente a ampliar

SG propuesto

8.3.3.- LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Partiendo del estudio del medio natural y antropizado descrito en la Memoria de Información, en el que se ha cualificado el territorio de acuerdo a **los usos actuales del medio físico**, considerados en función del grado de intervención del ser humano: forestal y natural, antropizado natural y antropización elevada; otras **cualidades también de carácter físico** como los mapas de pendiente del terreno; y factores con un marcado carácter intangible como es la **incidencia en el paisaje**, se han conformado las distintas zonas del suelo rústico.

Estas zonas diferenciadas por sus características y valores ambientales y paisajísticos, son siete y se detallan a continuación:

- Zona 1: Valor Ambiental Prioritario (ZR-VAP). Se incluyen en esta zona los espacios con innegables valores ambientales, tanto por la posición estratégica que ocupan, siendo los responsables del paisaje cultural y escénico del municipio de Marbella, como por su función ecológica, protectora, recreativa y cultural.
- Zona 2: Conservación Medio Natural. (ZR-CMN). En esta zona se incluyen los suelos que poseen reducido o inexistente grado de antropización, en los que históricamente se ha producido un aprovechamiento forestal, en gran medida compatible con la conservación de sus valores hasta la actualidad. Su complejidad compositiva y estructura se sustentan en las históricas presiones de las fronteras agrícola-forestal u urbana-forestal. Esta circunstancia le asigna una especial consideración por los valores que representan, como espacios protectores de la biodiversidad, de la calidad ambiental del municipio y de la zona de Valor Ambiental Prioritario.
- Zona 3: Desarrollo medio rural. (ZR-DMR). Se incluyen en esta zona aquellos suelos que presentan unas características adecuadas para albergar los diferentes usos ordinarios y extraordinarios del suelo rústico.
- Zona 4: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN). Incluye los terrenos ubicados dentro de una franja de 200 metros colindante con el suelo urbano, en colindancia con otros asentamientos similares y en algunos lugares, se ha alcanzado la AP-7, al compartir las mismas características. Dado que son terrenos avocados en el futuro a un desarrollo urbano, se limita a aquellos usos del medio rural que afecten a la habitabilidad del medio urbano por su carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso.
- Zona 5: Protección de Cauces (ZR-PCA). Se han incluido en esta zona los terrenos vinculados a los caminos del agua, para preservar los cauces como corredores verdes de conexión de los ecosistemas naturales existentes entre los sistemas terrestres y los marinos.

- Zona 6: Protección de Costas (ZR-PCO). Incluye los suelos del Dominio Público Marítimo Terrestre y aquellos adyacentes que deben contar con la misma regulación de usos.
- Zona 7: Infraestructuras en el Medio Natural (ZR-IFR). Incluye los terrenos destinados a infraestructuras de comunicaciones que, formando parte del dominio público de carreteras, se ubican en el suelo rústico.

Para cada una de ellas se establecen las condiciones de implantación de los usos, contenido que se incluye en el cuadro adjunto, indicando los usos ordinarios y extraordinarios permitidos, los permitidos con restricciones y los prohibidos.

Además, con el objeto de promover la integración de los elementos naturales existentes, cualquier actuación deberá contemplar la preservación de la vegetación y la fauna autóctonas, y aquellas zonas afectadas por las cautelas frente a los riesgos por inundabilidad. Por otra parte, para incentivar la puesta en valor de los caminos y elementos

identitarios e históricos, las actuaciones respetarán aquellos elementos que son muestra de la actividad, que hubo en el mundo rural, vinculada al aprovechamiento hidráulico, a la tradición religiosa así como a la actividad minera y comercial del municipio, huellas de un pasado anterior al desarrollo turístico del municipio.

Y para preservar las características significativas de un paisaje cada vez más frágil ante la extensión del espacio urbanizado, se señalan aquellas zonas en las que las intervenciones deberán tener especial cuidado en su **integración en el paisaje**, por exposición visual desde la mayor parte del territorio, diferenciando zonas de alta visibilidad y evitando la interrupción de las divisorias visuales.

				1	2	3	4	5	6	7		
				ZR-VAP	ZR-CMN	ZR-VMR	ZR-RUN	ZR-PCA	ZR-PCO	ZR-IFR		
ORDINARIOS	Vinculados a la utilización racional de los recursos naturales	a)	Agrícolas (s. REAFA D 190/2018 y RD 9/2015) EA = Explotación Agrícola	a.1) EA al aire libre y/o en abrigo bajo inferior	●					●	●	
			a.2) EA en invernadero o en abrigo alto accesible	●	●	●	●	●	●	●	●	
		b)	Ganaderos (s./REGA del RD 479/2004) EG = Explotación Ganadera	b.1) EG de producción y reproducción	●			●	●	●	●	●
				b.2) EG de tratantes u operadores comerciales	●			●	●	●	●	●
				b.3) EG de centros de concentración de animales (art. 3.7 Ley 8/2003)	●			●	●	●	●	●
				b.4) EG de ocio, enseñanza e investigación.				●	●	●	●	●
				b.5) Mataderos.	●			●	●	●	●	●
				b.6) Tentaderos.	●				●	●	●	●
				b.7) Centros de Inspección (art. 3.25 Ley 8/2003)	●			●	●	●	●	●
				b.8) Centros de Cuarentena (art. 3.26 Ley 8/2003)	●			●	●	●	●	●
				b.9) Puntos de Parada s./ RD 1041/1997	●				●	●	●	●
	b.10) Pastos								●	●	●	
	b.11) Centros de sacrificio domiciliario	●				●	●	●	●			
	c)	Forestales					●	●	●	●		
	d)	Cinegéticos					●	●	●	●		
e)	Otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales	●					●	●	●			
Los que necesariamente deban discurrir son los que necesariamente deban discurrir o localizarse en el suelo rústico	f)	Vinc. al Aprovechamiento Hidráulico	●						●	●		
	g)	Vinc. a las Energías Renovables (*)	●	●	●		●	●	●	●		
	h)	Destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones	●				●	●	●	●		
	i)	Mineros (*)	●			●	●	●	●	●		
	j)	Infraestructuras del agua, de la energía y de las telecomunicaciones y servicios técnicos										
	k)	Infraestructuras de movilidad										
	EXTRAORDINARIOS	A)	Dotacional								●	
B)		Industrial	●	●			●	●	●	●		
C)		Terciario	●				●		●	●		
D)		Turístico	●				●		●	●		
E)		Edificación residencial unifamiliar aislada	●				●	●	●	●		

(*) Usos Ordinarios en suelo rústico común

●

 Uso Prohibido

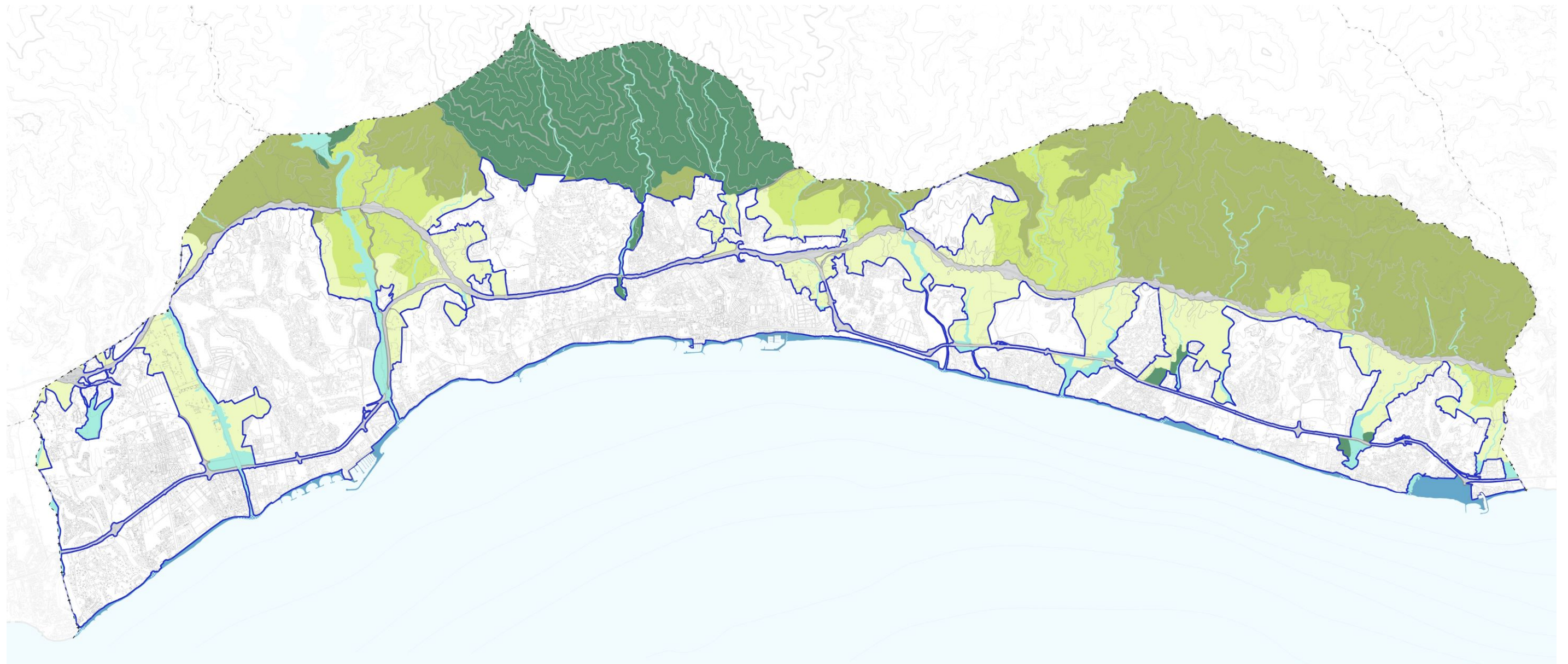
■

 Con restricciones

■

 Uso Permitido





Zonas de Suelo Rústico

- Zona 1: Valor Ambiental Prioritario (ZR-VAP)
- Zona 2: Conservación Medio Natural (ZR-CMN)
- Zona 3: Desarrollo Medio Rural (DMR)
- Zona 4: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN)
- Zona 5: Protección de Cauces (ZR-PCA)
- Zona 5: Protección de Cauces (ZR-PCA), afectada por DPMT
- Zona 6: Protección de Costas (ZR-PCO)
- Zona 7: Infraestructuras de comunicaciones (ZR-IFR)

Límite de Suelo Urbano



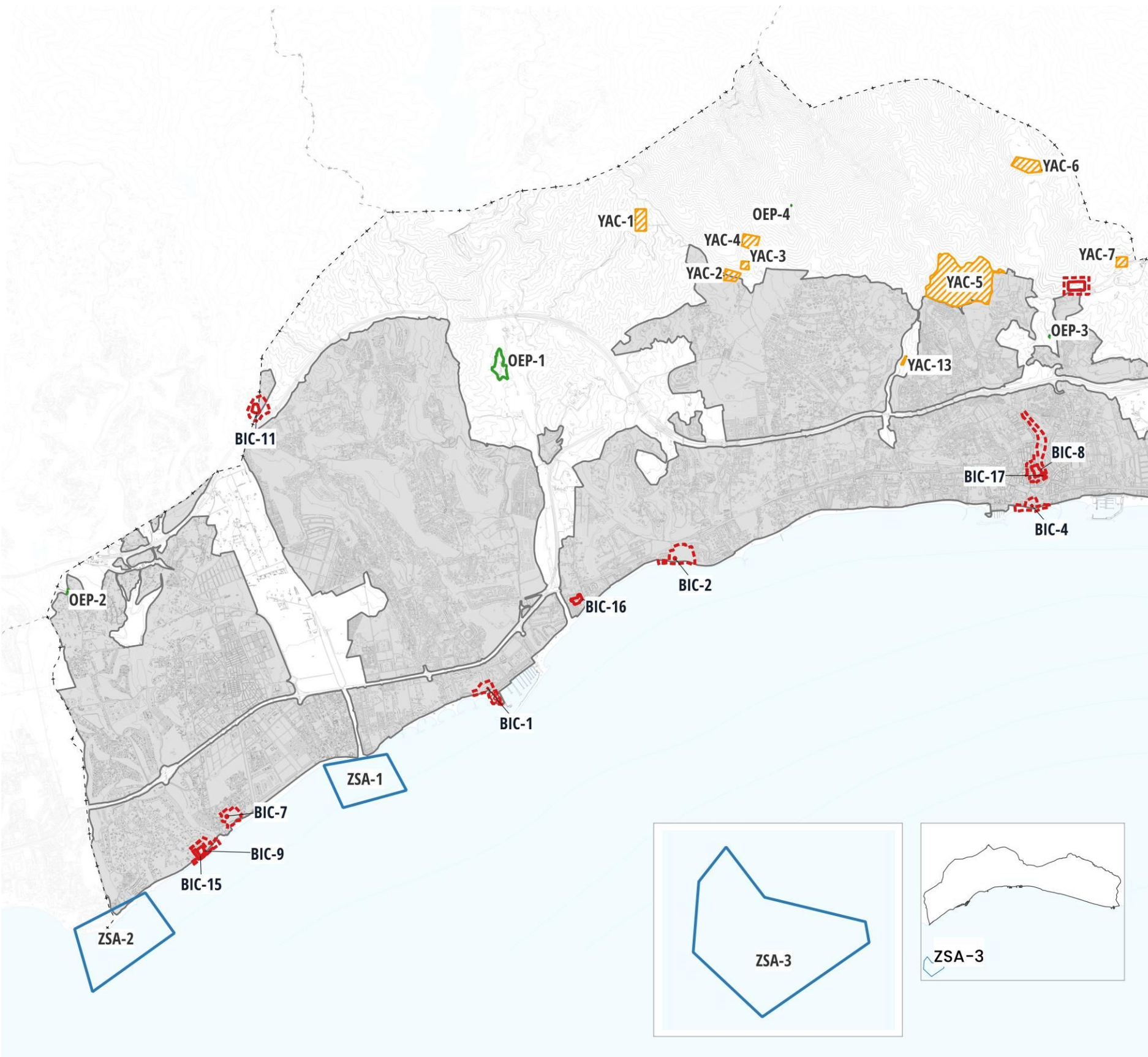
8.3.- El contenido del Plan General

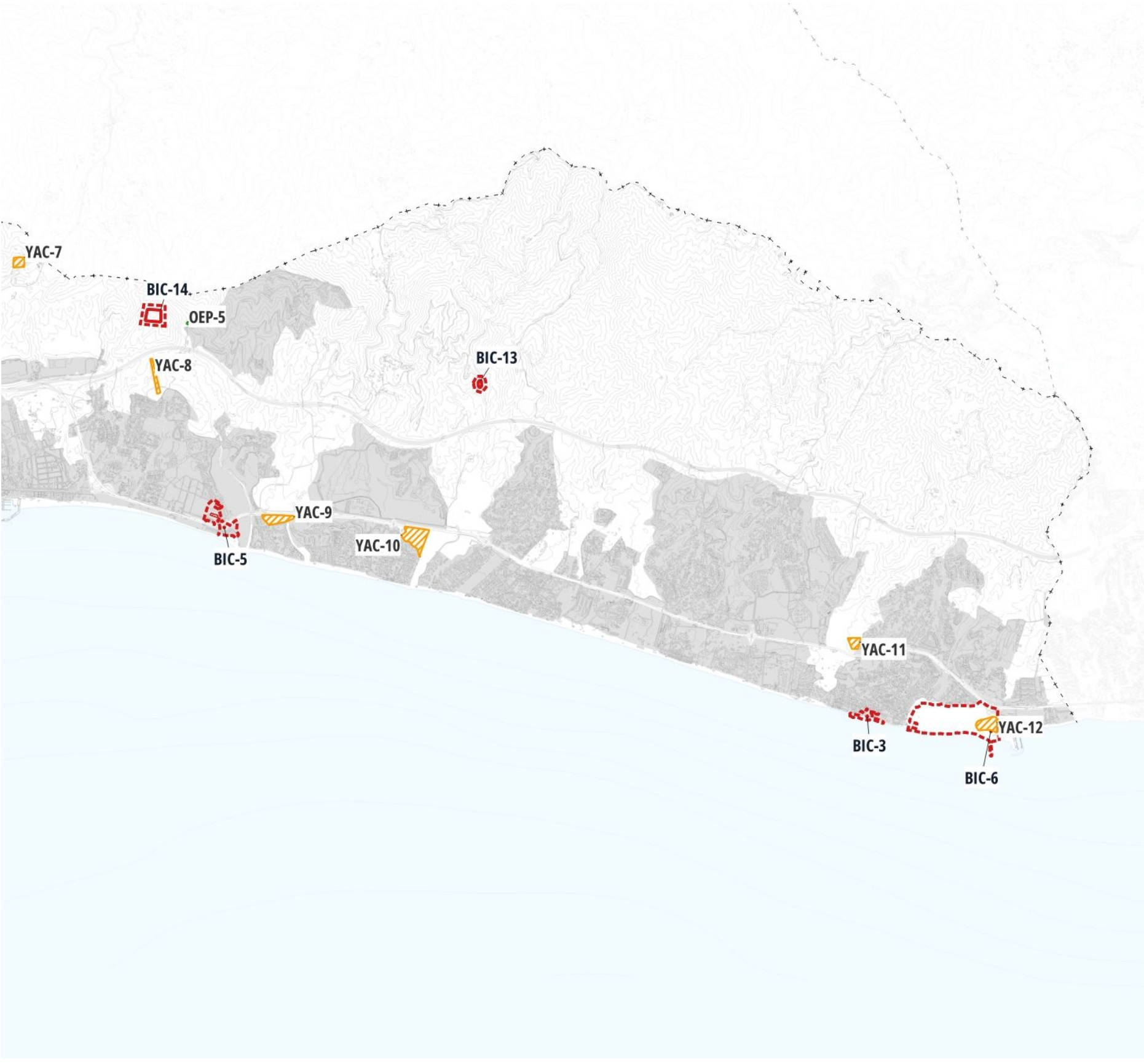
8.3.4.- BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

El PGOM ha delimitado los bienes y espacios que deben contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico considerando como tales los inscritos como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

Además, se identifican los bienes y espacios (distintos a los anteriores), en suelo rústico, que deben contar con protección, por dichos valores.

Todos estos espacios se incorporan en un Catálogo que forma parte de PGOM, donde se incluye una relación detallada así como la identificación y delimitación precisa de todos los bienes y espacios que, justificadamente, han sido objeto de protección.





BIENES PROTEGIDOS

Bienes de interés cultural

- Bien de Interés Cultural (BIC)
- Entorno de Protección
- Parcelas Excluidas del Entorno de Protección

REF.	NOMBRE	REF.	NOMBRE
BIC-1	Torre del Duque	BIC-10	Cueva de Pecho Redondo
BIC-2	Torre Ancón	BIC-11	Cerro Colorao
BIC-3	Torre Lance de las Cañas	BIC-12	Torre del Mar (ubicación desconocida)
BIC-4	Fuerte de San Luis	BIC-13	Castillo de Alicates
BIC-5	Torre del Río Real	BIC-14	Cerro Torrán
BIC-6	Torre Ladrones	BIC-15	Termas Romanas de las Bóvedas
BIC-7	Ruinas de San Pedro Alcántara	BIC-16	Villa Romana de Río Verde
BIC-8	Recinto amurallado de Marbella	BIC-17	Hospital Bazán
BIC-9	Torre de las Bóvedas		

Yacimientos Arqueológicos

- Yacimiento Arqueológico (YAC)

REF.	NOMBRE	REF.	NOMBRE
YAC-1	Cueva de la Palomina	YAC-8	Cerro del Almendro - Loma del Espartal
YAC-2	Necrópolis de Nagüeles	YAC-9	Túmulo de los Monteros
YAC-3	Cueva de Nagüeles	YAC-10	Solana de los Monteros
YAC-4	Atalayas de Nagüeles	YAC-11	Yacimiento Fenicio del Arroyo de las Cañas
YAC-5	Cerro del Trapiche - Llano de Camoján - Ermita de los Monjes	YAC-12	Artola Alta - Coto Correa
YAC-6	Abrigos de Puerto Rico	YAC-13	Molino y casa del Arroyo Guadalpín
YAC-7	Minas del Peñoncillo		

Zonas de servidumbre arqueológica

- Espacios Subacuáticos (ZSA)

REF.	NOMBRE
ZSA-1	Espacio Subacuático Puerto Banús
ZSA-2	Espacio Subacuático Desembocadura del Río Guadalmina
ZSA-3	Espacio Subacuático El Placer de las Bóvedas

Otros Elementos Protegidos

- Otros Elementos Protegidos (OEP)

REF.	NOMBRE
OEP-1	Ferrería de la Concepción
OEP-2	Acueducto del Pantano Roto
OEP-3	Casa Labor Puerto Rico Bajo
OEP-4	Mina de Buenavista
OEP-5	Molino de Río Real

8.3.- El contenido del Plan General

8.3.5.- LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA: PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL

Se incluyen a continuación las propuestas estratégicas del Plan General, las cuales responden a los bloques que antes se ha indicado y que tienen carácter de recomendaciones.

- Marbella verde

●
- Marbella ordenada

●
- Marbella diversa

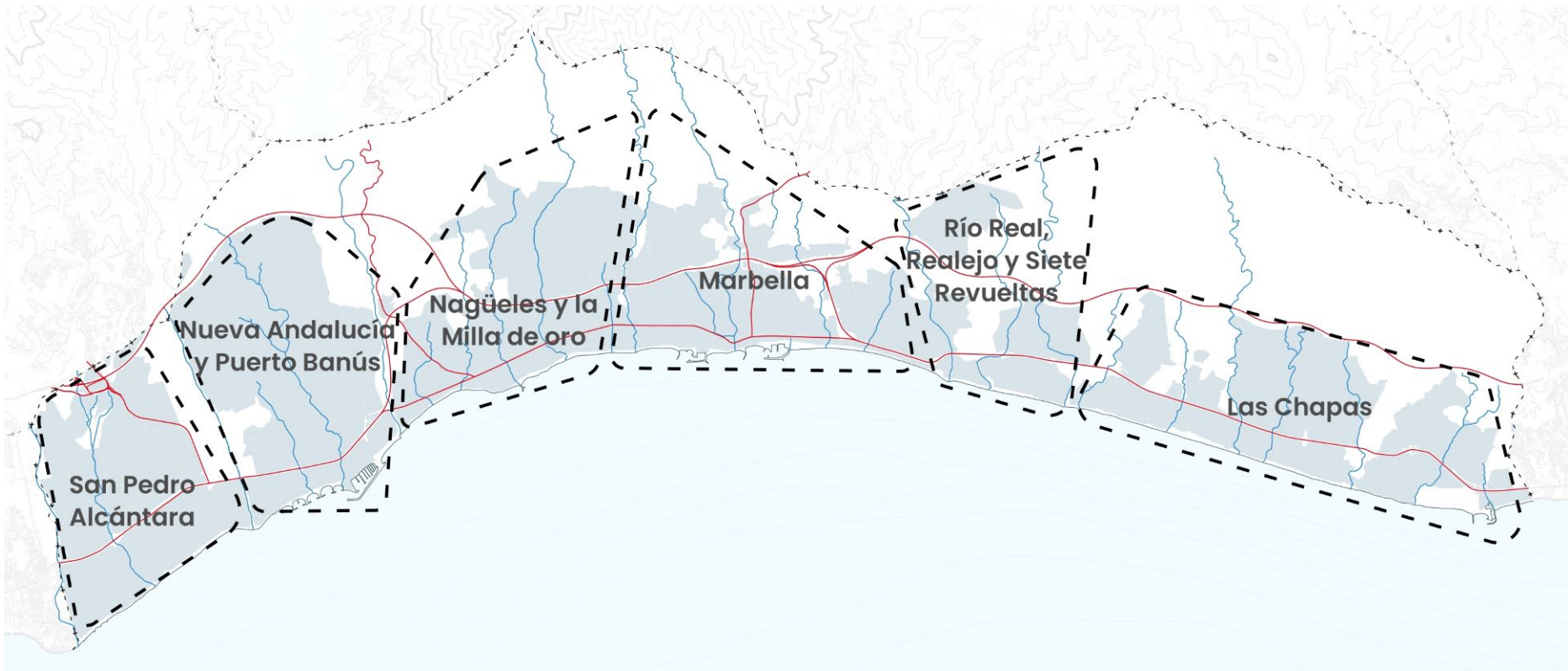
●
- Marbella inclusiva

●
- Marbella eficiente

●
- Marbella conectada

●

Las propuestas se han agrupado según las zonas de la ciudad donde se localizan: San Pedro Alcántara, Nueva Andalucía-Puerto Banús, Nagüeles y la Milla de oro, Marbella, Río Real, Realejo y Siete Revueltas, y Las Chapas.



I. SAN PEDRO ALCÁNTARA: IDENTIDAD PROPIA

La zona de San Pedro engloba el ámbito territorial ubicado al oeste del municipio cuyo origen fue la implantación de la Colonia agrícola del Marqués de Duero en 1860. Posteriormente, la actividad económica pasó del sector agrícola al sector turístico, con la implantación de la urbanización Guadalmina y poco después, al sur de la carretera N-340, las de Cortijo Blanco, Linda Vista, Los Ángeles, Las Petunias, ...

El anillo norte está conformado por asentamientos dispersos vinculados al medio rural en torno a tres núcleos secundarios, Las Medranas, Fuente del Espanto y El Salto, y la zona diseminada de Valle del Sol. Al sur, se encuentra el relativamente nuevo desarrollo de Nueva Alcántara, que comenzó a urbanizarse en los años 90. Tras pasados 30 años aún siguen numerosas parcelas sin edificar, en un desarrollo marcado por grandes avenidas y un gran protagonismo concedido al vehículo privado.

Tampoco se debe olvidar su casco histórico y el polígono industrial.

El resultado de todos los diferentes procesos de transformación es una zona de gran complejidad: un núcleo urbano potente y denso con distintas realidades e identidades orbitando sobre él.

Desde el Plan, bajo la intención de cohesionar estas piezas urbanas aunque manteniendo la identidad en cada una de ellas, se proponen las siguientes **propuestas estratégicas** en la ciudad existente:

P.E.-01: Materializar el anillo verde San Pedro Alcántara

P.E.-02: Protección paisajística del embalse de las Medranas

P.E.-03: Integración urbana del medio rural

P.E.-04: Regeneración urbana

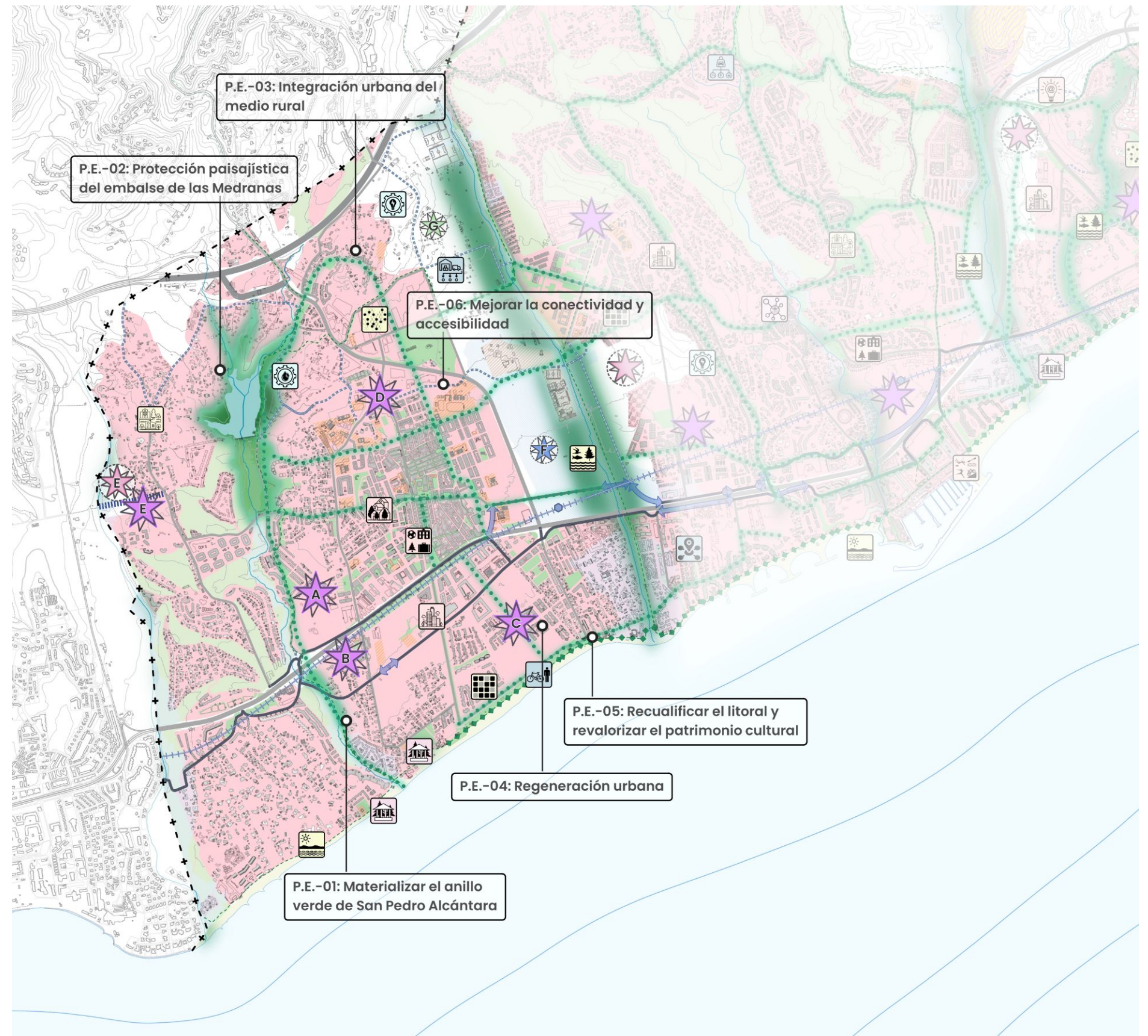
P.E.-05: Recualificar el litoral y revalorizar el patrimonio cultural

P.E.-06: Mejorar la conectividad y accesibilidad



A. De regeneración urbana en Suelo Urbano

- A. **Arroyo del Chopo.** Vació relevante junto con los terrenos no acondicionados del antiguo sector URP-SP-2.
- B. **El Ingenio.** Área de oportunidad para su renovación.
- C. **Nueva Alcántara.** Extensión natural y el nuevo barrio del núcleo.
- D. **Jorge Guillén.** Nueva área de centralidad al norte del Palacio de Deportes.
- E. **Camino de La Granadilla.** Espacio de centralidad y relación para la parte norte de Guadalmina y sur de Valle del Sol, incorporando usos diferentes al residencial, conectando con Estepona y resolviendo el borde con el río Guadalmina.



Se ha identificado una propuesta en suelo rústico prioritaria que viene a completar la propuesta de Camino de la Granadilla del suelo urbano.

C. Otras intervenciones singulares en Suelo Rústico

- F. **El margen oeste de Guadaiza.** El desarrollo de esta zona presenta un gran potencial por su localización respecto a las áreas urbanas de San Pedro Alcántara y Nueva Andalucía, pero está condicionada por ser una zona vulnerable frente a las avenidas e inundaciones.

D. Integración de agrupaciones irregulares

- G. **El Potril.** Al norte de la margen derecha del río Guadaiza, se localiza una agrupación irregular compatible con el modelo de ordenación propuesto de viviendas identificadas como el Potril, donde se podrá delimitar una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización que integre dicha agrupación.



II. NUEVA ANDALUCÍA Y PUERTO BANÚS: LA CIUDAD PLANIFICADA

Entre los ríos Verde y Guadaiza se encuentra Nueva Andalucía, resultado del proyecto iniciado en 1962 para la construcción de la “Ciudad Parque de Turismo de Andalucía la Nueva”, del promotor José Banús. Si situó sobre una extensión agrícola de 6.000.000 m² en la que predominaban los cultivos de naranjas, caña de azúcar y olivos. Se organizaron 12 supermanzanas diferenciadas, con usos residenciales, hoteles, campos de golf, plaza de toros, discotecas y un puerto deportivo, ajustándose a la topografía y al paisaje.

Actualmente, esta parte de la ciudad responde a esa zonificación planificada. El núcleo de La Campana, donde se concentra la mayor parte de la población permanente (y que ha sido ampliado recientemente); las urbanizaciones residenciales en torno a los tres campos de golf: Los Naranjos, Las Brisas y Aloha; la Colonia El Ángel que recuerda el pasado agrícola de la zona y, por último, Puerto Banús que es el centro de actividad económica.

Como **propuestas estratégicas** se proponen las siguientes:

P.E.-01: Recualificación ambiental

P.E.-02: Consolidar La Campana como núcleo urbano

P.E.-03: Nuevos espacios de centralidad

P.E.-04: Mejorar la conectividad y accesibilidad

P.E.-05: Extrapolar el potencial de Puerto Banús al resto de Nueva Andalucía

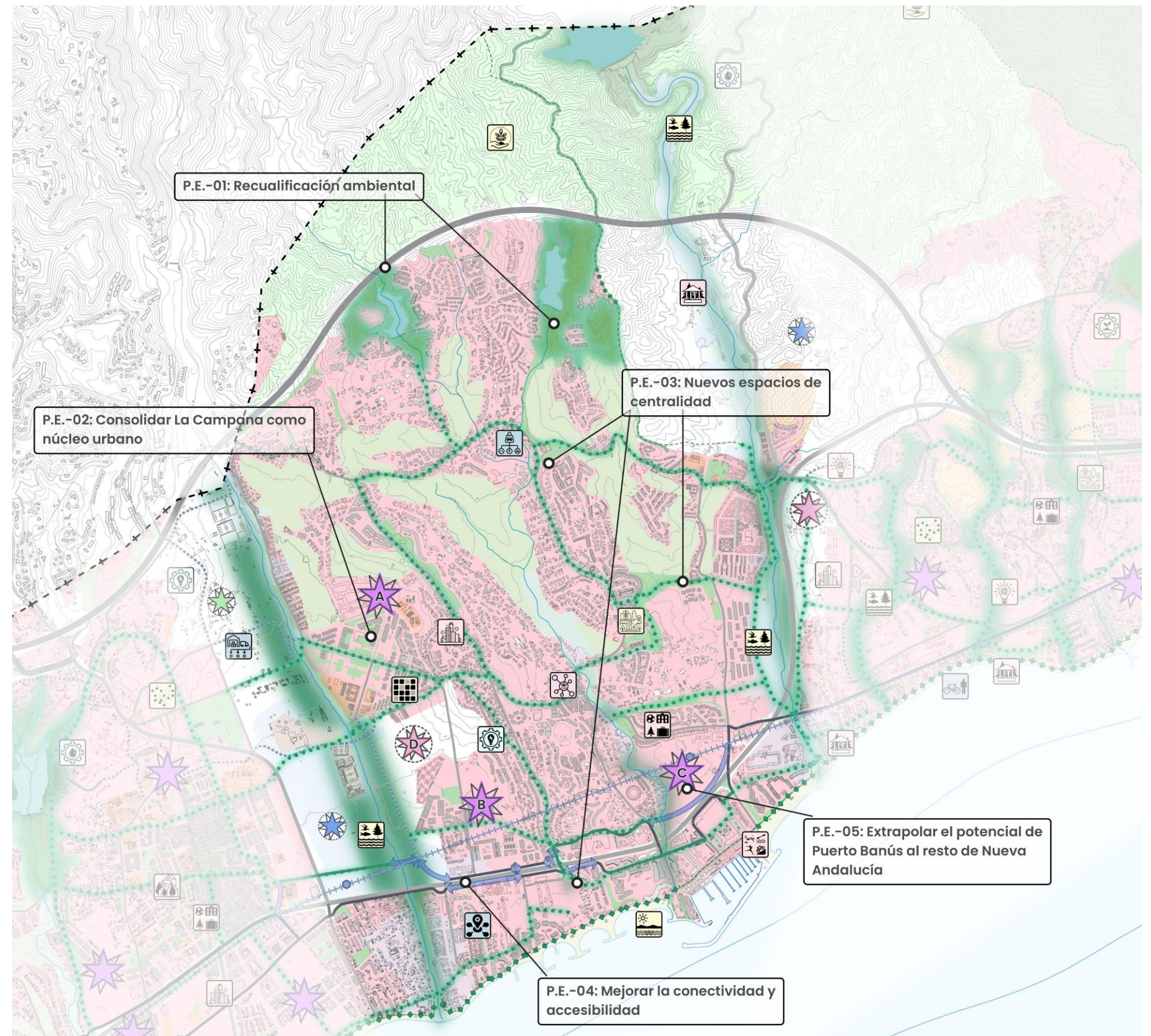


A. De regeneración urbana en Suelo Urbano

- A. **La Campana.** Se trata de una intervención estratégica de recualificación y acondicionamiento.
- B. **El Rodeo.** Culminar su proceso de transformación.
- C. **Holanducía.** Vacío urbano, que debido a su localización, requiere una especial atención a la hora de desarrollarse.

B. Para completar la malla urbana en Suelo Rústico

- D. **Guadaiza oriental.** Ámbito estratégico de expansión del núcleo central de Nueva Andalucía y que posibilita cerrar la malla urbana entre La Campana y El Rodeo.



8.3.- El contenido del Plan General

III. NAGÜELES Y LA MILLA DE ORO: DISTINCIÓN Y EXCLUSIVIDAD

Es el entorno de emblemáticos hoteles como el Hotel Puente Romano, Marbella Club y Don Pepe, de urbanizaciones turísticas históricas con viviendas de grandes dimensiones como Cascada de Camoján, Sierra Blanca o Casablanca y grandes complejos residenciales donde se alojan temporalmente familias reales árabes.

Estas piezas urbanas, debido a su distribución espacial, han ido configurando una ciudad dispersa de baja densidad formada por viviendas unifamiliares en urbanizaciones, con escasa conectividad entre ellas, que atiende a la demanda de un sector de la población que busca la intimidad, la privacidad y la excelencia. Además de esta peculiar manera de ocupar el territorio, hay que sumar sectores de suelo que o bien no se han tramitado o que su desarrollo ha quedado bloqueado sin completar la urbanización y/o edificación, contribuyendo a una ciudad dispersa y desarticulada. No obstante, determinadas zonas próximas al límite entre esta zona y la de Marbella (en torno al Palacio de Congresos) se aproximan más a las características de la ciudad de proximidad por la que apuesta el Plan.

Se proponen las siguientes **propuestas estratégicas** con la intención de respetar las características residenciales actuales de la zona aunque apostando por aquellos usos de excelencia que permiten ampliar la oferta y convertir la ciudad en un lugar más diverso e inclusivo.

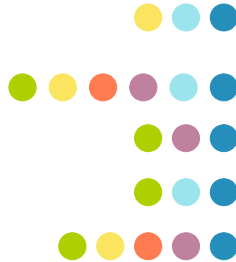
P.E.-01: Mejorar la comunicación en el entorno de la variante de la autovía A-7

P.E.-02: Desbloquear el desarrollo de urbanizaciones históricas

P.E.-03: Dotar de una verdadera infraestructura verde

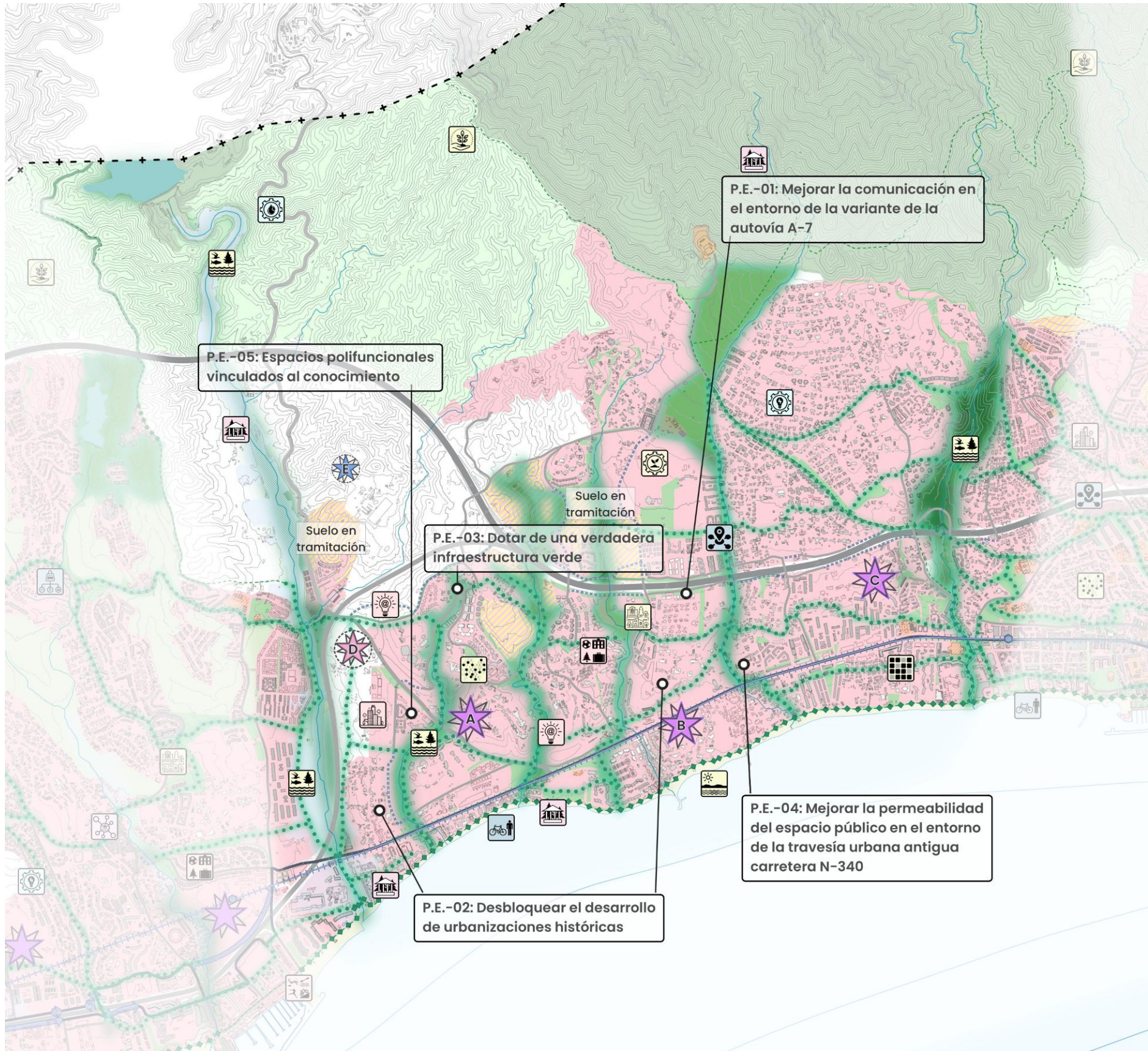
P.E.-04: Mejorar la permeabilidad del espacio público en el entorno de la travesía urbana antigua carretera N-340

P.E.-05: Espacios polifuncionales vinculados al conocimiento



A. De regeneración urbana en Suelo Urbano

- A. **Viña Marfil.** Área estratégica para la localización de usos no residenciales.
- B. **Los Verdiales y entorno del arroyo de las Piedras.** Área que presenta carencias dotacionales y de conexión, que deberá resolverse en la ordenación que se proponga.
- C. **La Caridad.** Área que debe funcionar como bisagra y área estratégica de conexión, aumentando la complejidad y compacidad de la zona, conectando, tanto norte-sur completando la avda. Conde Rudi, como este-oeste completando la vía de servicio paralela a la AP-7.



B. Para completar la malla urbana en suelo rústico

- D. **Cinturón de Nagüeles.** Resolver el borde norte de Nagüeles hasta el arco de la autovía A-7, a ambos márgenes de la carretera de Istán, uno de los conectores territoriales principales de acceso a la ciudad central, que deberá dar continuidad a la malla urbana hasta el entorno del Camino de Los Manchones.

C. Otras intervenciones singulares en Suelo Rústico

- E. **Carretera de Istán.** El suelo rústico de Nagüeles puede albergar alguna actuación estratégica que sirva para dotar de otros usos, especialmente, estratégicos, a la zona dominada por el uso residencial, de forma que coadyuve igualmente a la oferta turística del municipio.



8.3.- El contenido del Plan General

IV. MARBELLA: PATRIMONIO E INNOVACIÓN

Esta zona central alberga casi el 50% de la población del municipio desde el arroyo Guadalpín hasta la nueva urbanización de El Pinar. Los objetivos principales para el núcleo de Marbella son cohesionar los diferentes barrios y urbanizaciones, promover proyectos para eliminar las barreras que supone el trazado de la variante de la A-7 y la integración de los cauces fluviales como parques urbanos que recualifiquen la ciudad. Como **propuestas estratégicas** se proponen las siguientes:

P.E.-01: Regeneración urbana de barrios

P.E.-02: Mejorar la movilidad y conectividad

P.E.-03: Eliminar la brecha de la variante de la autovía A-7 entre Valdeolletas-Mirador

P.E.-04: Parques fluviales conectando la sierra y el mar

P.E.-05: Integración urbana de La Ermita y Bello Horizonte

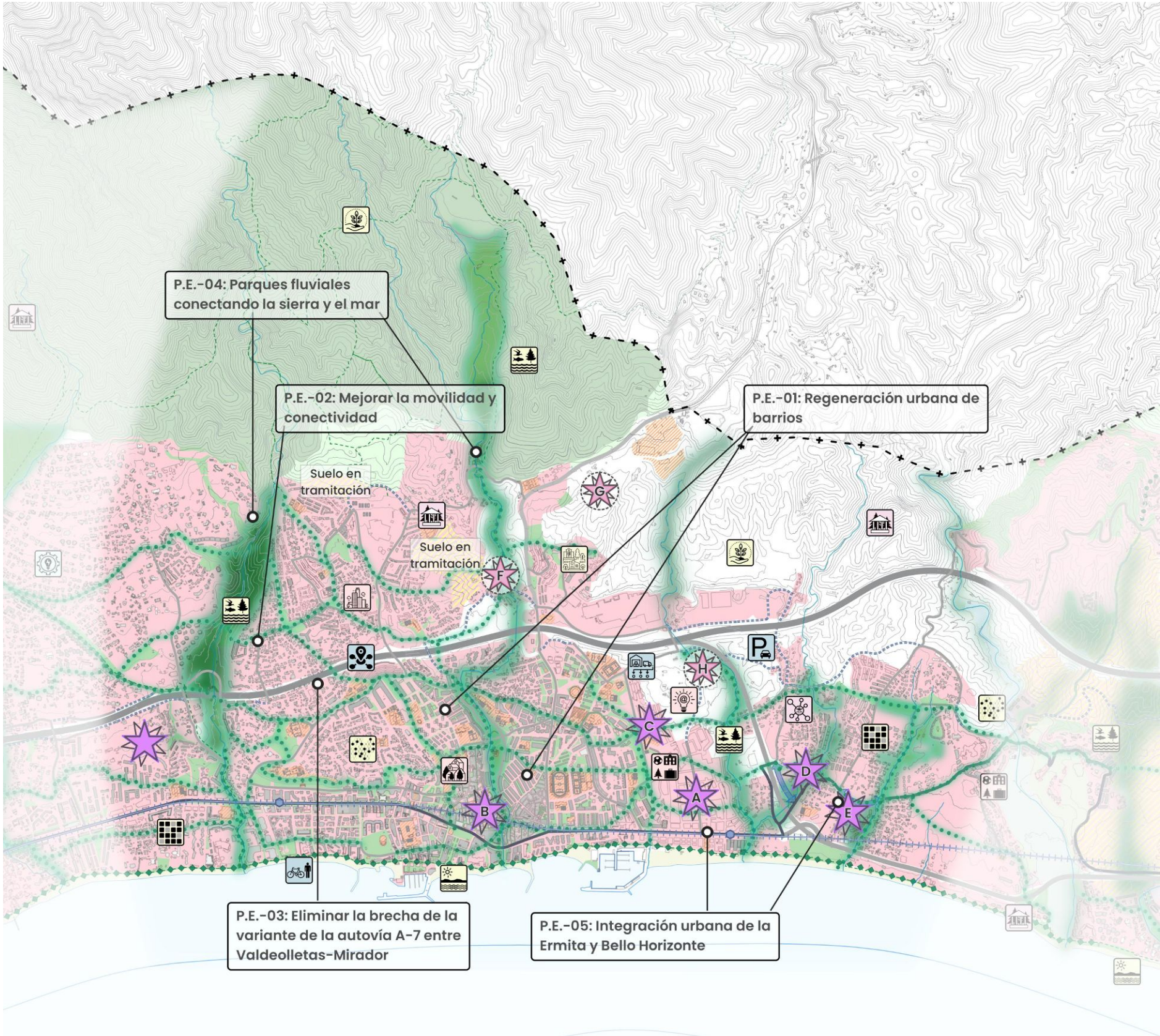


A. De regeneración urbana en Suelo Urbano

- A. **La Ermita.** Recualificar el polígono industrial, regenerando el tejido urbano existente, convirtiendo el ámbito en un distrito innovador, con una flexibilidad de usos extrema, acompañado de una arquitectura que lo soporte.
- B. **Centro histórico.** Intervenciones en vacíos del centro histórico y su entorno preservando los valores patrimoniales y reactivando focos de actividad.
- C. **Albarizas.** Cualquier intervención en esta zona o en el entorno, deberá ir encaminada a la recualificación del área.
- D. **Arroyo del Tejar.** Ordenar este vacío del antiguo sector Camino Viejo de Ojén, con el objetivo de aumentar la complejidad y compacidad de la zona, la creación de una nueva conexión tanto peatonal como rodada entre la calle Fernando de Zafra y el Camino Viejo de Ojén, así como incorporar a la infraestructura verde el cauce del Arroyo del Tejar.
- E. **Camino de Los Molinos.** Aumentar de la compacidad y complejidad del área, Conexión este-oeste en continuidad con urbanización Golf Río Real y El Real y conectividad de parcelas dotacionales mediante recorridos peatonales (Poli Deportivo Bello Horizonte - Arroyo Paloma).

B. Para completar la malla urbana en Suelo Rústico

En la **zona norte**, el objetivo prioritario para los suelos que completan la trama urbana entre la Carretera de Ojén y los barrios de El Trapiche-Torrecilla, es la conexión del sistema general de Puerto Rico con el núcleo urbano, a través de la recualificación ambiental del arroyo de Las Represas. Esta conexión ambiental es la oportunidad para conseguir una ciudad que conecta su mar con su sierra, creando un corredor ecológico.



F. **Chorraero y Bajos de Huerta del Prado.** Objetivo prioritario es dar continuidad al sistema viario y a la infraestructura verde así como integrar las singularidades naturales existentes en el espacio urbano.

G. **Ciudad de la Justicia.** Completar y recualificar el ámbito funcional de La Cañada, revitalizándolo con nuevos habitantes y nuevas dotaciones, para acoger a dos grandes proyectos previstos en esta zona, la nueva Ciudad de la Justicia, y el acondicionamiento de la parcela dotacional ubicada al norte, destinada actualmente a la gestión de residuos, como Parque Empresarial.

En la **zona este**, la conexión del núcleo de Marbella y de la zona de las Albarizas con Bello Horizonte, con una intervención potente de configuración urbana con la cualificación e integración del cauce del Arroyo Segundo.

H. **Arroyo Segundo.** Para mejorar y completar la trama urbana con nuevas dotaciones y espacios públicos que recualifiquen el entorno urbano circundante.



8.3.- El contenido del Plan General

V. RÍO REAL, REALEJO Y SIETE REVUELTAS: LA CIUDAD JARDÍN

La ocupación de esta parte del territorio se inició con la implantación de edificaciones destinadas al turismo de carácter aislado, el Camping Marbella 191 (1957), el Hotel Los Monteros (1962) e Incosol Hotel Medical SPA (1973), así como urbanizaciones de viviendas con fines turísticos asociados al golf o a la playa (Golf Río Real, Los Monteros, El Real, El Carmen, Lindasol, Lomas del Pozuelo y Bahía de Marbella). Posteriormente, se urbanizaron los sectores del Hospital y Lomas de Marbella. A lo largo del cauce del arroyo Siete Revueltas se ha ido asentando Los Molineros.

Esta transformación del suelo a base de urbanizaciones independientes tiene como consecuencia la falta de conexiones entre ellas y escasas dotaciones de proximidad. El ámbito cuenta con dos equipamientos públicos: el Hospital Costa del Sol y el Centro de Enseñanza Secundaria, y además, con tres campos de golf: Golf Río Real, Santa Clara Golf y Marbella Golf Country.

Este ámbito cuenta con un extraordinario valor ambiental, lo atraviesa un ZEC: Río Real, y tres arroyos, Realejo, Siete Revueltas y Alicate. El verde está muy presente debido a la tipología edificatoria de la zona.

Desde el plan se propone respetar las características actuales de la zona pero mejorándolas para hacerla más amable y sostenible.

Para ello se establecen las siguientes **propuestas estratégicas**:

P.E.-01: Revalorizar el litoral y dar continuidad a la senda litoral



P.E.-02: Mejorar la movilidad y conectividad entre urbanizaciones



P.E.-03: Dotación de una infraestructura verde



P.E.-04: Enlace de conexión entre la AP-7 y la A-7



P.E.-05: Nuevos nodos de centralidad

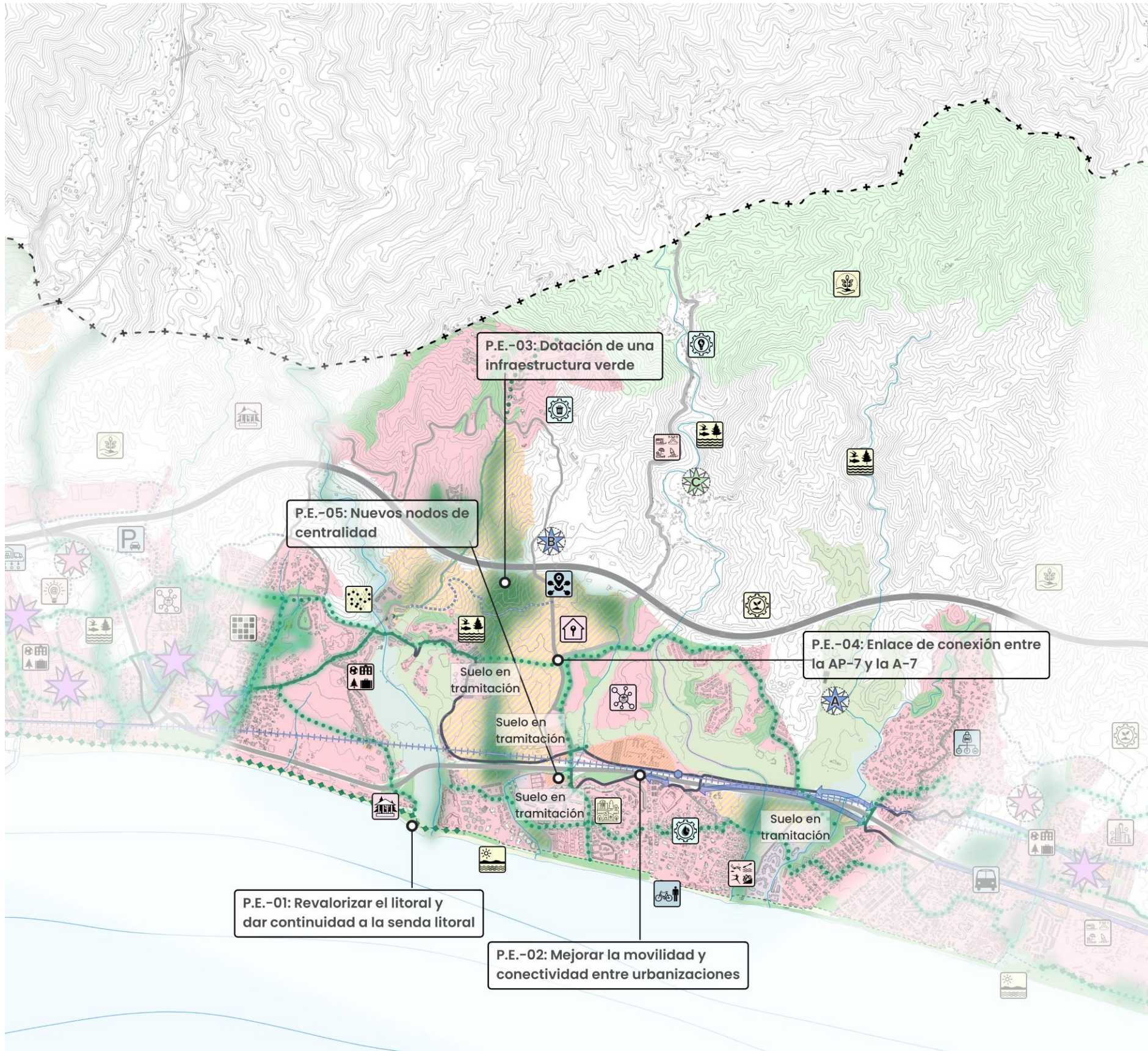


A. Otras intervenciones singulares en Suelo Rústico

- A. Arroyo Alicate.** Área estratégica para el reequilibrio del espacio turístico vinculada al campo de golf Marbella Golf Country, con el objeto de la aproximación de usos y funciones complementarias al uso residencial.
- B. Río Real.** Idónea para albergar alguna actuación estratégica si bien como una actuación extraordinaria.

B. Integración de agrupaciones irregulares

- C. Los Molineros.** Al norte de la AP-7, se localizan tres agrupaciones irregulares de viviendas compatibles con el modelo de ordenación propuesto que podrán ser objeto de e una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización.



VI. LAS CHAPAS. ZONA ESTE: NATURALEZA EXTREMA

Las primeras viviendas, hoteles y urbanizaciones en esta zona fueron sucediéndose desde 1950 en torno al eje de la carretera N-340 como piezas independientes sin planificación conjunta, a excepción de la "Zona Residencial Elviria", que fue resultado del concurso de ideas convocado en 1960 para la ordenación de la finca Coto de Los Dolores, con una previsión de casi 30.000 habitantes.

Pensadas en sus orígenes como espacios de ocupación temporal, poco a poco se han ido convirtiendo en lugares habitacionales permanentes. Actualmente, residen 10.000 habitantes y aunque siempre se ha identificado como centralidad en los planeamientos, debido a la dispersión que presenta y a la deficiente conectividad, no cuenta con una verdadera estructura de ciudad.

El ámbito comprendido entre el arroyo Alicate y el límite este del término municipal es un continuo de vegetación, laderas, dunas y arroyos con gran valor ambiental, donde se entremezclan usos residenciales y turísticos, y se interrelacionan los espacios naturales con la ciudad.

Las **propuestas estratégicas** se concretan en:

P.E.-01: Revalorizar el litoral y dar continuidad a la senda litoral

P.E.-02: Desbloquear el desarrollo de urbanizaciones históricas

P.E.-03: Mejorar la movilidad y conectividad

P.E.-04: Nuevas áreas de centralidad y complejidad

P.E.-05: Acondicionar y ejecutar recorridos peatonales y ciclistas

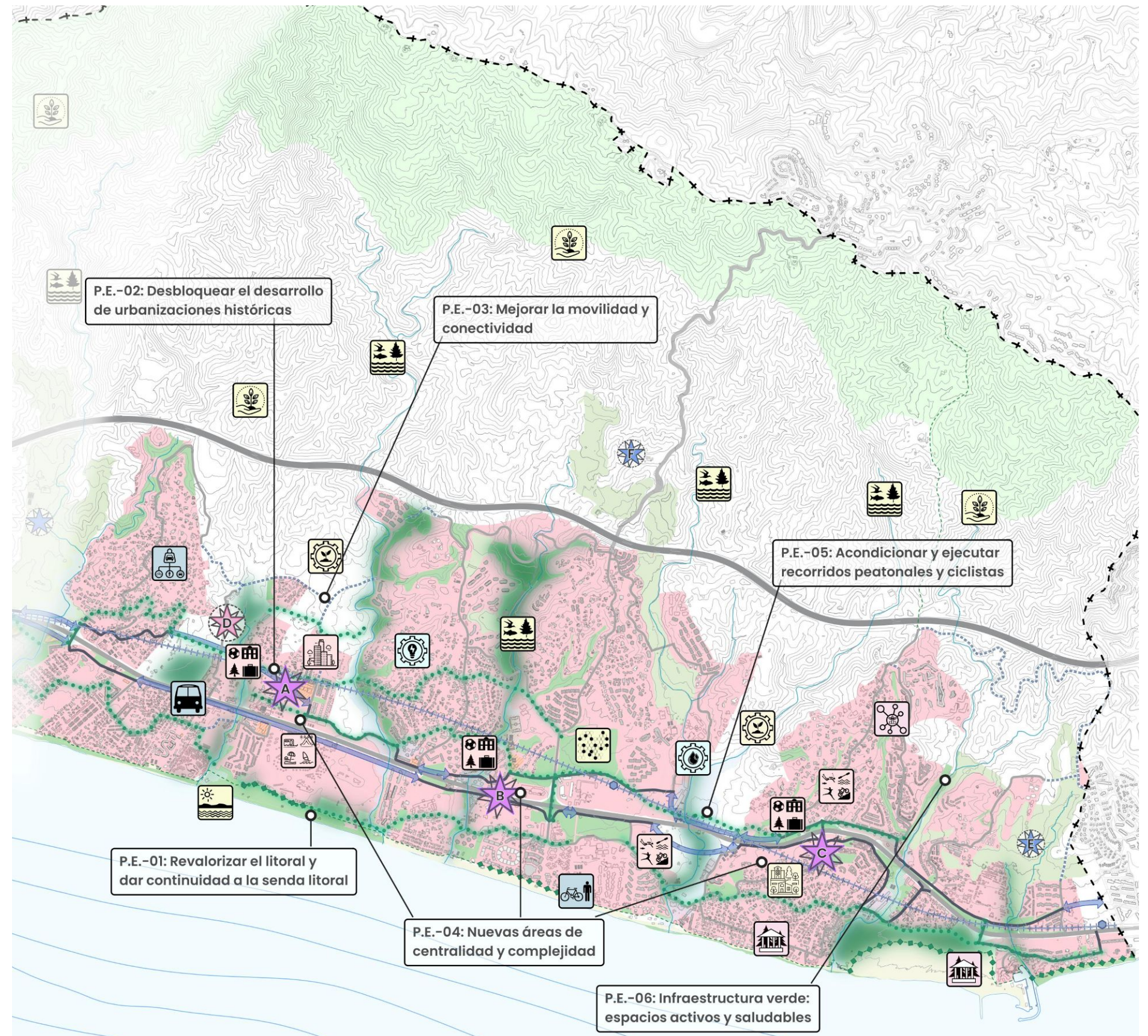
P.E.-06: Infraestructura verde: espacios activos y saludables



A. De regeneración urbana en Suelo Urbano

Para dotar de actividad y equipamientos de proximidad la zona se plantean 3 áreas de centralidad distribuidas equidistantes.

- Ricmar.** Aumentar la complejidad urbana creando un nuevo espacio de centralidad y asegurando la conexión este-oeste.
- Pueblo Platero.** Realzar la identidad del área recualificando los espacios públicos.
- Pueblo Andaluz.** Ampliación de esta área de centralidad mediante la densificación y la dotación y urbanización de áreas libres y equipamientos de proximidad.



B. Para completar la malla urbana en suelo rústico

- D. **Arroyo Sequillo.** Espacio necesario para completar la malla urbana y conectar la Urbanización El Rosario y Las Palmas con el resto de la ciudad.

C. Otras intervenciones singulares en Suelo Rústico

- E. **Cabopino.** Reequilibrio del espacio turístico, como centro estratégico por la presencia del campo de golf de Cabopino y la previsión del área intermodal vinculada al "Bulevar Metropolitano" de la autovía A-7.
- F. **Santa María.** Susceptible de albergar proyectos de carácter estratégico de base tecnológica (actividades económicas, industriales, turísticas, innovación, etc.), o proyectos de uso global turístico o dotacional de carácter supralocal (complejos turísticos, universidades, etc.).