



Expte.: 2022/45610 (GESTIONA)

Objeto: Informe del Equipo Redactor sobre los documentos del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) para su aprobación definitiva.

INFORME

I. OBJETO.

Se emite el presente informe con motivo de la elaboración por parte del Equipo Redactor del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de los documentos correspondientes a su aprobación definitiva.

II. ANTECEDENTES.

Primero.- Según consta en el expte. adtvo. 2022/45610 (GESTIONA), correspondiente a la tramitación del PGOM, por parte del Equipo Redactor se vienen emitiendo informes en relación con la elaboración de los documentos correspondientes a cada una de sus fases de tramitación; pudiendo identificarse como antecedentes los siguientes informes:

Documento previo a la aprobación inicial: PGOM-DPAI (2022).
CSV: 356868788b8df1839ea4a5219b833025a073d6f1
URL de validación: https://sede.malaga.es/marbella
Documento de aprobación inicial: PGOM-AI (2023).
CSV: 8ad86f3057151efc8d68d919e14342f94098f3e6
URL de validación: https://sede.malaga.es/marbella
Documento de 2ª información pública: PGOM-2IP (2024).
Cód. Validación: 9MYDJD7AX9M4LD2HJ796FG53E
URL de validación: https://marbella.sedelectronica.es/
Documento de propuesta final: PGOM-PF (2025).
Cód. Validación: 9QXN92LLKCP779AGQHD6TPAX2
URL de validación: https://marbella.sedelectronica.es/





Segundo.- Una vez realizados los trámites a que corresponden los documentos indicados en el apartado anterior, en Sesión Plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Marbella de fecha 27/06/2025 se acordaron, entre otros, los puntos que se transcriben a continuación:

PRIMERO: Resolver, a tenor de lo previsto en los artículos 5.e) TRLSRU y 83.3 LPAC, las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública acordado en sesión plenaria de fecha 31/05/2024, por las razones expuestas en el Título 6 de la memoria de participación de la propuesta final del PGOM, (...).

SEGUNDO: Dar cuenta al Pleno de la Corporación, para su aprobación, de la Propuesta Final del Plan General de Ordenación Municipal y resto de documentos complementarios (...).

TERCERO: Remitir el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por los documentos relacionados en el art. 38.5 LGICA, al órgano ambiental para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

CUARTO: Remitir la Propuesta Final del PGOM, para la verificación de la correcta inclusión de los condicionantes señalados o, en su caso, ratificación de los informes sectoriales, a las Administraciones competentes en materia de Telecomunicaciones, Carreteras y Contaminación Acústica, Aguas, Patrimonio histórico y Evaluación de impacto en la salud.

QUINTO: 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, de conformidad con lo previsto en los arts. 78.8 LISTA y 107.4 RLISTA; y a la Administración competente en materia de Costas, de conformidad con lo previsto en el art. 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas(...).

Tras la realización de las diferentes actuaciones acordadas en la citada sesión plenaria, se ha procedido a la elaboración de los documentos que componen la versión del Plan General de Ordenación Municipal para su aprobación definitiva (PGOM-AD).

En la consideración III. de este informe se identifican los documentos que conforman la versión definitiva del expte. del PGOM; y en las consideraciones IV., V. y VI. se justifican, respectivamente, el cumplimiento de las derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica y de los informes sectoriales, las modificaciones introducidas en el documento





respecto de la versión precedente y el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

III. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDOS DEL PGOM PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

Se relacionan a continuación los distintos documentos correspondientes a la aprobación definitiva del PGOM; identificándose los documentos que, en soporte digital, los integran y que son objeto de este informe, siendo el enlace de validación para los CSV recogidos en las correspondientes tablas el siguiente: <https://marbella.sedelectronica.es/>.

En tal sentido, la versión definitiva del PGOM se compone de los documentos que se identifican a continuación; que sustituyen a los documentos correspondientes a la Propuesta Final del Plan (Acuerdo plenario de fecha 27/06/2025) tras la introducción de las modificaciones derivadas de los trámites indicados en dicho Acuerdo y que se relacionan en el apartado V de este informe:

- a) **INTRODUCCIÓN:** que incluye la justificación de la conveniencia y oportunidad de redactar el PGOM.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 1 Memoria. 0 Introducción	AHMA76TGXZRM6ENTWRAXMPACG

- b) **MEMORIA:** que se desglosa en los siguientes apartados:

- a. **MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO:** que incorpora el diagnóstico de la situación urbanística y territorial del municipio e incluye el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contiene el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial de aplicación.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 1 Memoria. 1 Información y diagnóstico	GYFYFHM52Z7WFRELP9QPCNZ5Q

- b. **MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA:** que contiene las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública; en especial, se recogen las





contestaciones de las alegaciones presentadas al documento aprobado inicialmente y a la segunda información pública. Se identifican también los medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información, contiene la documentación que facilita la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía, el resultado de los procesos participativos y la Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación. Asimismo, incluye los medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información, de conformidad al Programa de Participación Ciudadana aprobado mediante Junta de Gobierno Local de fecha 9 de enero de 2020, modificado mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 29 de junio de 2020; y la documentación que facilita la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 1 Memoria. 2 Participación e información pública	76PAMRQTRA29SQW6DL5XQWXAA

- c. **MEMORIA DE ORDENACIÓN:** que contiene la descripción de las distintas alternativas de ordenación y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 LISTA. Recoge el modelo general de ordenación adoptado y su justificación, así como su adecuación a los criterios y principios generales de ordenación contemplados en los arts. 76 a 80 RLISTA y en la planificación territorial. Asimismo, se incluye la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo. La justificación de la conveniencia y oportunidad de redactar el PGOM se incluye en el documento denominado Introducción.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 1 Memoria. 3 Ordenación	437CRSGXZWLCMHCLSN366JYC5

- d. **MEMORIA ECONÓMICA:** redactada por Promors Assessors Consultors, S.A., en virtud del contrato SE 18/22, y de conformidad con los artículos 62.1.4ª LISTA y 85.1.4ª RLISTA. Contiene el estudio económico financiero, así como los criterios de evaluación y seguimiento del PGOM, 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.





NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 1 Memoria. 4 Económica	3J7G6TPTSF69RGAF6DG9XTE93

- c) **NORMATIVA URBANÍSTICA:** que contiene las previsiones de ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. Asimismo, contiene los condicionantes normativos ambientales de la ordenación urbanística. En virtud del art. 5 LISTA, se indica el carácter de cada determinación, esto es, Normas (N), Directrices (D) o Recomendaciones (R).

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 2 Normativa Urbanística	5QYK7RHESSG2CHZCL7QWJFXRC

- d) **CARTOGRAFÍA:** distinguiendo entre los siguientes:

- a. **PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO:** que contienen la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.

Integran el documento los siguientes planos de información y diagnóstico:

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 3 Planos. I.01 Ortofotografía	3NJE7XFNAEHPS2XZXPHNQLCGD
PGOM-AD 3 Planos. I.02 Cartografía	9P42HEE35C4L43XKEYZJJ4AWN
PGOM-AD 3 Planos. I.03 Hidrología - Hidrografía	7XFWFWQ2Q7TH9HZEZCD7ZWYLY
PGOM-AD 3 Planos. I.04.1 Afecciones y otros condicionantes I	5XH4SCA5JW92TFH6Q4HFN7FA2
PGOM-AD 3 Planos. I.04.2 Afecciones y otros condicionantes II	9TE9DMQZ53ET5JAMQ6D22G6LM
PGOM-AD 3 Planos. I.04.3 Afecciones y otros condicionantes III	A92AHGEJM493F53P3FKDPQGAA
PGOM-AD 3 Planos. I.04.4 Afecciones y otros condicionantes IV	FZTRE94YN3KETTNF329WKPZF9
PGOM-AD 3 Planos. I.05 Ocupación del Suelo	44SFCSNDLWRQ3GKJ3YG2YWPE2





NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 3 Planos. I.06 Usos del Medio Físico	A6KKR4RX6E76PKQ92M3S3EGYK
PGOM-AD 3 Planos. I.07 Evolución del Planeamiento Vigente	A9Q4YYFT6ZRP AF7EMRK62TT44
PGOM-AD 3 Planos. I.08 Sistema de Movilidad y Conectividad	9YCXQPLP9DP3TEPCKSZNK5S2X
PGOM-AD 3 Planos. I.09 Sistema de Abastecimiento	92LED35KYTMHQ5N4H5YRXJT4Z
PGOM-AD 3 Planos. I.10 Sistema de Saneamiento y Regenerada	4F9ZKTQ62C65PFHTE7FJ6DDFX
PGOM-AD 3 Planos. I.11 Sistema Energético	AL5NTX23TCNGAWEXT92796QFE
PGOM-AD 3 Planos. I.12 Identificación del Suelo Urbano	W9PYTWNZQNT2HKEWQ56X6EA2Y
PGOM-AD 3 Planos. I.13 Ciudad Policéntrica	NLR9FX27KZ7MKTM2FPQWMCAF2
PGOM-AD 3 Planos. I.14 Ciudad Verde	3J39WJ3YYWRM97TYFR64P75AH
PGOM-AD 3 Planos. I.15 Ciudad Turística y Cosmopolita	ASLWSJ9HGZSGWTRWMPY2KDCJ
PGOM-AD 3 Planos. I.16 Ciudad del Deporte y la Salud	5HDMXN2F3JHWZJHH9J4YYECD7
PGOM-AD 3 Planos. I.17 Ciudad del Conocimiento	9PEDJEJGHM2RSHY7SL69XPGNR

Esta cartografía se completa con los planos incluidos en los estudios complementarios que forman parte del PGOM.

- b. **PLANOS DE ORDENACIÓN**, que contienen las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado, así como, en su caso, la que resulta necesaria para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

Integran el documento los siguientes planos de ordenación:

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 3 Planos. O.01.1 Clases y Categorías de Suelo	4KTJ4D4MNT7ZHNQZX93FFHS3W





NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 3 Planos. O.01.2 Instrumento que atribuye la Ordenación Detallada al Suelo Urbano	HQ9Z4Q75XCEDMJECEESC54D4GF
PGOM-AD 3 Planos. O.02.1 Esquema de Elementos Estructurantes I	A5MADJKXYRDP6E2YNG3A2RP7Y
PGOM-AD 3 Planos. O.02.2 Esquema de Elementos Estructurantes II	72T4552GKSTWCMKT36H63DSJF
PGOM-AD 3 Planos. O.02.3 Esquema de Elementos Estructurantes III	5NEGCJ76F2A7MWF67AF2EJSFM
PGOM-AD 3 Planos. O.03 Zonas de Suelo Rústico	449R9LSPZLS7LS3C64KZGXLQZ
PGOM-AD 3 Planos. O.04 Bienes Protegidos	577MHXD7E32PM6FDFTCH4PF3Q
PGOM-AD 3 Planos. O.05 Planificación estratégica	7D6GRNPF9AA4Z49NJ43376TM6

e) **ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS:** que incluyen documentación complementaria y documentos expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable. Son los anexos a los que se refiere el art. 62.1.d) LISTA y 85.1.d) RLISTA. Se incluyen los siguientes:

- a. Anexo I: **ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**, que contiene, además, el **Estudio Acústico**, elaborado por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P., en virtud del contrato de asesoramiento expte. SE 33/20.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 1.a Estudio Ambiental Estratégico 1 Memoria [COPIA AUTÉNTICA 2025-0001]	7SFNNE5M6MH72FEYHZCAKL65Z
PGOM-AD 4 Anexos. 1.a Estudio Ambiental Estratégico 1 Memoria. Adenda	5P4CA9H26ZJ9JHGHEZSJZ6S23
PGOM-AD 4 Anexos. 1.a Estudio Ambiental Estratégico 2 Planos 1-2 [COPIA AUTÉNTICA 2026-0001]	ASQH4R6HC44HW3Z69XLNT77K4
PGOM-AD 4 Anexos. 1.a Estudio Ambiental Estratégico 2 Planos 3-4 [COPIA AUTÉNTICA 2026-0002]	5E7GTJQGZM32G56KRG9AETPE6





NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 1.a Estudio Ambiental Estratégico 2 Planos 5-6 [COPIA AUTÉNTICA 2026-0003]	59HJYZR2NA4CA674D2GKZ4QR2
PGOM-AD 4 Anexos. 1.a Estudio Ambiental Estratégico 2 Planos 7-8-9 [COPIA AUTÉNTICA 2026-0004]	7HDFWRJEWYJFEES5XLWYD72JS
PGOM-AD 4 Anexos. 1.a Estudio Ambiental Estratégico 3 Adenda Memoria [COPIA AUTÉNTICA 2025-0011]	9CMKQCGLWJDPSZCSKSW93ES4W
PGOM-AD 4 Anexos. 1.a Estudio Ambiental Estratégico 4 Adenda Plano [COPIA AUTÉNTICA 2025-0012]	AZF6FYKXHAA2AGM6R7ZYZDT2Q
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 1 Memoria [COPIA AUTÉNTICA 2025-0003]	5S3MCN2DEXMDJRDWR3EMMQ97D
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 2 Mapas Zonificación Acústica I [COPIA AUTÉNTICA 2026-0005]	4PQ29TKKWJRR6WN2SFWNLW652
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 2 Mapas Zonificación Acústica II [COPIA AUTÉNTICA 2026-0006]	6CDPYJTJEJW4HSXWEDK9YD5PG
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 2 Mapas Zonificación Acústica III [COPIA AUTÉNTICA 2026-0007]	QEMQXGS4M6PC6D3X9AQGCZ5Y9
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 3 Mapas de Isófonas I [COPIA AUTÉNTICA 2026-0008]	5N9A362QH9KTDJT97A9R2ZY35
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 3 Mapas de Isófonas II [COPIA AUTÉNTICA 2026-0009]	3DM9D2RNWE72ZG79ETTRTMWSA
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 3 Mapas de Isófonas III [COPIA AUTÉNTICA 2026-0010]	4JGWEM9XTLJH76RPD29QGMX9R
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 4 Mapas de Conflictos [COPIA AUTÉNTICA 2025-0006]	5W66XQZ4DJQ4RFSYTMPKAYAEY





NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 5 Adenda Memoria [COPIA AUTÉNTICA 2025-0007]	AWWP9GKR22MWWJ3PS2XLCM4GL
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 6 Adenda Mapas de Zonificación Acústica I [COPIA AUTÉNTICA 2026-0011]	6SGLQNTQYKKNPX2SDLY7MQLK5
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 6 Adenda Mapas de Zonificación Acústica II [COPIA AUTÉNTICA 2026-0012]	ZD39ACQW7GJK37W2QTC27TRNH
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 7 Adenda Mapas de Isófonas [COPIA AUTÉNTICA 2025-0010]	3A7LACQD9ZP6Z2ZGLNZZTWEWA
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Estudio Acústico 8 Adenda Mapas de Conflicto [COPIA AUTÉNTICA 2026-0013]	6DD7EJ7ZDLRRQTFQ5XQQQP3C5
PGOM-AD 4 Anexos. 1.b EAE. Resumen no técnico de cumplimiento del DA [COPIA AUTÉNTICA 2025-0014]	3P5WG54TA4MFEPY4MRA275RRA

- b. Anexo II: **VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD**, elaborada por la UTE Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. – Buró4 Arquitectos, S.L.P., en virtud del contrato de asesoramiento Expte.: SE 33/20.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 2 Valoración del Impacto en la Salud [COPIA AUTÉNTICA 2024-0006]	7LYSJEH43Z4HXEDZQPZENRHRQ

- c. Anexo III: **IGUALDAD DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA**, en el que se explican los factores tenidos en cuenta a la hora de integrar la perspectiva de género en el diseño de la ciudad y las recomendaciones que se realizan.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 3 Igualdad de Género, Infancia, Adolescencia y Familia	T3HJJS94DP545EEJQSDMNGZAY

- d. Anexo IV: **CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS** elaborado con la colaboración de D. Rafael De Lacour Jiménez y D. Eduardo Asenjo Rubio para los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico,





cultural, urbanístico y arquitectónico, en virtud del contrato MSE 080/22; y TALLER DE ARQUEOLOGÍA, S.L. en relación con el análisis arqueológico, en virtud del contrato MSE 081/22.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 4 Catálogo de Bienes y espacios que deban contar con protección	32P7SF9LHSS79D3WGSA25A7P6

- e. Anexo V: **NORMATIVA SECTORIAL**; anexo de remisión a la normativa del PGOM que remite a la regulación de la normativa sectorial de aplicación.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 5 Normativa Sectorial	7SWNX5JQSMQE6925EN3CPXWXT

- f. Anexo VI: **DEMOGRAFÍA Y SOCIOECONOMÍA**, que contiene el análisis demográfico y socioeconómico del término municipal de Marbella.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 6 Demografía y Socioeconomía	5WYQRJRRZWL4P5CHS7L34AN3E

- g. Anexo VII: **MOVILIDAD**, que contiene la caracterización territorial y metropolitana de la movilidad en Marbella y el marco y diagnóstico estratégicos existentes en materia de movilidad sostenible.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 7 Movilidad	AJFCXPKQZPL25LFS7PZ373GKY

- h. Anexo VIII: **ESTIMACIÓN DE DEMANDAS DE INFRAESTRUCTURAS**, que contiene una estimación de las demandas de servicios (abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y residuos).

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 8 Estimación de las demandas de Infraestructuras	4YSQKA7J2WGSCJKLYXS2DNZGE

- i. Anexo IX: **INFORMES SECTORIALES, CONSULTAS Y OTROS INFORMES** que contiene, por un lado, la recopilación de los informes sectoriales, consultas y otros informes



emitidos en la tramitación del Plan General y recoge de manera sistemática, por materias, el cumplimiento que a los mismos se ha dado en el PGOM y en la parte del documento en que se encuentran las determinaciones cumplimentadas; y, por otra parte, se incluyen aquellas separatas específicas necesarias para la emisión de los correspondientes informes sectoriales.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 9 Informes Sectoriales. 0 Memoria	9WPFW9WHQJZRL4HPNXMKZQDEE
PGOM-AD 4 Anexos. 9 Informes Sectoriales. 1 Bienes Protegidos. Delimitación de elementos 1-12	53ZQDY332RA7Y3AMJTX697T9X
PGOM-AD 4 Anexos. 9 Informes Sectoriales. 1 Bienes Protegidos. Delimitación de elementos 13-24	3Z3CFKSFRQG47DWMZA2ZT4YLN
PGOM-AD 4 Anexos. 9 Informes Sectoriales. 2 Costas. 01 Clases y Categorías de Suelo	94K7S49FXYG565C4S3MXC3F74
PGOM-AD 4 Anexos. 9 Informes Sectoriales. 2 Costas. 02 Zonas de Suelo Rústico	6ZKZAAL2PW633HJJ3L5H6WW7
PGOM-AD 4 Anexos. 9 Informes Sectoriales. 2 Costas. 03 Esquema de Elementos Estructurantes I	7ZQFNL5NM73KX3LHDQRWCS5QQ
PGOM-AD 4 Anexos. 9 Informes Sectoriales. 2 Costas. 04 Esquema de Elementos Estructurantes II	6T3WGH653XR7WGWMMKCYL7X653
PGOM-AD 4 Anexos. 9 Informes Sectoriales. 2 Costas. 05 Esquema de Elementos Estructurantes III	49RXQMF7FNWAK97HMEPP7JFNW

- j. Anexo X: **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**; en el que se contiene un resumen comprensivo de la Declaración Ambiental Estratégica y de sus conclusiones; y se justifica la implementación de sus contenidos y condicionantes en los documentos del PGOM objeto de aprobación definitiva.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 4 Anexos. 10 Justificación del cumplimiento de la DAE	42FXQHS335GXR3Y97RKQDFE7



- f) **RESUMEN EJECUTIVO:** que contiene, en cumplimiento de los art. 63 LISTA y 85.1.e) RLISTA, la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

NOMBRE DEL DOCUMENTO	CSV
PGOM-AD 5 Resumen Ejecutivo. Memoria	33ZH65T6RFCNXN3ALWEDCECC9
PGOM-AD 5 Resumen Ejecutivo. Plano 1 Cambios en la clasificación del suelo	6JYXLZ6Y7MX4CLQCRJ2DMDFZQ
PGOM-AD 5 Resumen Ejecutivo. Plano 2 Cambios en el SG-AL	7CXLKNTLRNEPW46E43ZMHRAYG
PGOM-AD 5 Resumen Ejecutivo. Plano 3 Cambios en el SG-EC	7PYL54GQMEDCTGN2TJPFSELDM
PGOM-AD 5 Resumen Ejecutivo. Plano 4 Cambios en el SG-IS	A3PM95XJ567ERYJQDKMDZKYD6
PGOM-AD 5 Resumen Ejecutivo. Plano 5 Cambios en el SG-M	A2NLK5NQ5S46AMQCYXARCC2KP

IV. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ASPECTOS DERIVADOS DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y DE LOS INFORMES SECTORIALES TRAS LA PROPUESTA FINAL DEL PGOM.

En la elaboración de los documentos de la versión definitiva del PGOM se ha dado cumplimiento a los aspectos derivados de los puntos tercero, cuarto y quinto del Acuerdo Plenario de fecha 27/06/2025; esto es, a los condicionantes de la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica y a las derivadas tanto del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo (art. 78.8 LISTA) como de los informes sectoriales que se contienen en dicho Acuerdo.

La justificación del cumplimiento de dichos aspectos se contiene en el “Libro IV. Estudios complementarios” del PGOM. En particular, en el Anexo 10, en cuanto a la justificación del cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica; y en el Anexo 9.1, en cuanto a las derivadas del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del resto de informes sectoriales.





Justificación del cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica.

La DAE considera viable, a los solos efectos ambientales, el PGOM de Marbella, siempre que se de cumplimiento a las medidas preventivas, correctoras y protectoras, y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el estudio ambiental estratégico, así como al condicionado que se transcribe en el apartado 1.2.2 del Anexo 10 del PGOM.

La justificación del cumplimiento de tales condicionantes obra en dicho Anexo 10, en el que se contiene la identificación de los medios de publicidad para la consulta íntegra de la DAE, un resumen comprensivo de la valoración ambiental del Plan realizada por el órgano ambiental, la transcripción de su parte resolutive y, finalmente, en su apartado 1.3 (Justificación del cumplimiento de los condicionantes de la DAE), una explicación de la forma de cumplimiento e implementación de los condicionantes en los documentos del PGOM correspondientes a su versión para la aprobación definitiva.

Justificación del cumplimiento del informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y del resto de informes sectoriales.

La justificación del cumplimiento de las derivadas de los informes sectoriales contenidos en la resolución plenaria de fecha 27/06/2025 se contiene en el nuevo Título 4 del Anexo 9.1. "Informes Sectoriales". En particular, en los siguientes apartados:

- En el apartado 4.1 se contiene indicación de la ratificación con carácter favorable del informe sectorial en materia de **Cultura**.
- En el apartado 4.2 se contiene indicación de la verificación en sentido favorable del informe sectorial en materia de **Evaluación de Impacto en la Salud**.
- En el apartado 4.3 se contiene indicación de la ratificación con carácter favorable del informe sectorial en materia de **Telecomunicaciones**.
- En el apartado 4.4 se contiene indicación de la ratificación con carácter favorable del informe sectorial en materia de **Carreteras y Contaminación Acústica**; así como una valoración de diversas observaciones de carácter general contenidas en el mismo.
- En el apartado 4.5 se contiene indicación de la ratificación con carácter favorable del informe sectorial en materia de **Ordenación del Territorio y Urbanismo**; así como una justificación del cumplimiento de sus condicionantes.
- En el apartado 4.6 se contiene indicación de la ratificación con carácter favorable del informe sectorial en materia de **Costas**.





- Y en el apartado 4.7 se contiene indicación de la ratificación con carácter favorable del informe sectorial en materia de **Aguas**.

En último lugar, en materia de informes sectoriales cabe realizar dos consideraciones adicionales; en particular, respecto de los informes sectoriales en materia de términos municipales y gestión forestal:

- El informe sectorial en materia de delimitación de **términos municipales** consta emitido tras la aprobación inicial del PGOM, obrando la indicación de su contenido y carácter favorable en el apartado 2.4 del Anexo 9.1; y constando con fecha 27/06/2026 oficio de finalización y archivo del expediente por parte de la Secretaria General de Administración Local.

En este sentido, cabe indicar que en el informe de este equipo redactor de fecha 13/06/2025, correspondiente a la Propuesta Final del PGOM, se indicó que *“que el ámbito de actuación del PGOM se corresponde con la delimitación del término municipal de Marbella, que este ámbito no ha sido modificado desde el inicio del proceso de redacción del PGOM y en especial coincide exactamente con el recogido en el documento sometido a aprobación inicial y segunda información pública”*; consideración que, en los mismos términos, cabe reiterar en lo que respecta a la elaboración de los documentos del PGOM objeto de este informe para la aprobación definitiva.

- El informe sectorial en materia de **gestión forestal** fue emitido tras la aprobación inicial del PGOM, obrando en el apartado 2.21 del Anexo 9.1 tanto el análisis de su contenido como la justificación del cumplimiento de sus observaciones en la documentación del PGOM.

Por otro lado, según consta en el apartado VI. del informe de este equipo redactor emitido en fecha 09/05/2024, correspondiente al documento de 2ª información pública, y en los mismos términos, en el análisis del informe obrante en el apartado 2.21 del Anexo 9.1 antes indicado, aun cuando el informe de esta Administración sectorial sólo es vinculante en relación con los montes catalogados o protectores, se propuso solicitar una aclaración en cuanto a la interpretación que se realiza en el apartado 1. del informe emitido en cuanto a los efectos de la entrada en vigor de la LISTA en relación con la legislación forestal, sin que conste que se haya producido contestación al respecto de la consulta.

Sobre la falta de contestación a la consulta pretendida en materia de gestión forestal, cabe realizar las siguientes consideraciones:





En primer lugar, respecto a la petición de aclaración del apartado 1. del informe de la Administración Forestal de fecha 19/02/2024, la sobrevenida entrada en vigor de la Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía, deja sin efecto el objeto de la consulta realizada. En tal sentido, se solicitó aclaración sobre la interpretación de la exclusión de la consideración legal de terrenos forestales de los suelos clasificados legalmente como urbanos *“y urbanizables programados o aptos para urbanizar”* (según la redacción del artículo 1.3º.b de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía), al haber desaparecido la clase de suelo urbanizable con la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento de desarrollo. No obstante, dicho inciso ha sido objeto de supresión en el equivalente artículo 4.3 de la actual Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía.

En segundo lugar, los Montes integrados en el Registro de Montes Públicos de Andalucía han sido clasificados por el PGOM como suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, condicionante sectorial que se mantiene en el artículo 12.8 de la nueva Ley de Montes de Andalucía.

Por lo que, habiendo quedado sin efecto la consulta y aclaración pretendida y habiéndose cumplimentado el resto de observaciones contenidas en el informe de la Administración forestal que son propias de la ordenación urbanística general (según se justifica en el apartado 2.21 del Anexo 9.1 del PGOM), sin perjuicio del resto de aspectos indicados en el informe que corresponderá tener en cuenta en los instrumentos de ordenación urbanística detallada, pueden entenderse cumplimentados los aspectos relativos a la materia de Gestión Forestal en lo que respecta al PGOM.

De manera más extensa, en el Anexo 9.1 del Libro IV (Estudios Complementarios) del PGOM se contiene un análisis de los informes sectoriales, consultas y otros informes recibidos y demás actuaciones realizadas durante la tramitación del PGOM, así como la justificación acerca del cumplimiento e implementación de los diversos condicionantes en la versión definitiva del PGOM. Y en el Anexo 10 se contiene la justificación detallada del cumplimiento de las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica.

Se concluye de lo analizado en este apartado que en la elaboración de los documentos correspondientes a la versión definitiva del PGOM se han integrado las derivadas de los informes sectoriales y del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como los condicionantes de la Declaración Ambiental Estratégica; dándose de esta forma cumplimiento a los Acuerdos adoptados en la sesión plenaria de fecha 27/06/2025.



V. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LOS DOCUMENTOS PARA APROBACIÓN DEFINITIVA RESPECTO DEL DOCUMENTO DE PROPUESTA FINAL.

De conformidad con lo indicado en los apartados anteriores, respecto de la versión del PGOM inmediatamente anterior (Propuesta Final del Plan) se han introducido en la versión objeto de este informe (Aprobación Definitiva) las modificaciones que a continuación se detallan.

En este punto es preciso indicar que, al objeto de referenciar los informes sectoriales posteriores a la Propuesta Final del Plan, se ha añadido un nuevo Título 4 al Anexo 9.1 en el que se contiene de forma detallada el resultado de los informes sectoriales y su valoración. Y se ha elaborado un nuevo Anexo 10 que contiene la justificación del cumplimiento de los condicionantes contenidos en la Declaración Ambiental Estratégica.

Las modificaciones son las siguientes:

1. **Corrección-revisión general de errores.**
 - a) Se ha realizado una revisión integral del documento para la eliminación de errores ortográficos, gramaticales o de mero estilo de redacción, composición o maquetación.
2. **Modificaciones derivadas de los condicionantes impuestos por la Declaración Ambiental Estratégica.**
 - a) Se ha añadido una Diligencia de Corrección de Error para la sustitución de dos referencias normativas inexactas en dos páginas del Estudio Ambiental Estratégico.
 - b) Se ha añadido un nuevo párrafo en el apartado 2.4 de la Memoria de Información para reforzar la aplicabilidad de los objetivos, criterios y medidas de conservación de los Planes de Gestión de las ZEC.
 - c) Se ha añadido en el apartado 1.11 del Anexo de Normativa Sectorial la previsión expresa del cumplimiento del art. 103.3 LGICA; relativo a la necesidad de contar con puntos limpios en los nuevos polígonos industriales y ampliaciones de los existentes.
 - d) Se ha modificado la redacción del art. 8.2.3.7 de la Normativa para cumplir lo requerido por la Administración sectorial en materia de Aguas en cuanto a la previsión de aportación de Estudio Hidrológico-Hidráulico en aquellas actuaciones que pudieran afectar a cauces públicos.





3. Modificaciones derivadas de los informes sectoriales.

- a) En relación con las indicaciones del **informe en materia de Carreteras**, se ha procedido a la corrección de los errores detectados en la numeración de los puntos kilométricos; en concreto, en el apartado 7.4 (propuestas localizadas de las redes territorial y urbana) de la Memoria de Ordenación.

Si bien no se indica en el informe, también en lo que se refiere a la materia de Carreteras se han sustituido las referencias normativas del derogado Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, por las correspondientes al Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras; en concreto, del apartado 1.5 del Anexo de Normativa Sectorial y en el apartado 2.4 de la Memoria de Información.

- b) En relación con las observaciones del informe de ratificación de la **Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, se han introducido las siguientes modificaciones:

- 1.º En el Plano de Ordenación O.01.1 (Clases y categorías de suelo) se ha procedido a la modificación en la leyenda, sustituyendo la denominación de zona cautela ambiental por zona de cautela territorial.
- 2.º En la Memoria de Ordenación (apartado 7.2) y en el Plano de Ordenación O.02.1 (Esquema de elementos estructurantes I) se ha corregido la leyenda para la eliminación del carácter subregional [PS] del Parque Forestal Los Tres Jardines.
- 3.º En el Plano de Información I.12 (Identificación del suelo urbano) se ha corregido la leyenda en el sentido indicado en el informe, de tal forma que se hace referencia al apartado a) b) y c) del art. 13 LISTA de todos los suelos identificados en coherencia con la Memoria de Ordenación. También se ha eliminado de la leyenda la referencia al suelo excluido del análisis por informe sectorial, ya que no es suelo urbano; si bien se ha mantenido el tramado del mismo, indicándose como determinación gráfica que se trata del Domino Público de carreteras estatales.
- 4.º En relación con la categoría de suelo rústico preservado por riesgos de inundación, se ha puntualizado la redacción del art. 4.3.3 de la Normativa y del apartado 4.3.2.II de la Memoria de Ordenación, añadiendo lo siguiente: *"El ámbito delimitado corresponde a la envolvente de todos los periodos de retorno publicados, T=10 años, T=100 años y T=500 años"*.





- 5.º Y, en relación con la zonificación del suelo rústico, del art. 4.2.2. de las Normas Urbanísticas (medidas para evitar la formación de asentamientos urbanísticos) se ha eliminado su apartado 3 y se ha modificado la redacción de su apartado 6.c) del mismo, modificándose con el siguiente tenor literal: “Las edificaciones a considerar son todas las edificaciones existentes”.
- c) En relación con las observaciones del **informe en materia de Costas**, se han introducido las siguientes modificaciones:
- 1.º Se han modificado los siguientes artículos de la Normativa:
- 1 El art. 2.2.1.2 en relación al régimen del suelo urbano cuando se incluye el Dominio Público Marítimo Terrestre.
 - 2 El art. 6.4.2.3. acerca de los tramos de la senda litoral que discurren por el Dominio Público Marítimo Terrestre.
 - 3 Los arts. 4.5.7. y 4.5.8. de las zonas 4 y 5 del suelo rústico para ajustar el régimen de usos permitidos a la protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- 2.º En cuanto a los Planos de Ordenación se han incluido las siguientes modificaciones:
- 1 En los planos en los que se grafía la senda litoral por el DPMT se ha indicado en la leyenda que se trata de “*Senda Litoral (Vía Ciclopeatonal) existente pendiente de regularización (art. 6.4.2 NN. UU.)*”.
 - 2 Se ha ajustado el grafismo de los Sistemas Generales de Áreas Libres propuestos del Plano de Ordenación O.02.1 (Esquema de Elementos Estructurantes I) dado a que parecía que afectaban al DPMT.
 - 3 En el plano de Ordenación O.02.3 Elementos Estructurantes III se ha identificado la red de saneamiento existente sobre el DPMT como red a relocalizar.
 - 4 El plano de Ordenación O.03 Zonas del suelo rústico se ha diferenciado en la zona 4 la parte afectada por el DPMT.
- 3.º En las fichas del Catálogo 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 13, 28, 29 y 30 se ha incluido:
- Este bien afecta a terrenos de DPMT y sus zonas de servidumbre de protección, por lo que les será de aplicación lo dispuesto en la normativa de Costas y en especial la Disposición Transitoria Cuarta de la ley de Costas.*





Quedan sujetos al régimen de ocupación y lo que resulte de la solicitud de su título habilitante. El deber de conservación corresponderá al concesionario y subsidiariamente al promotor de la catalogación.

4.º Se han ampliado los planos que componen la serie A.9-6 para extenderlo a los planos de elementos estructurantes y las zonas del suelo rústico, que son los planos en los que no están grafiadas las líneas referidas en el informe de Costas.

5.º Se ha implementado la memoria de ordenación, en concreto el apartado 7.5. Redes de Infraestructuras y Servicios Técnicos la explicación acerca de la red de saneamiento existente que discurre por el DPMT.

4. Otras correcciones o aclaraciones.

- a) Si bien en la Propuesta Final del PGOM ya se incorporó la modificación del deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre entre los vértices M-30 a M-32, en los términos derivados del Anuncio de la Dirección General de la Costa y del Mar (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico) publicado en el B.O.E. n.º 121, de fecha 22/05/2023 (según se indica en el apartado 2.4.5 de la memoria de información), en la presente versión para la aprobación definitiva se ha procedido ajustar igualmente la grafía de la senda litoral a la indicada modificación del DPMT; en concreto, en los planos I.04.3 (Afecciones y otros condicionantes III), O.02.1 (Esquema de elementos estructurantes I), O.02.2 (Esquema de elementos estructurantes II) y 0.05 (Planificación estratégica).
- b) En relación con el SG-AL-39 (Parque Arroyo Guadalpín [ZV]), grafiado en el Plano de ordenación O.02.1 (Esquema de elementos estructurantes I), se ha ajustado su delimitación al constatarse que la totalidad de la superficie delimitada como Sistema General existente en el documento de Propuesta Final del Plan no se corresponde con la parcela de titularidad municipal.
- c) En relación con la denominada parcela MB-7 Trinidad Sur y Este de la Autopista, con motivo de la sobrevenida adopción del Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 17/03/2026, se procede a la identificación de la parcela catastral a que se refiere dicho Acuerdo en el Plano de ordenación O.01.2 (Instrumento que atribuye la ordenación detallada en SU).

Expuestas las modificaciones y correcciones introducidas en el documento para la aprobación definitiva del PGOM, de conformidad con la regulación prevista en los artículos 78.6 LISTA y 108 RLISTA, cabe concluir que las mismas tienen la consideración de modificaciones no sustanciales, no considerándose necesario realizar nuevas solicitudes de informes sectoriales.





Esta conclusión se alcanza tras el análisis de los citados preceptos a la luz de las modificaciones enumeradas, dado que no se procede a modificar el ámbito de ordenación ni suponen una alteración global del documento de forma que afecte al modelo de ordenación inicialmente previsto. Se han realizado meras alteraciones puntuales en el documento, bien por exigencia de los informes emitidos en este último trámite, bien por alguna cuestión sobrevenida desde la fecha de la anterior versión del PGOM y la presente. Estas pequeñas alteraciones y ajustes no tiene trascendencia alguna ni son de tal magnitud que nos llevaran a calificarlas de modificaciones sustanciales.

VI. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

La versión definitiva del documento del PGOM objeto del presente informe da cumplimiento a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística de igual forma que las anteriores versiones del mismo, como detalladamente se ha venido indicando en los informes del Equipo Redactor referidos en el Antecedente Primero del presente informe.

Las únicas diferencias entre esta nueva versión del documento para la Aprobación Definitiva (PGOM-AD) y la versión precedente (PGOM-PF) son las relativas a la inclusión de las modificaciones referidas en el apartado V. de este informe, que obedecen a la inclusión de los condicionantes de la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica en el procedimiento de evaluación ambiental, a las derivadas de los informes sectoriales referidos en el apartado anterior, así como a meras correcciones ortográficas, gramaticales o de estilo de redacción, composición o maquetación; resultando que dichas modificaciones en nada alteran el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

VII. CONCLUSIONES.

El contenido de los documentos identificados en el apartado III. de este informe, correspondientes a la versión del Plan General de Ordenación Municipal para su aprobación definitiva, da cumplimiento a las determinaciones indicadas en la Declaración Ambiental Estratégica, en los distintos informes sectoriales, consultas y otros informes recabados durante la tramitación del instrumento de ordenación, se ajusta a las determinaciones de la LISTA y su Reglamento General de desarrollo, así como al resto de normativa de aplicación; incluida la normativa ambiental, así como al contenido documental legalmente previsto para los Planes Generales de Ordenación Municipal, siendo, por tanto, su contenido idóneo y suficiente para su aprobación definitiva.





Así mismo, las modificaciones introducidas en la versión definitiva del documento respecto de la versión precedente se califican como no sustanciales a los efectos de lo previsto en el art. 108 RLISTA, no requiriendo, en consecuencia, nuevo trámite de información pública ni nuevo trámite de solicitud de informes sectoriales.

En Marbella, a la fecha de las firmas electrónicas.

