

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTOS

Anuncio de 25 de septiembre de 2026, del Ayuntamiento de Marbella, sobre la aprobación definitiva por el Pleno del Plan General de Ordenación Municipal y resto de documentos complementarios, al objeto de cumplimentar el art. 38.7 de la legislación ambiental de Andalucía. (PP. 1881/2026).

Mediante Acuerdo de Pleno de fecha 18.9.2026, se ha aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Marbella. La documentación del expediente se encuentra disponible para su consulta en la página web del Ayuntamiento de Marbella, en la siguiente URL:

<https://nuevoplan.marbella.es/pgom/documentacion-pgom/aprobacion-definitiva.html>

El PGOM ha sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el expte. EA/MA/41/20. La declaración ambiental estratégica, informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental y que se pronuncia sobre la integración de los aspectos ambientales en plan o programa, consta publicada mediante anuncio en el BOJA núm. 245, de fecha 22.12.2025.

En consecuencia, finalizado el procedimiento de evaluación ambiental y aprobado definitivamente el PGOM procede dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 38.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, mediante el presente anexo en el que se contiene un extracto de los siguientes aspectos:

1. De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
2. Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
3. Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
4. Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

A N E X O

1. Integración de los aspectos ambientales en el plan o programa.

La integración de los aspectos ambientales en el proceso de elaboración y aprobación del PGOM se garantiza mediante la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado, en cuanto a sus aspectos básicos, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; y desarrollado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El procedimiento de evaluación ambiental se configura como un procedimiento administrativo instrumental respecto del procedimiento de tramitación y aprobación del instrumento de ordenación urbanística regulado en el Capítulo II del Título IV de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. La finalidad justificadora de la evaluación ambiental estratégica es la de anticipar la protección ambiental antes de la toma de decisiones que puedan comprometer negativamente el medioambiente; con esa finalidad de adelantar la toma de decisión ambiental a la fase anterior a la aprobación del Plan, la evaluación ambiental se configura como un instrumento de prevención que permite integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, con inspiración en el principio de cautela.

El Ayuntamiento de Marbella inició en el año 2018, los primeros estudios y trabajos para elaboración de un nuevo Plan General, en sustitución del PGOU 1986. Primero, mediante la aprobación de un documento de criterios y objetivos inspiradores del nuevo Plan General y, posteriormente, mediante la contratación de un dictamen jurídico-urbanístico sobre la situación generada tras la declaración de nulidad de la revisión del PGOU 2010. Posteriormente, en el año 2019 se acuerda la formulación de un nuevo Plan General, disponiéndose la realización de una serie de medidas de coordinación con las diferentes Administraciones con competencias sectoriales confluyentes y con las entidades gestoras de intereses afectados; y en el año 2020, se aprueba el programa de participación ciudadana comprensivo de las distintas herramientas y acciones diseñadas para el fomento de la participación a lo largo de del proceso de elaboración del Plan.

Tras los referidos actos, comienza la tramitación coordinada de los procedimientos ambiental (EAE) y urbanístico (PGOM), que puede resumirse en los siguientes hitos: en primer lugar, elaboración del Documento Inicial Estratégico y del documento de Avance del Plan General, seguidos de la realización de la Consulta Pública y de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental; en segundo lugar, sometimiento por el órgano ambiental a consultas a las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas y posterior elaboración del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico; en tercer lugar, teniendo en cuenta el Documento de Alcance, se procede por el promotor del Plan a la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y, sobre la base del mismo, a la elaboración de la Versión Preliminar del Plan, que se corresponde con el documento de aprobación inicial del PGOM; en cuarto lugar, sometimiento a información pública y a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, habiéndose realizado dos trámites de información pública en los años 2023 y 2024; en cuarto lugar, teniendo en consideración las alegaciones realizadas por la ciudadanía, por las distintas entidades y las derivadas de los informes sectoriales recabados, se procede en el año 2025 a la aprobación de la Propuesta Final del Plan, que, junto con el resto del expediente de evaluación ambiental completo, se remite el órgano ambiental para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica; en quinto lugar, consta la formulación de dicha Declaración Ambiental Estratégica por el órgano ambiental, publicada mediante anuncio en el BOJA núm. 245, de fecha 22.12.2025; en último lugar, el promotor del Plan procede a la incorporación del contenido de la Declaración Ambiental Estratégica en el Plan y lo somete a la aprobación de conformidad con la normativa urbanística.

La Declaración Ambiental Estratégica considera viable, a los solos efectos ambientales, el PGOM de Marbella, siempre que se dé cumplimiento a las medidas preventivas, correctoras y protectoras, y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el estudio ambiental estratégico, así como al condicionado que obra en su parte resolutive. La justificación del cumplimiento de los distintos condicionantes, así como de su correcta incorporación al PGOM se contiene en el Libro IV. «Estudios Complementarios». Anexo X. «Justificación del cumplimiento de la DAE» del PGOM aprobado definitivamente.

De la emisión con carácter favorable de la Declaración Ambiental Estratégica tras la tramitación ambiental y urbanística anteriormente indicada, de forma coordinada desde el inicio de la tramitación del Plan, y de la justificación de la integración de sus condicionantes en el PGOM objeto de aprobación definitiva, cabe concluir que el instrumento de ordenación urbanística incorpora adecuadamente los aspectos ambientales, siendo el modelo urbanístico contemplado en el PGOM viable a los efectos medioambientales.

2. Consideración en el plan o programa del estudio ambiental estratégico, de los resultados de la información pública y de las consultas y de la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

Como consecuencia de la tramitación coordinada de las vertientes ambiental, urbanística y sectorial, el PGOM establece un modelo de ordenación urbanística general del Municipio que es consecuencia, entre otros, de la integración en el proceso de toma de decisiones de las derivadas del Estudio Ambiental Estratégico, del resultado de la información pública y de las consultas y de la Declaración Ambiental Estratégica.

De conformidad con el Estudio Ambiental Estratégico, el PGOM considera la vertiente ambiental como uno de sus pilares. El PGOM asume los objetivos de protección ambiental al alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030; e incorpora los objetivos, directrices y proyectos formulados en el marco planificador supramunicipal territorial (POTA, POTCSO), sectorial (Plan Hidrológico, Plan de Gestión de Riesgos de Inundación, etc.) y estratégico (Estrategias, Agendas, Plan Estratégico Municipal) concurrente. El objetivo del planeamiento de Marbella puede resumirse en lograr una ciudad sostenible, lo que implica conseguir satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad futura, garantizando el equilibrio entre el cuidado del medio ambiente, el desarrollo económico y el bienestar social.

Sobre la base del marco descrito, con influencia directa de las previsiones del Estudio Ambiental, el PGOM establece sus principios básicos y objetivos generales en el Título 1 de la memoria de ordenación. Se establecen como directrices para las actuaciones de mejora de la ciudad: fomentar la puesta en valor del medioambiente, mejorar el bienestar social de los ciudadanos y diversificar la economía. Y se establecen como objetivos generales: Marbella verde (que busca fomentar las infraestructuras verdes y azules que garantizan la biodiversidad y que conecten las tradicionales zonas verdes urbanas con el entorno natural), Marbella ordenada (que apuesta por la ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta), Marbella diversa (que busca propiciar una ciudad diversa y compleja, fomentando y facilitando la mezcla de usos y actividades), Marbella inclusiva (que busca reducir las desigualdades entre territorios y clases sociales e incluir la perspectiva de género en la toma de decisiones), Marbella eficiente (relacionada con el metabolismo urbano, es decir, con los flujos de materiales, agua y energía; que plantea como objetivo lograr la eficiencia funcional y metabólica de esos flujos, mejorando y racionalizando las infraestructuras existentes en la ciudad; con ello, se pretende además favorecer la economía circular y prevenir el cambio climático) y Marbella conectada (que propone fomentar la utilización del transporte público tanto urbano como interurbano y una red de aparcamientos intermodales y disuasorios asociados).

El Estudio Ambiental se compone, además, de un análisis ambiental del territorio, que contiene, entre otros aspectos, la descripción de las unidades ambientalmente homogéneas (unidades de paisaje y unidades ambientales homogéneas), la determinación de su capacidad de acogida, la interacción del PGOM con las zonas de especial importancia medioambiental como la Red Natura 2000, el análisis de las necesidades y disponibilidad de recursos hídricos, la descripción de los usos del suelo, la descripción de los aspectos socioeconómicos, la determinación de las áreas ambientalmente relevantes, las afecciones a dominios públicos y espacios naturales.

Todos los aspectos contenidos en el citado estudio y análisis ambiental del territorio han sido considerados como parte esencial del proceso de elaboración del PGOM. En un primer paso, en la memoria de información (Títulos 2, 4 y 6) se establecen los distintos condicionantes (ambientales, sectoriales, etc.) que deben ser observados en el ejercicio de la potestad de planeamiento, en el diseño del modelo de ordenación urbanística general del municipio. Y, a continuación, en la memoria de ordenación, a la hora de establecer las determinaciones propias de la ordenación general (clasificación del suelo, categorización y zonificación del suelo rústico, diseño de los esquemas de elementos estructurantes, bienes protegidos, planificación estratégica) se evidencia cómo la configuración del modelo urbanístico toma en consideración los condicionantes ambientales y sectoriales referidos.

La elaboración coordinada del Estudio Ambiental Estratégico y del conjunto de la documentación urbanística integrante del PGOM ha permitido que este asuma la perspectiva ambiental desde el inicio de los trabajos de elaboración. Esta forma de operar disminuye tanto el número de acciones que se han de corregir como el grado de incidencia de las mismas. En esta línea, el PGOM contempla igualmente las prevenciones relativas a la adopción de medidas protectoras y correctoras apuntadas en el Estudio Ambiental para prevenir, reducir y compensar cualquier efecto negativo de la aplicación del Plan en el medio ambiente.

La participación de la ciudadanía y de entidades de diversa consideración, así como las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas en el seno de la evaluación ambiental conforma otro de los pilares de la configuración del modelo urbanístico que se materializa en el PGOM.

En la documentación del Estudio Ambiental Estratégico se contiene la justificación del cumplimiento de las derivadas puestas de manifiesto en la fase de consultas prevista en la normativa ambiental, en particular, en el documento resumen no técnico y cumplimiento del documento de Alcance del Estudio Ambiental. Y, sobre la base del Estudio Ambiental, se elabora la versión preliminar del Plan, que se nutre de las diversas consideraciones advertidas por las personas interesadas y Administraciones públicas afectadas en la fase de consultas del procedimiento de evaluación ambiental.

Por otra parte, en cumplimiento de las previsiones legales sobre el derecho a la participación efectiva en los procedimientos de elaboración de instrumentos de ordenación urbanística, desde el inicio de los trabajos se ha pretendido que la participación ciudadana se convierta en la pieza central.

En la memoria de participación se contiene la justificación de las distintas herramientas y acciones articuladas durante la tramitación del PGOM para el fomento de la participación ciudadana. A las fases regladas de participación (consulta pública, avance, trámites de información pública) se han añadido un amplio elenco de actuaciones derivadas del programa de participación ciudadana aprobado por la Corporación con ocasión del inicio de la tramitación del PGOM. El programa de participación ha conllevado, entre otras actuaciones, la realización de talleres participativos, encuesta, mesas sectoriales o reuniones con el equipo redactor en paralelo a la realización de los trabajos de elaboración del Plan. Por su parte, cada una de las fases participativas regladas ha conllevado en análisis, por temáticas y con la colaboración de la consultora medioambiental en el análisis de los aspectos ambientales, de las propuestas planteadas y su valoración a los efectos de la toma de decisiones en la configuración del modelo de ordenación. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 85.1.a).2.ºd) RLISA, se contiene en la memoria de participación un análisis de la incidencia de los trámites de información pública en la propuesta final de ordenación. Adicionalmente, puede comprobarse en el Anexo III de la Declaración Ambiental Estratégica un resumen de la valoración de las alegaciones de carácter ambiental.

La Declaración Ambiental Estratégica, publicada en el BOJA núm. 245, de fecha 22.12.2025, considera viable a los efectos ambientales el PGOM de Marbella, siempre que se dé cumplimiento a las medidas preventivas, correctoras y protectoras, y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como al condicionado que se contiene en su parte resolutive, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 5 «valoración ambiental de la propuesta».

La justificación del cumplimiento de los condicionantes se contiene en Libro IV. «Estudios Complementarios». Anexo X. «Justificación del cumplimiento de la DAE» del PGOM; mediante el cual se materializa la integración en el documento de aprobación definitiva del Plan de los aspectos identificados en la Declaración Ambiental Estratégica, garantizándose de esta forma la plena integración de las derivadas del procedimiento instrumental de evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de tramitación y aprobación del instrumento de ordenación urbanística.

A lo largo del proceso de tramitación y aprobación del PGOM, las discrepancias surgidas entre el promotor del Plan, las Administraciones titulares de competencias sectoriales, la ciudadanía y resto de entidades gestoras de intereses públicos o privados se reflejan tanto en la memoria de participación como en el Anexo 9.1 «Informes Sectoriales» del PGOM, así como en el resumen no técnico y cumplimiento del documento de Alcance del Estudio Ambiental; habiéndose propiciado una efectiva colaboración interadministrativa y colaboración público-privada en la búsqueda de la satisfacción del interés general.

3. Razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

La configuración de las distintas alternativas consideradas se ha realizado desde la fase embrionaria de los procedimientos ambiental y urbanístico, a partir de los principios, criterios, objetivos y normas fijados en el ámbito internacional, europeo, estatal y autonómico sobre los aspectos ambientales en los que incide el planeamiento urbanístico general de Marbella.

Tomando como punto de partida la descripción de las alternativas del apartado B) del Documento Inicial Estratégico, en los apartados 1.g) y 3 del Estudio Ambiental Estratégico se contiene la descripción de las alternativas consideradas y se detalla su valoración ambiental. Y en el Título 2 de la memoria de ordenación del PGOM se contiene el examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas y se profundiza en el modelo de ordenación del PGOM.

En el proceso se han considerado las siguientes alternativas:

Alternativa 0. Que implicaba mantener el Plan vigente sin revisión.

Alternativa 1. Que parte del modelo de ciudad previsto en el Plan vigente, pero proponiendo los ajustes necesarios para la mejora de ese modelo desde el punto de vista urbanístico. Esta alternativa propone mantener en lo sustancial el suelo no urbanizable del Plan vigente; poniendo el acento en la regeneración de la ciudad consolidada, apostando por completar la trama urbana y los vacíos existentes, y recomponiendo el actual y disperso modelo de ocupación territorial heredado de planes y actuaciones anteriores e incorporando, siempre que se acredite su compatibilidad con el modelo, las actuaciones irregulares.

Alternativa 2. El Avance desglosaba la Alternativa 2, a efectos de su análisis, en 3 apartados diferentes, urbanísticamente viables y cuya valoración ambiental se realizaba en el Documento Inicial Estratégico. Las tres propuestas eran las siguientes:

Alternativa 2.1. Se proponía completar la trama urbana hasta el límite de la autopista AP-7 en las áreas que todavía no se habían desarrollado. Ello incluía la parte norte de San Pedro Alcántara, Guadaiza y el entorno al Río Verde, entre Nueva Andalucía y Nagüeles.

En esta propuesta se intentaba reducir las afecciones sobre los hábitats, la geomorfología, el paisaje y los riesgos, obteniendo con ello una situación medioambientalmente propicia pero que siga cumpliendo las expectativas sociales y económicas inherentes a cualquier municipio que pretenda un desarrollo sostenible, como son mejorar su calidad de vida y su potencial social, turístico e industrial. En relación con la regulación de usos se mantenía el mismo esquema que en la Alternativa 1 ampliándose los suelos dedicados a actividades económicas.

Alternativa 2.2. Proponía la ampliación de la ciudad existente. Incorporando los terrenos al este de la urbanización La Torrecilla y los aledaños al centro comercial La Cañada, donde se ubicará la Ciudad de la Justicia, así como en el entorno de la Urbanización Los Molinos.

En relación con la regulación de usos se mantiene el mismo esquema que en la Alternativa 1 y 2.1, a los que se añaden nuevos suelos propuestos para actividades económicas.

Alternativa 2.3. Se analizaba la posibilidad de liberar todo el suelo urbanizable posible que no estuviera protegido. Se mantenían como no urbanizable las protecciones

ambientales de la Concha y un cinturón de protección en las cotas altas hasta Río Verde. Sin embargo, al norte de la zona este del municipio sólo se proponía mantener como suelo no urbanizable el suelo forestal pasando el resto del suelo no urbanizable del plan anterior a ser propuesto como suelo urbanizable. Por lo que el suelo urbanizable disponible en Río Real, Alicata y La Víbora se veía notablemente incrementado.

La regulación de usos reproducía el patrón de la Alternativa 2.2 ganando peso los crecimientos basados en grandes proyectos estratégicos de base tecnológica y para actividades económicas que, sin inducir un cambio de modelo de ciudad si suponen una apuesta fuerte por los usos productivos, por el impulso de la economía local y la generación de empleo en el municipio.

Tras la valoración de las alternativas, su valoración ambiental resultaba muy similar siendo la de menor incidencia ambiental la Alternativa 1 y la de mayor la Alternativa 2.3, pero con mínimas diferencias entre ellas, especialmente si se utiliza el método de valoración comparada.

En el Título 2 de la memoria de ordenación del PGOM se justifican los motivos de la selección de la alternativa elegida y de la configuración del modelo de ordenación propuesto. En este sentido, el PGOM asume los criterios y propuestas generales de ordenación del Avance introduciendo los ajustes necesarios para su mejora y encuadre en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, apostando por priorizar la regeneración y revitalización de la ciudad actual frente a los nuevos desarrollos, de los cuales se priorizan los terrenos vacantes y aquellos que permiten completar la trama urbana existente.

Basándose en estas premisas establecidas en la alternativa elegida, el PGOM define los criterios de intervención en suelo urbano y para la delimitación de nuevas actuaciones en suelo rústico. Actuaciones que sólo serán viables cuando se den las condiciones que permitan o hagan necesaria la incorporación al proceso urbanístico de dichos suelos para dar cabida a demandas justificadas de interés general, teniendo siempre como prioridad completar la trama urbana y los vacíos existentes tanto en suelo urbano como aquellos que no tienen esa condición pero que completan la trama urbana existente, permitiendo no obstante, y con carácter excepcional, otros crecimientos para actividades económicas, industriales, turísticas, de innovación, etc. siempre que tengan carácter estratégico y no se estime conveniente integrarlos en la ciudad existente.

4. Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

El seguimiento de los efectos del Plan en el medio ambiente se realiza a través del Plan de control y seguimiento previsto en el Estudio Ambiental Estratégico y a través del Sistema de Indicadores Urbanísticos de Sostenibilidad del PGOM.

El objetivo último de las medidas del Plan de control y seguimiento previsto en el Estudio Ambiental consiste en tratar de mantener dentro de unos límites, marcados por la vigente legislación y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos, los posibles impactos sobre el medio ambiente que se puedan producir como consecuencia de las actuaciones emanadas del desarrollo del planeamiento.

Se elaborará cada año un informe de seguimiento ambiental del PGOM, que deberá incluir el seguimiento del sistema de indicadores ambientales desarrollado en el apartado quinto del Estudio Ambiental Estratégico. Por otra parte, a través del artículo 1.2.3 de las normas urbanísticas del PGOM se establece la obligatoriedad de realizar un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, que deberá considerar, entre otras, un resumen de la incidencia ambiental de cada actuación en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para el seguimiento de sus efectos en el medio ambiente, así como la evolución del indicadores de sostenibilidad para Marbella contenido en el Título 11 de la memoria de ordenación del PGOM.

Marbella, 25 de septiembre de 2026.- La Alcaldesa, María de los Ángeles Muñoz Uriol.