

3.3.3. VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN. APLICACIÓN DEL MÉTODO.

A continuación se ofrecen los resultados de aplicación del método anterior; las tablas que se adjuntan se corresponden con:

1. Valoración de la Calidad Ambiental.
2. Valoración de la Fragilidad del Medio.
3. Relación Calidad Ambiental/Fragilidad del Medio.

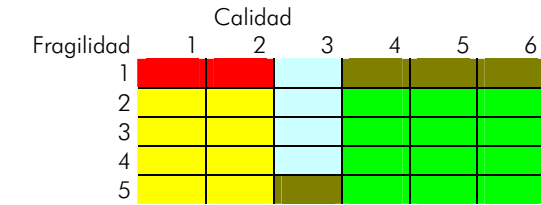
Rango	Clase de Calidad Ambiental			
0 a 20	Muy baja			1
21 a 40	Baja			2
41 a 60	Media			3
61 a 70	Alta			4
81 a 90	Muy Alta			5
91 a 100	Singular			6

Unidad	Singularidad	Representatividad	Grado de conservación	Hidrología	Geomorfología y Edafología	Vegetación y fauna	Paisaje	Patrimonio cultural	Bienestar ambiental	valor socioeconómico	valor ambiental	Clase de calidad ambiental
1 Dunas de Artola y Cabopino y franja perimetral	10	10	7	8	8	8	7	10	8	2	78	Muy alta
2 Alcornocales de Elviria	7	7	8	8	6	10	7	0	10	6	69	Alta
3 Sierra Blanca	10	10	10	8	10	8	10	10	10	6	92	Singular
4 Huertas del Río Guadaíza	7	5	3	6	4	4	3	0	4	6	42	Media
5 Río Real	5	5	3	4	4	4	5	0	2	2	34	Baja
6 Río Guadalmina	5	5	5	6	4	4	5	0	2	2	38	Baja
7 Río Verde	7	7	5	8	4	8	5	10	4	6	64	Alta
8 Río Guadaíza	7	5	5	6	4	10	5	0	6	6	54	Media
9 Arroyo Guadalpín	7	5	7	10	6	10	7	0	8	2	62	Alta
10 Arroyos del Sequillo y de la Galera	7	5	7	8	4	10	5	0	8	2	56	Media
11 Arroyo de los Repesos	7	5	7	8	4	10	7	0	8	2	58	Media
12 Frente Litoral con restos cordón dunar	7	7	5	8	4	8	5	10	4	2	60	Media
13 Pinar de Nagüeles	5	5	6	4	6	6	5	0	6	2	45	Media
14 La Atalaya y Los Molineros	7	5	8	8	6	8	5	10	6	4	67	Alta
15 Altos de Marbella	5	5	5	4	6	8	7	0	6	6	52	Media
16 Los Manchones	5	5	5	6	6	6	7	10	6	4	60	Media
17 Coto de los Dolores	5	5	5	4	6	8	5	0	6	4	48	Media
18 Monte bajo de la Cañada y Sur de los Altos de Marbella	5	5	3	4	6	8	5	10	2	4	52	Media
19 Lomas de Artola y extremo sudeste de los Alcornocales de Elviria	5	5	5	4	6	8	5	0	6	6	50	Media
20 Frente litoral sin dunas	3	5	3	8	4	4	5	10	4	2	48	Media
21 Embalse de la Concepción	7	7	10	6	6	6	7	0	8	10	67	Alta
22 Embalse de la Medrana	5	5	3	4	6	4	5	0	2	10	44	Media
23 Embalse Viejo del Ángel	5	5	3	4	4	4	3	0	2	10	40	Baja
24 Embalse Nuevo del Ángel	7	5	7	4	6	6	5	10	8	10	68	Alta
25 Hacienda de San Manuel	7	5	3	4	6	6	5	0	2	4	42	Media
26 Monte bajo de las Lomas de Cervera	5	5	5	4	6	8	5	0	6	6	50	Media
27 Vías Pecuarias	7	5	3	8	6	4	5	10	2	2	52	Media
28 Huertas del entorno del Embalse de la Medrana	7	5	3	4	4	4	5	0	4	6	42	Media
29 Parcelas de suelo con vegetación arbórea y arbustiva diversa	3	3	3	4	4	4	5	8	4	2	40	Baja
30 Arroyo las Cañas	5	3	3	4	4	4	3	0	2	2	30	Baja
31 Arroyo Segundo	5	3	3	3	4	4	3	0	2	2	29	Baja
32 Rodales de Pinar	5	5	5	4	0	6	5	0	4	2	36	Baja
33 Parcelas sueltas de cultivos	5	3	4	4	0	4	5	10	2	0	37	Baja
34 Campos de Golf	5	7	5	4	6	4	5	6	4	8	54	Media
35 Rodales de Eucaliptos	5	3	3	4	0	4	5	10	4	2	40	Baja
36 Infraestructuras viarias principales	0	0	1	0	2	0	3	0	0	10	16	Muy baja
37 Parcelas de suelo desnudo	3	1	0	4	4	0	5	10	2	0	29	Baja

Rango	Clase de Fragilidad		
0 a 6	Muy escasa		1
7 a 11	Escasa		2
12 a 17	Moderada		3
18 a 23	Elevada		4
24 a 30	Muy elevada		5

	Unidad	Grado de exposición	Fragilidad Visual	Capacidad de absorción	Fragmentación del Medio	Clase de Fragilidad
1	Dunas de Artola o Cabopino y franja perimetral	8	4	10	22	Elevada
2	Alcornocales de Elviria	2	8	10	20	Elevada
3	Sierra Blanca	0	10	10	20	Elevada
4	Huertas del Río Guadaíza	6	10	6	22	Elevada
5	Río Real	10	6	10	26	Muy Elevada
6	Río Guadalmina	10	2	10	22	Elevada
7	Río Verde	2	6	10	18	Elevada
8	Río Guadaíza	2	2	10	14	Moderada
9	Arroyo Guadalpín	2	4	10	16	Moderada
10	Arroyos del Sequillo y de la Galera	4	2	10	16	Moderada
11	Arroyo de los Represos	4	2	10	16	Moderada
12	Frente Litoral con restos del cordón dunar	4	4	8	16	Moderada
13	Pinar de Nagüeles	4	4	8	16	Moderada
14	La Atalaya y Los Molineros	4	10	8	22	Elevada
15	Altos de Marbella	10	10	8	28	Muy Elevada
16	Los Manchones	8	10	6	24	Muy Elevada
17	Coto de los Dolores	10	4	8	22	Elevada
18	Monte bajo de La Cañada y Sur de los Altos de Marbella	10	10	6	26	Muy Elevada
19	Lomas de Artola y extremo sudeste de los Alcornocales de Elviria	8	10	8	26	Muy Elevada
20	Frente litoral sin dunas	4	4	10	18	Elevada
21	Embalse de la Concepción	2	10	10	22	Elevada
22	Embalse de la Medrana	4	10	10	24	Elevada
23	Embalse Viejo del Ángel	2	4	10	16	Moderada
24	Embalse Nuevo del Ángel	2	10	10	22	Elevada
25	Hacienda de San Manuel	4	10	8	22	Elevada
26	Monte bajo de las Lomas de Cervera	8	10	8	26	Muy Elevada
27	Vías Pecuarias	10	2	10	22	Elevada
28	Huertas del Entorno del Embalse de la Medrana	4	4	6	14	Moderada
29	Parcelas de suelo con vegetación arbórea y arbustiva diversa	4	4	6	14	Moderada
30	Arroyo Las Cañas	8	2	10	20	Elevada
31	Arroyo Segundo	8	2	10	20	Elevada
32	Rodales de pinar	8	0	6	14	Moderada
33	Parcelas sueltas de cultivos	8	4	4	16	Moderada
34	Campos de golf	0	6	4	10	Escasa
35	Rodales de eucaliptos	8	0	4	12	Moderada
36	Infraestructuras viarias principales	0	2	2	4	Escasa
37	Parcelas de suelo desnudo	8	4	2	14	Moderada

TABLA DE CRUCE CALIDAD AMBIENTAL/FRAGILIDAD DEL MEDIO



- Clase Cal/Frag 1
- Clase Cal/Frag 2
- Clase Cal/Frag 3
- Clase Cal/Frag 4
- Clase Cal/Frag 5

	Clase de Calidad Ambiental/Fragilidad	
Clase 1		
Clase 2		
Clase 3		
Clase 4		
Clase 5		

	Unidad	Clase Calidad Ambiental	Clase de fragilidad	Relación Calidad/Fragilidad
1	Dunas de Artola o Cabopino y franja perimetral	Muy alta	Elevada	Clase 1
2	Alcornocales de Elviria	Alta	Elevada	Clase 1
3	Sierra Blanca	Singular	Elevada	Clase 1
4	Huertas del Río Guadaíza	Media	Elevada	Clase 3
5	Río Real	Baja	Muy Elevada	Clase 4
6	Río Guadalmina	Baja	Elevada	Clase 4
7	Río Verde	Alta	Elevada	Clase 1
8	Río Guadaíza	Media	Moderada	Clase 3
9	Arroyo Guadalpín	Alta	Moderada	Clase 1
10	Arroyos del Sequillo y de la Galera	Media	Moderada	Clase 3
11	Arroyo de los Represos	Media	Moderada	Clase 3
12	Frente Litoral con restos del cordón dunar	Media	Moderada	Clase 3
13	Pinar de Nagüeles	Media	Moderada	Clase 3
14	La Atalaya y Los Molineros	Alta	Elevada	Clase 1
15	Altos de Marbella	Media	Muy Elevada	Clase 2
16	Los Manchones	Media	Muy Elevada	Clase 2
17	Coto de los Dolores	Media	Elevada	Clase 3
18	Monte bajo de la Cañada y Sur de los Altos de Marbella	Media	Muy Elevada	Clase 2
19	Lomas de Artola y extremo sudeste de los Alcornocales de Elviria	Media	Muy Elevada	Clase 2
20	Frente litoral sin dunas	Media	Elevada	Clase 3
21	Embalse de la Concepción	Alta	Elevada	Clase 1
22	Embalse de la Medrana	Media	Elevada	Clase 3
23	Embalse Viejo del Ángel	Baja	Moderada	Clase 4
24	Embalse Nuevo del Ángel	Alta	Elevada	Clase 1
25	Hacienda de San Manuel	Media	Elevada	Clase 3
26	Monte bajo de las Lomas de Cervera	Media	Muy Elevada	Clase 2
27	Vías Pecuarias	Media	Elevada	Clase 3
28	Huertas del Entorno del Embalse de la Medrana	Media	Moderada	Clase 3
29	Parcelas de suelo con vegetación arbórea y arbustiva diversa	Baja	Moderada	Clase 4
30	Arroyo Las Cañas	Baja	Elevada	Clase 4
31	Arroyo Segundo	Baja	Elevada	Clase 4
32	Rodales de pinar	Baja	Moderada	Clase 4
33	Parcelas sueltas de cultivos	Baja	Moderada	Clase 4
34	Campos de golf	Media	Escasa	Clase 3
35	Rodales de eucaliptos	Baja	Moderada	Clase 4
36	Infraestructuras viarias principales	Muy baja	Escasa	Clase 4
37	Parcelas de suelo desnudo	Baja	Moderada	Clase 4

3.3.4. COMENTARIOS A LA VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN.

A continuación, se interpretan los resultados obtenidos en la valoración final de las unidades de integración definidas (Clases de Calidad Ambiental/Fragilidad del medio), los cuales se recogen en el Mapa denominado "Valoración de las Unidades de Integración".

En primer lugar, se hace alusión a aquellas unidades de integración, que en aplicación del método quedan incluidas en la Clase 1, es decir, aquellas para las que el valor de calidad ambiental está comprendida en el rango alta-singular, y para las que el valor de fragilidad del medio varía desde los extremos escasa a muy elevada.

- Comenzando por la unidad de integración denominada como **Sierra Blanca**, al igual que sucedía con la valoración de la calidad paisajística, se obtiene el **máximo valor de calidad ambiental (Unidad Singular)**. Este hecho se interpreta desde su carácter singular, por ser la única zona serrana del término, y por aglutinar toda una serie de elementos notorios, tales como su valor geomorfológico, la variedad de formaciones vegetales y taxones faunísticos o la presencia de elementos del patrimonio histórico-artístico. Además, se suma el hecho de presentar una fragilidad territorial elevada, cuyos ecosistemas verían mermados sus valores naturales ante actuaciones o usos de mayor impacto (urbanización), y es una zona emisora y receptora de vistas de calidad. Se trata de un espacio, para el se recomienda potenciar su régimen de protección y que debe ser excluido del proceso de crecimiento urbano.
- En relación a la **Unidad de las Dunas de Artola o Cabopino y franja perimetral**, ya se ha comentado en el apartado del paisaje que nos enfrentamos a un tramo de litoral con unos valores únicos en el término municipal de Marbella, y raros en el ámbito de la Costa del Sol Occidental. Se trata de un espacio de carácter relicto que ha sobrevivido al proceso de crecimiento urbano, y para el que el valor de calidad ambiental ha sido ligeramente inferior al de Sierra Blanca, dado el mayor grado de antropización de su entorno inmediato, aunque los valores de fragilidad del medio son similares al caso anterior. Para esta unidad, que cuenta con el máximo grado de protección del término municipal (Ley 2/89, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía), se recomienda ampliar sus límites de protección hacia el norte, al objeto de obtener un espacio representativo de transición desde la ribera del mar a los arenales costeros (pinar de pino piñonero), potenciando sus valores naturales, y excluyendo de esta zona a otros usos que supongan una transformación del medio.

- Con respecto a la unidad de integración de los **Alcornocales de Elviria**, su importancia reside en primer lugar en sus formaciones de alcornocal (Zona de las Lomas de Puerto Llano), que toma el carácter de bosque-isla, al tratarse de la única formación específica de esta especie (*Quercus suber*) en el municipio, con una fracción de cabida cubierta elevada. Además de este carácter singular, se suma el valor productivo de los usos forestales. En relación a la fragilidad del territorio, éste presenta una capacidad de absorción muy baja, frente a los usos más impactantes, tales como los residenciales, por lo que se recomienda potenciar su régimen de protección, más allá de su condición de espacio protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, haciéndolo extensivo a las zonas de mayor interés ecológico de bosque hueco que quedan situadas al este de la carretera que una Marbella con la urbanización la Mairena.
- En lo que respecta a la unidad de integración constituida por el **Río Verde**, se ha obtenido un valor alto de calidad ambiental, merced a ciertos valores ecológicos, entre los que destacan su caudal y su ancho lecho (que le confieren el carácter de corredor ecológico) o el buen grado de conservación de la vegetación de ribera en la mitad inferior de su recorrido, así como la presencia del yacimiento arqueológico denominado Villa de Río Verde, en su desembocadura. En relación a su fragilidad territorial, como todo río o arroyo, se trata de ecosistemas con una muy baja capacidad de absorción de usos distintos a los meramente recreativos, que puedan incidir en su equilibrio, afectando a sus márgenes, a lo que se suma su fragilidad visual, ya que proporciona vistas de calidad en la dirección preferente de su cauce. Aunque está prevista su inclusión en la Red Natura 2000, como futura zona de especial conservación (ZEC, actualmente LIC), se deberán excluir nuevos usos residenciales en sus márgenes, respetando sus zonas de servidumbre y de policía, dando prioridad a las actividades de restauración hidrológica y los usos recreativos.
- Respecto al **Arroyo Guadalpín**, el valor alto obtenido para la calidad ambiental obedece al carácter continuo de sus aguas y al gran valor y belleza que aportan algunos de sus tramos, constituyendo genuinos bosques de galería de tarajes, adelfas, sauces, chopos, olmos, etc., que constituyen un importante hábitat natural para diversos taxones faunísticos. Respecto al valor de fragilidad del medio, resulta ligeramente inferior al obtenido para la unidad de Río Verde, debido a la menor anchura de su cauce, hecho que minora su fragilidad visual. Del mismo modo, se recomienda potenciar su protección, excluyendo los usos residenciales, y dando prioridad a los usos forestales y en menor medida a los recreativos.
- Continuando con la unidad de **La Atalaya y Los Molineros**, se ha obtenido un valor alto de calidad ambiental, merced a la importancia de las formaciones vegetales de mancha mediterránea que se localizan en esta unidad, muy representativo del ámbito biogeográfico en el que se emplaza el término municipal de Marbella, hecho al que se suma la presencia al sur del yacimiento arqueológico denominado como Castillo y Despoblado de Alicates (BIC). Se trata de una situación parecida a la de la Unidad de Los Alcornocales de Elviria, con la diferencia de que en este caso las formaciones vegetales distan aún más del carácter climácico, y la presencia de repoblaciones de coníferas, como respuesta a los incendios que ha sufrido la zona. En relación a la fragilidad del medio, influyen en los valores altos obtenidos el hecho de tratarse de una zona receptora de vistas de calidad, y la baja capacidad de absorción de este ecosistema respecto a los usos que implican una mayor transformación. En esta unidad resultaría recomendable potenciar los usos forestales.
- A continuación está la unidad definida por el **Embalse de La Concepción**, para la que se ha obtenido un alto valor de calidad ambiental, dado el carácter serrano y el buen estado de conservación que presenta. El valor de fragilidad elevado viene establecido por su condición de zona emisora de vistas de calidad, desde la que se pueden observar las cumbres serranas del término municipal y en primer término el pico de La Concha. A pesar de tratarse de una infraestructura de origen antrópico, se trata de un espacio con un carácter prácticamente natural, hecho que condiciona en cierto modo los resultados obtenidos, ya que a diferencia de los otros embalses del término municipal, no ha sido afectado excesivamente por la implantación de usos residenciales en su perímetro. En definitiva, se deberá potenciar la protección de los valores de esta unidad, dando prioridad a los usos forestales y en segundo término recreativos, excluyendo los usos residenciales futuros.
- Cerrando el grupo de unidades de Clase 1 de Calidad/Fragilidad del Medio, se encuentra el **Embalse Nuevo del Ángel**. En este caso, el valor de calidad ambiental alto viene determinado por el aceptable estado natural en el que se encuentra, incluyendo sus márgenes, fundamentalmente en la zona este donde presenta una importante formación de coníferas, que por definición en la Ley Estatal Básica de Montes se corresponden con la categoría de Montes Protectores. Contribuyen además a la calidad ambiental de la unidad, la cercana presencia de los yacimientos del Lago de las Tortugas y la Estructura del Lago de las Tortugas, así como su alto valor productivo, al tratarse de una infraestructura de

abastecimiento de aguas, motor fundamental de la economía a escala local. Por otra parte, el valor elevado de fragilidad territorial viene asociado a su fragilidad visual (incorpora zonas emisoras de vistas de calidad) y a la muy baja capacidad de absorción de los usos más transformadores, en su condición de Dominio Público Hidráulico. En definitiva, se deberá potenciar la protección de los valores de esta unidad, dando prioridad a los usos forestales y en segundo término recreativos, limitando los usos residenciales en su margen oeste.

Seguidamente, se hace referencia a las unidades que como resultado de la aplicación del método, han quedado incluidas en la Clase 2 de Calidad Ambiental/Fragilidad del Medio:

- En el caso de los **Altos de Marbella**, el valor medio de calidad ambiental obedece fundamentalmente a la presencia de bosque mediterráneo y de formaciones vegetales de mezclas de coníferas y quercíneas. El grado de naturalidad disminuye considerablemente por la presencia de usos residenciales en la misma. Sin embargo, la fragilidad del medio resulta muy elevada, merced a su condición de zona receptora de vistas de calidad. La implantación de nuevos usos deberá llevar aparejada importantes medidas de prevención y corrección de impactos que permitan: la continuidad de las formaciones vegetales más valiosas, compensar las áreas a transformar con la regeneración y potenciación de aquellas no sujetas a intervenciones, el adecuado equilibrio entre usos residenciales y sistemas generales o la limitación en altura de las edificaciones.
- En referencia a la unidad de integración de **Los Manchones**, el valor medio de Calidad Ambiental, obedece a la presencia de elementos residenciales en su zona sur (Los Manchones Bajos), donde los ecosistemas que definen la unidad presentan un mayor grado de desnaturalización. Es destacable la presencia de diversos elementos del patrimonio histórico-artístico dentro de su perímetro, tales como la Cueva de La Palomina o el Despoblado del Lago de las Tortugas y Estructura del Lago de las Tortugas, así como la integración en esta unidad de los tramos mejor conservados de las dos vías pecuarias de Marbella. Respecto al valor muy elevado de fragilidad del medio, se debe a su condición de zona emisora de vistas de calidad, con una capacidad de absorción media de estos ecosistemas frente a los usos más impactantes. Dado que se encuentra en una zona contigua a Sierra Blanca, se recomienda dotar a esta unidad de un grado de protección similar en su zona situada al norte de la autopista (Los Manchones Altos), dando prioridad a los usos forestales y recreativos. En su parte inferior, situada al sur de esta vía

de comunicación, los nuevos usos de mayor capacidad de transformación deberán ir acompañados de fuertes medidas de prevención y corrección de impactos. La localización de infraestructuras de comunicación deberá quedar justificada a los efectos de su utilidad e interés públicos, debiendo enfocarse a la resolución de problemas de movilidad en el municipio.

- Respecto al **Monte bajo de la Cañada y sur de los Altos de Marbella, Las Lomas de Artola y extremo sudeste de Los Alcornocales de Elviria y Monte bajo de las Lomas de Cervera**. los valores obtenidos de calidad ambiental (media) y fragilidad del medio (muy elevada) obedecen a circunstancias similares. Los ecosistemas observados presentan características similares, presentando cierto grado de desnaturalización, incluyendo vertidos de materiales de excavación y escombros a los arroyos que atraviesan alguna de las unidades. Debido principalmente a la alta fragilidad visual de los terrenos, estas unidades presentan un valor muy elevado de fragilidad territorial. En consecuencia, los nuevos usos deberán llevar aparejada la implantación de fuertes medidas de prevención y corrección de impactos, similares al caso planteado anteriormente, y previendo reservas de suelo para usos recreativos, tal y como podría suceder con el caso sur de los Altos de Marbella, en la zona próxima al centro comercial.

En tercer lugar, se encuentran las unidades incluidas en la Clase 3, sobre las cuales se efectúan las siguientes consideraciones:

- Comenzando por la unidad de integración denominada como **Huertas del Río Guadaíza**, su valor medio de calidad ambiental reside fundamentalmente en su singularidad dentro del término municipal de Marbella, como espacios de cultivos que mantienen aún cierto grado de productividad. En referencia a la fragilidad del medio, es un espacio de elevada fragilidad visual, en función de su carácter de zona receptora de vistas de calidad, pues se ubica sobre una llanura de inundación donde abundan los espacios abiertos. Su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección agrícola, entra en contradicción con su condición de área de oportunidad según el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol, así como con la pérdida progresiva del uso vocacional de la unidad motivado por el abandono de los cultivos. En relación a los posibles nuevos usos, se recomienda efectuar reservas sistemas generales y usos recreativos, potenciando la reforestación de las tierras de cultivo abandonadas con especies vegetales autóctonas. Además se deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas para esta unidad en el apartado de determinación de la calidad paisajística.

- En relación a los **Arroyos del Sequillo y de la Galera**, y el de los Represos, los valores de calidad ambiental media se corresponden con la presencia de tramos relativamente bien conservados y de gran belleza, tal y como sucede con las zonas de remansos y cascadas. No obstante el grado de antropización de sus márgenes, que cruzan zonas urbanas en sus tramos inferiores, motivan que los valores de calidad ambiental no sean más elevados. En relación a la fragilidad del medio, se considera moderada merced a una fragilidad visual baja, motivada por el escaso grado de intervisibilidad en la dirección preferente de sus cauces. Pese a estas circunstancias, y dado el potencial que estos arroyos presentan como corredores ecológicos, unido a la fragilidad de sus ecosistemas de ribera, se recomienda potenciar la protección de sus márgenes emprendiendo actuaciones de restauración hidrológica, excluyendo nuevos usos residenciales y dando prioridad a los recreativos.
- En el caso del **Río Guadaíza**, nos encontramos ante una unidad de integración con un valor de calidad ambiental media y fragilidad moderada, en línea con los cursos de agua anteriormente descritos, aunque en este caso las formaciones vegetales de ribera han desaparecido prácticamente en todo su cauce, salvo en sus tramos más altos y de forma reléctica. Pese a todo, dada la anchura de su cauce y su condición de futuro espacio de la red natura 2000 (LIC), se recomienda del mismo modo potenciar su protección emprendiendo actuaciones de restauración hidrológica, excluyendo nuevos usos residenciales y dando prioridad a los recreativos.
- Respecto a la unidad denominada como **Frente litoral con restos del cordón dunar**, los valores de calidad media se sitúan en la frontera con el rango superior, por lo que se recomienda que se establezcan medidas de protección similares a las unidades de Clase 2. Es precisamente la presión urbanística sobre su entorno inmediato, incurriendo en ciertos casos en la ocupación del Dominio Público Marítimo-Terrestre, el hecho que aminora su calidad ambiental, y que a su vez aminora su fragilidad visual. Estos espacios tienen un carácter representativo, al situarse sobre un término netamente costero, y por constituir uno de los elementos motrices de la economía local. En esta unidad deberán primar las actuaciones de regeneración del borde litoral, evitando la localización de nuevos usos residenciales, garantizando el respeto del D.P.M.T. y su servidumbre de protección.
- En referencia a la unidad denominada **Frente Litoral sin dunas**, la situación es idéntica al caso anterior, aunque los valores numéricos de calidad ambiental son sensiblemente inferiores, dado el mayor

grado de antropización, incluyendo la ocupación por edificaciones del dominio público marítimo-terrestre, al que han sido sometido estos tramos del frente costero. Allí donde resulte materialmente posible, se establecen las mismas recomendaciones de protección y regeneración que para los tramos del litoral mejor conservados.

- Continuando con la unidad denominada como **Pinar de Nagüeles**, se trata de una unidad con valor medio de calidad ambiental y fragilidad moderada. Aunque se trata de una masa de coníferas de repoblación, se trata de un espacio de gran extensión, que además de cumplir una función recreativa desempeña un importante papel en la conectividad de las áreas protegidas del término municipal y su entorno inmediato, ya que constituye un importante refugio para la fauna. Se recomienda potenciar su protección, dando prioridad a los usos recreativos y desarrollando actuaciones de mejora de la masa forestal y relativas a la protección frente a incendios forestales.
- Refiriéndonos al **Embalse de La Medrana**, se ha obtenido un valor de calidad ambiental medio. Los valores de fragilidad elevada se corresponden con su escasa capacidad de absorción de los usos más transformadores, tales como los residenciales. En estas zonas se deberá potenciar la protección, dando prioridad a los usos forestales y los recreativos, mejorando las formaciones vegetales en sus márgenes, prestando especial atención a las áreas que se encuentran aguas abajo del mismo.
- En el caso de las **Huertas del Entorno del Embalse de La Medrana**, la situación resulta en cierto modo similar al de la unidad de las Huertas del Río Guadaíza, resultando una unidad de Clase 3, para la que se ha obtenido un valor de calidad ambiental moderado, con la salvedad de que el valor de fragilidad del medio también resulta ser moderado, debido principalmente a que la fragilidad visual es este caso sensiblemente inferior. En relación a la implantación de nuevos usos residenciales, se recomienda efectuar reservas de suelo, sistemas generales y usos recreativos, potenciando la reforestación de las tierras de cultivo abandonadas con especies vegetales autóctonas.
- Continuando con la **Unidad de la Hacienda de San Manuel**, se trata de un área similar a las unidades de Monte bajo de la Cañada y sur de los Altos de Marbella, Lomas de Artola y extremo sudeste de Los Alcornocales de Elviria y Monte bajo de las Lomas de Cervera. Su valor inferior obtenido en la calidad ambiental, obedece a la degradación de sus ecosistemas forestales, motivada por repetidos incendios. Pese a tratarse de una unidad de Clase 3, se debería potenciar su protección, pues se trata de un área prioritaria para

actuaciones de reforestación. A este respecto se deberán tener en cuenta las disposiciones de la Ley 2/92, Forestal de Andalucía y su Reglamento, que establecen la imposibilidad de recalificar terrenos forestales incendiados, así como la obligatoriedad de restaurar los terrenos afectados por incendios forestales previstos en la Ley 8/2003, de la Flora y Fauna Silvestres de Andalucía.

- En relación al **Coto de los Dolores**, se ha obtenido un valor medio de calidad ambiental y una fragilidad elevada, la situación es similar a la de la Hacienda de San Manuel pues, aunque no existen indicios de zonas degradadas por incendios forestales, resulta más notoria la presencia de urbanizaciones y elementos residenciales que han comportado una considerable transformación del medio natural. En aquellas zonas donde existe una formación de alcornocal maduro, se recomienda potenciar su protección, dando prioridad a los usos forestales y, en segundo término, a los recreativos.
- En relación a la unidad conformada por las **Vías Pecuarias**, el valor medio obtenido de calidad ambiental resulta muy inferior al esperado para estos espacios adscritos a Dominio Público, y de vital importancia para la permeabilidad territorial. Esta circunstancia obedece fundamentalmente a la ocupación de gran parte de su trazado por usos distintos a los que están destinados, tal y como sucede con el Cordel de Benahavís a Ojén. Es precisamente su alto grado de exposición a ser transformadas y la escasa capacidad de absorción de estos usos lo que contribuye a su valor elevado de fragilidad del medio. Para estas unidades, pese a estar incluidas en la categoría de Clase 3 de Calidad/Fragilidad, resultarán excluidos todos los usos, excepto el forestal o el recreativo, siendo recomendable la articulación con la Administración Autonómica de los mecanismos que contribuyan a garantizar su recorrido, incluyendo la modificación de su trazado allí donde proceda.
- En referencia a los **Campos de golf**, se obtienen valores medios de calidad ambiental ya que, aunque se trata de instalaciones de origen artificial, incorporan elementos propios del medio natural, tales como la presencia de bosquetes o rodales de bosque autóctono. Del mismo modo, su fragilidad territorial es moderada ya que el grado de exposición al cambio de estas zonas es nulo, puesto que sobre el espacio que ocupan no pueden concurrir nuevos usos. Respecto a esta unidad, no se añaden comentarios adicionales, ya que se incurriría en criterios de diseño específicos para cada una de las instalaciones. La problemática ambiental de los campos de golf en Marbella es analizada con un mayor grado de detalle en un apartado independiente.

Por último, se abordan las unidades que han quedado incluidas en la Clase 4 de Calidad/Fragilidad Visual, efectuando los siguientes comentarios:

- En referencia a la unidad denominada como **Río Guadalmina**, el bajo valor obtenido para la calidad ambiental obedece a diversas circunstancias que han influido en su desnaturalización como ecosistema, ya que gran parte de su tramo atraviesa el club de Golf Guadalmina, y a la práctica desaparición de su vegetación de ribera, la cual ha sido sustituida por eucaliptos. Por otra parte, el valor elevado de fragilidad del medio, responde al grado de exposición a la transformación, con la ejecución de nuevos usos residenciales en su tramo alto, así como a la muy baja capacidad de absorción que poseen los ecosistemas fluviales, vulnerables por sí mismos, frente a este tipo de actuaciones. No obstante, dado que la unidad ha sido incluida como LIC, dentro de la Red Natura 2000, se recomienda el potenciar su protección más allá del propio Dominio Público Hidráulico, emprendiendo acciones de restauración hidrológica y recuperación de sus márgenes al objeto de consolidar su función de corredor ecológico, respetando su zona de servidumbre y reservando la zona de policía para usos forestales y/o recreativos.
- En relación a **Río Real**, la situación es similar a la del caso anterior, salvo que el valor de fragilidad del medio es superior, merced a que en su desembocadura adquiere la condición de zona receptora de vistas de calidad. Pese a que existen usos urbanos ya implantados en sus márgenes, se establecen las mismas recomendaciones de protección que en el caso anterior, ya que, del mismo modo, todo su tramo que transcurre por el término municipal ha sido incluida como LIC en la Red Natura 2000.
- Continuando con la unidad de integración denominada **Embalse Viejo del Ángel**, el valor bajo de calidad ambiental, sensiblemente inferior al resto de unidades de características similares en el término municipal, obedece al fuerte grado de antropización, ya que se encuentra prácticamente rodeado de usos residenciales. Por otra parte, la formación prácticamente monoespecífica de eucaliptos que se encuentra en sus márgenes ha venido asociada al empobrecimiento de la vegetación riparia autóctona. No obstante, se establecen las mismas recomendaciones de protección que para el resto de los embalses del término municipal, dando prioridad a las actuaciones de sustitución progresiva del eucaliptal por vegetación de ribera, tratando de potenciar el uso recreativo frente a otros de mayor incidencia ambiental.

- En referencia a los **Arroyos de las Cañas y Segundo**, se tratan de las unidades de integración constituidas por cursos fluviales que presentan un mayor estado de degradación en el término municipal, hecho que se refleja en el valor bajo de calidad ambiental obtenido para ambas. Resulta especialmente preocupante la situación del Arroyo Segundo que, además de presentar varios puntos de vertido de escombros en su recorrido, ha llegado a ser prácticamente cegado con motivo de la ampliación del centro comercial de La Cañada. Ambos cursos de agua han sido desprovistos de su vegetación de ribera, prácticamente en todo su recorrido, por lo que resulta prioritario el emprender acciones de restauración hidrológica, revegetando sus riberas y limpiando sus cauces, a la vez que potenciar el uso recreativo frente a otros de mayor impacto.
- En referencia a las unidades restantes, denominadas como **Parcelas sueltas de cultivos**, Parcelas de suelo con vegetación arbórea y arbustiva diversa, Rodales de pinar, Rodales de eucaliptos y Parcelas de suelo desnudo, los valores obtenidos de calidad ambiental han sido bajos, ya que se trata de espacios relícticos, dispersos por el término municipal y rodeados por usos residenciales. Por otra parte, la fragilidad del medio en estas unidades es moderada, ya que presentan una capacidad de absorción media frente a nuevos usos de alto grado de transformación. Debe tenerse en cuenta que grandes zonas de estas unidades se encuentran en suelo urbanizable y que, por tanto, constituyen las zonas de expansión mas claras del suelo urbano. Es por ello que las únicas medidas de corrección que se deberán incorporar a las determinaciones del planeamiento, serán las de evitar el apeo y eliminación del mayor número posible de elementos vegetales, integrándolos en los nuevos diseños urbanísticos. Debe tenerse en cuenta que las formaciones arbóreas que aparecen en algunas de estas unidades pueden contribuir a la conectividad ambiental en un espacio altamente fragmentado, como es el territorio de Marbella.
- Por último, y centrándonos en la unidad de integración denominada como **Infraestructuras viarias principales**, resultan obvios los valores de calidad ambiental y fragilidad obtenidos en aplicación del método, al tratarse de espacios prácticamente carentes de valores naturales. Por ello, no se efectúan consideraciones respecto a la protección de estas unidades ya que, en principio, las determinaciones del nuevo planeamiento no influirán de forma significativa sobre las mismas. Deberán tenerse en cuenta las medidas de protección de la calidad del paisaje descritas en su apartado correspondiente.

3.4. AFECCIONES LEGALES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TERRITORIAL

A continuación, se van a comentar los condicionantes ambientales y territoriales a tener en cuenta para llevar a cabo una adecuada planificación del término municipal de Marbella, según la legislación vigente.

Por ello, se van a tratar varios temas que son de gran interés, los cuales van a desarrollarse de forma independiente. Son los siguientes:

- La protección de los espacios naturales.
- La protección de las vías pecuarias.
- La protección del patrimonio histórico-cultural.
- La protección de carreteras.
- La protección del Dominio Público Hidráulico.
- La protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- La protección de montes.
- Las actividades sobre suelos contaminados.
- La protección contra ruidos.
- La ordenación del territorio.

Todos estos condicionantes ambientales se representan en el Mapa denominado "*Afecciones legales de carácter ambiental y territorial*", para el cual se ha empleado parte de la información comentada en apartados anteriores, además del trayecto de las carreteras principales, obtenido de cartografía actualizada, y del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre.

3.4.1. PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES.

El término municipal de Marbella cuenta con varios espacios naturales, los cuales se han desarrollado en el apartado denominado "Espacios Protegidos" del presente documento. Éstos son:

- Espacios Naturales Protegidos incluidos en la RENPA.
- Espacios Protegidos según el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (derogado para el ámbito de

estudio, según el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental).

- Espacios Protegidos por el Planeamiento Urbanístico vigente (se tratan en el apartado denominado "Análisis del planeamiento urbanístico vigente (PGOU del T.M. de Marbella de 1986)" del presente documento).
- Espacios Protegidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (se tratan en el apartado "Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental" del presente documento).
- Lugares de Interés Comunitario.
- Hábitats de Interés Comunitario.
- Montes Públicos (se tratan en el apartado denominado "Protección de Montes" del presente documento).

A. ESPACIOS PROTEGIDOS INCLUIDOS EN LA RENPA.

Las Dunas de Artola o Cabopino están declaradas Monumento Natural, según el Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía. La declaración de este espacio como Monumento Natural, implica su inclusión en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), así como la inscripción en su Registro, de acuerdo con el Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro.

Conforme a lo dispuesto en la Ley 2/89, de 18 de julio, la declaración de un Monumento Natural conlleva:

- La utilidad pública a efectos de expropiaciones de los bienes y derechos afectados.
- Servidumbres forzosas de instalación de las señales que los identifiquen.
- Derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía.
- La delimitación de una Zona de Protección Exterior, continua y periférica, de extensión variable, con la finalidad de prevenir y, en

su caso, corregir cuantos impactos repercutan negativamente en los Monumentos Naturales, así como promover los usos del suelo compatibles con su conservación. A tal objeto, las distintas Administraciones Públicas y organismos sectoriales competentes adecuarán su actuación al fin de protección pretendido.

Por este último punto, se considera necesario determinar una zona perimetral que existe en las Dunas de Artola como Zona de Protección Exterior, coincidiendo en su conjunto con la unidad de integración denominada "Dunas de Artola o Cabopino y Franja Perimetral".

En lo que se refiere a la regulación de usos y actividades que pueden realizarse en el ámbito territorial de los Monumentos Naturales, el Decreto 250/2003 hace referencia a que dichos aprovechamientos y actividades que tengan lugar dentro de los mismos se realizarán de forma que se garantice su compatibilidad con la conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos existentes en ellos.

De esta forma quedarán permitidas las actividades tradicionales establecidas en las correspondientes Normas Particulares, siendo las actividades no compatibles en el ámbito territorial de las Dunas de Artola o Cabopino las siguientes:

- La extracción de arena o cualquier otro tipo de movimiento de tierras.
- El aprovechamiento forestal, urbanístico o turístico de cualquier naturaleza, salvo lo relacionado con la puesta en valor del espacio, siempre que no suponga menoscabo para el medio natural o cultural.
- La construcción o instalación de infraestructuras estables o temporales.
- El tránsito de vehículos a motor fuera de los accesos autorizados a tal efecto.
- La fijación de las dunas mediante cualquier tipo de actuación.

Además, dicho Decreto establece criterios para la gestión del Monumento Natural, orientando las actividades de gestión hacia:

- La adopción de las medidas necesarias para evitar posibles impactos sobre el mismo derivados de actividades que se desarrollen en su entorno.

- La regulación de las actividades de uso público.
- La prevención y corrección de las posibles alteraciones de la dinámica litoral no natural, a fin de evitar la modificación de la realidad del mismo.
- La restauración del ecosistema litoral y la protección de los procesos naturales asociados a su desarrollo, así como el mantenimiento de los diferentes elementos naturales de mayor interés y más amenazados, como la vegetación dunar.
- La eliminación de la flora alóctona invasora, como la uña de león (*Carpobrotus edulis*).
- Restitución del Dominio Público ocupado, con la eliminación de las construcciones existentes en el interior de la superficie del Monumento Natural que no estén legalmente establecidas.

Por último, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental incorpora estos espacios (en su documento de Normativa) dentro de la figura "Zonas de Protección Ambiental de Grado 1", estableciendo una serie de restricciones de usos en las mismas que se detallan en el apartado "Limitaciones Ambientales del POT Costa del Sol Occidental".

B. ESPACIOS PROTEGIDOS SEGÚN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga, aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 7 de julio de 1986, y publicado el 14 de febrero de 2007, ha sido derogado para el ámbito que abarca el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental por la Disposición derogatoria única del Decreto 142/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de la provincia de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento. Por tanto, cualquier disposición contenida en dicho Plan, queda sin afección para el municipio de Marbella.

C. ZONAS LIC.

La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats), tiene como objetivo crear una red coherente (Red Natura 2000) con las Zonas de Especial Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), que garantice la biodiversidad de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea y obligar a los Estados miembros a tomar medidas para su conservación.

Mediante el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, se transpone esta Directiva a la legislación española. En este Real Decreto (art. 3.3), se atribuye a los órganos competentes de las comunidades autónomas la elaboración de la lista de los Lugares de Interés Comunitario (LIC's), a proponer ante la Comisión como futuras Zonas de Especial Conservación (ZEC).

Como se deduce del párrafo anterior, en virtud del artículo 3.3 del Real Decreto 1997/1995 (Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres - BOE 310, de 28 de diciembre de 1995), es la Comunidad Autónoma de Andalucía la que ha llevado a cabo la designación de la lista propuesta de Lugares de Interés Comunitario a la Comisión.

Recientemente se ha aprobado dicha lista por parte de la Comisión Europea (Decisión de la Comisión de 19-7-2006, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea - DOUE L259, de 21 de septiembre de 2006). Con este último paso, y junto con las ZEPA ya designadas (no existe ninguna en el T.M. de Marbella), quedará constituida la Red Natura 2000.

En el artículo 5 del Real Decreto 1997/1995, se especifica lo siguiente: "Cuando la Comisión Europea, basándose en la lista propuesta por el Estado español, seleccione y apruebe la lista de lugares de importancia comunitaria, estos lugares serán declarados por la Comunidad Autónoma correspondiente como zonas especiales de conservación lo antes posible y como máximo en un plazo de seis años, fijando las prioridades en función de su importancia, para aplicarles las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de un tipo de hábitat natural de los del anexo I o de una especie de las del anexo II y para la coherencia de Natura

2000, así como en función de las amenazas de deterioro y destrucción que pesen sobre ellos".

Respecto a las medidas de conservación que deben instituirse en los Lugares de Interés Comunitario, en el artículo 6 del Real Decreto 1997/1995 se establece que desde el momento en que un lugar figure en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria, éste quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de este artículo (el apartado 4 del artículo 6 ha sido modificado por el Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre):

- "2. Por las Comunidades Autónomas correspondientes se adoptarán las medidas apropiadas para evitar en las zonas especiales de conservación el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de las zonas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos del presente Real Decreto.
3. Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, las Comunidades Autónomas correspondientes sólo manifestarán su conformidad con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.
4. Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan, programa o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las administraciones públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Natura 2000 quede protegida. La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo, en su caso, durante el

procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas y de evaluación de impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. En el caso de planes, programas y proyectos autorizados por la Administración General del Estado y sometidos a su vez a evaluación de impacto ambiental, las medidas compensatorias serán fijadas por el Ministerio de Medio Ambiente. Para la definición de dichas medidas, se consultará específicamente al órgano de la Comunidad Autónoma competente para la gestión del espacio de la Red Natura 2000 afectado por el plan, programa o proyecto. El plazo para la emisión de dicho informe será de treinta días. En el supuesto de discrepancias sobre las medidas compensatorias, el Ministerio de Medio Ambiente constituirá un grupo de trabajo con representantes de dicho departamento y de la comunidad autónoma afectada para definir, de común acuerdo y en el plazo máximo de treinta días, las medidas compensatorias que deberán incorporarse al plan, programa o proyecto. En caso de persistir el desacuerdo, el Ministerio de Medio Ambiente determinará las medidas compensatorias tomando en consideración el parecer de la Comunidad Autónoma. En los restantes supuestos, corresponderá a las Comunidades Autónomas la evaluación de las repercusiones en el espacio de la Red ecológica europea Natura 2000."

Finalmente, dentro del ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, estos lugares se consideran como "Zonas de Protección Ambiental de Grado 1", por lo que han de implementarse en éstos las restricciones de usos descritas en el apartado "Limitaciones Ambientales del POT de la Costa del Sol Occidental".

D. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

Los hábitats naturales de interés comunitario, según los define la Directiva 92/43/CEE, son aquellos que en el territorio de la Unión Europea:

- se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural; o bien,
- presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a su área intrínsecamente restringida; o bien,
- constituyen ejemplos representativos de características típicas de una o de varias de las siete regiones biogeográficas siguientes: alpina, atlántica, boreal, continental, macaronesia, mediterránea y panónica.

Dentro del total de hábitats de interés comunitario (cuyo listado completo se incluye en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE), los considerados prioritarios, son aquellos tipos de hábitats naturales amenazados de desaparición, presentes en la Unión Europea, cuya conservación supone una especial responsabilidad para la Comunidad, habida cuenta de la importancia de la proporción de su área de distribución natural incluida en dicho territorio. En el término municipal de Marbella existen varios tipos de hábitats prioritarios.

En el apartado "Espacios Protegidos" se ha incluido una descripción y análisis de los hábitats de interés comunitario presentes en el término municipal de Marbella.

La definición de los hábitats naturales de interés comunitario es fundamental para el establecimiento de la Red Natura 2000, puesto que los Lugares de Interés Comunitario propuestos para que la integren como Zonas de Especial Conservación, parten de la delimitación de dichos hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, así como de los hábitats de las especies contenidas en el Anexo II.

Es importante mencionar, que en el municipio de Marbella no todas las zonas delimitadas como hábitats de interés comunitario han sido designadas como Lugares de Interés Comunitario, por lo que éstas no gozan de un régimen de protección legal directo. A pesar de ello, y siguiendo lo establecido en los artículos 2 y 11 de la Directiva 92/43/CEE, se entiende la importancia de la conservación de estos espacios, adecuando las actuaciones que se proyecten en consecuencia:

"Artículo 2. 1. La presente Directiva tiene por objeto contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio europeo de los Estados miembros al que se aplica el Tratado. 2. Las medidas que se adopten en virtud de la presente Directiva tendrán como finalidad el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y de las especies silvestres de la fauna y de la flora de interés comunitario. 3. Las medidas que se adopten con arreglo a la presente Directiva tendrán en cuenta las exigencias económicas, sociales y culturales, así como las particularidades regionales y locales".

"Artículo 11. Los Estados miembros se encargarán de la vigilancia del estado de conservación de las especies y de los hábitats a que se refiere el artículo 2, teniendo especialmente en cuenta los tipos de hábitats naturales prioritarios y las especies prioritarias".

3.4.2. PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias constituyen un importante patrimonio natural y cultural que, pese a su deterioro, sigue prestando servicio al tránsito ganadero y contribuyen a la preservación de la flora y fauna silvestres, y, potencialmente, pueden resultar muy útiles para el fomento de los usos turístico-recreativos y del desarrollo rural. Las vías pecuarias son, por todo ello, de gran valor estratégico en la explotación racional de recursos naturales y en la ordenación del territorio.

La importancia de la integración de las vías pecuarias en la Ordenación Territorial radica en los aspectos siguientes:

- Posibilitar la conexión del sistema urbano con los recursos naturales del entorno.
- Contribuir al incremento de la calidad de vida y el bienestar social.
- Frenar la ocupación de espacios rurales, naturales o de especial interés patrimonial.
- Participar en la conservación, rehabilitación y transformación del paisaje.
- Armonizar las actividades urbanas y rurales del ámbito territorial.
- Incidir en la planificación de las ciudades.
- Contribuir a la configuración del Sistema General de Espacios Libres.
- Elemento básico en la conservación del patrimonio natural y cultural.

El término municipal de Marbella cuenta con dos vías pecuarias, tal y como se vio en el apartado del presente documento denominado "Vías pecuarias" (se remite a dicho apartado para obtener una descripción detallada de las mismas):

- Cordel de Benahavís a Ojén.
- Vereda del Puente de Ronda.

La legislación aplicable a dichas vías pecuarias es la siguiente:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Con respecto al régimen de los terrenos integrantes de las Vías Pecuarias, será a todos los efectos (tanto en lo relativo al uso y conservación, como al deslinde, modificaciones de trazado, desafección, etc.) el que derive de la aplicación del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, reconoce a las vías pecuarias la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, tal y como lo señala el artículo 39.1:

"Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección."

En el artículo 32 del Reglamento de Vías Pecuarias se consideran las posibles modificaciones que pueden realizarse en el trazado de las vías pecuarias, de forma que se establece que por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa desafección, de acuerdo con la normativa de aplicación; se podrá desviar o variar el trazado de una vía pecuaria siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquel. Los usos compatibles o complementarios de las vías pecuarias se regulan en el Título II del Reglamento de Vías Pecuarias.

Del mismo modo, si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general, su revisión o modificación, fuera necesaria la alteración del trazado de las vías pecuarias existentes en su ámbito espacial, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del Reglamento, el instrumento de ordenación que se elabore tendrá que contemplar un trazado alternativo a las mismas

y su forma de ejecución. Esta modificación del trazado deberá ser informada favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan. En estos casos, la consideración como suelo no urbanizable de protección especial vinculará a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación.

Por otra parte, según marca la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, por la que se deroga la Disposición Adicional Primera del Decreto 155/1998, en la que se tratan las vías pecuarias afectadas por planeamiento urbanístico; se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, quedan exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998. Para ello, y según el punto segundo de la citada Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, el procedimiento administrativo que se deberá seguir es el siguiente:

- La Delegación Provincial de Medio Ambiente emitirá un informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.
- Posteriormente, la Delegación Provincial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de 20 días, los interesados puedan presentar alegaciones.
- Una vez informadas las alegaciones, el Delegado Provincial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente para su resolución.

Complementando lo anterior, el POT de la Costa del Sol Occidental considera las vías pecuarias como "Zonas de Protección Ambiental Grado 1", quedando sujetas a las restricciones descritas en el apartado de Limitaciones Ambientales impuestas por este instrumento de ordenación. Además, de manera más concreta, el POT recoge dos disposiciones específicas a aplicar en estos lugares. En primer lugar, y con carácter de directriz, se determina que los instrumentos de planeamiento general efectuarán un diagnóstico acerca del impacto de los procesos de urbanización y edificación en las vías pecuarias, proponiendo soluciones orientadas al objetivo de crear una red de itinerarios ambientales que

preserve el Dominio Público de estas entidades. Finalmente, a la hora de generar trazados alternativos, se establece la recomendación de tener en cuenta la funcionalidad y calidad ambiental de los trazados de origen, las necesidades de infraestructuras y las circunstancias que determinen discontinuidad.

3.4.3. PROTECCIÓN PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL (BIENES INMUEBLES).

La regulación de los bienes inmuebles se establece en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico Andaluz, con la que se persigue una mayor coordinación con la normativa urbanística, de modo que ambas legislaciones se refuercen mutuamente y permitan aprovechar la virtualidad ordenadora de los instrumentos de planificación urbanística.

En la línea de potenciar la intervención preventiva de la administración antes de que el grado de elaboración o ejecución de los proyectos resulte demasiado avanzado, se fomenta el intercambio de información y faculta a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para ser oída en la tramitación de planes, programas o proyectos que puedan incidir en el patrimonio histórico, esto se hace con la idea no de introducir nuevas trabas a la actuación, sino de permitir la detección temprana de posibles conflictos, de tal modo que su resolución se pueda iniciar desde los primeros momentos sin crear situaciones de paralización de proyectos en marcha.

Con el mismo sentido se introduce una figura nueva para la protección del patrimonio arqueológico, consistente en la declaración de "zona de servidumbre arqueológica" en la cual se exige que el planeamiento urbanístico tenga en cuenta la posible existencia de restos arqueológicos y se instituye una notificación previa que permita a la administración cultural realizar los estudios previos que resulten necesarios para evitar la posible suspensión de un proyecto ante la aparición de hallazgos en mitad de su ejecución. Por tanto, el planeamiento urbanístico o territorial aprobado, revisado o modificado con posterioridad a la entrada en vigor la Ley 1/1991 y afecte a zonas declaradas de Servidumbre Arqueológica, incluirá medidas específicas de protección de los valores culturales que han dado lugar a la declaración.

Además, el planeamiento territorial o urbanístico, así como los planes y programas de actuación que afecten a Zonas de Servidumbre Arqueológica precisan informe favorable de la Consejería de Cultura, quien deberá emitirlo una vez que los documentos hayan adoptado su redacción final y antes de ser sometidos a aprobación definitiva.

Dentro de este contexto, el POT de la Costa del Sol Occidental reconoce una serie de "Espacios de Interés Cultural" que quedan sometidos a ciertas restricciones de usos, las cuales se describen en el apartado "Limitaciones Ambientales del POT Costa del Sol Occidental" del presente documento.

3.4.4. PROTECCIÓN DE CARRETERAS.

Una vez revisadas la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, las cuales son nacionales; además de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía; se consideran a las carreteras como vías de dominio y uso público construidas, fundamentalmente, para la circulación de vehículos automóviles.

En éstas se diferencian varias clases de carreteras según sus características:

- Autopistas: son vías de gran capacidad especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la exclusiva circulación de automóviles y reúnen una serie de características definidas por Ley.
- Autovías: son vías de gran capacidad que, no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de accesos a las propiedades colindantes.
- Vías rápidas: son vías de gran capacidad de una sola calzada y con limitación total de accesos a las propiedades colindantes.
- Carreteras convencionales: son carreteras que no reúnen las características propias de las autopistas, autovías y vías rápidas.
- Travesía: aquella parte de un tramo urbano en el que existan, al menos en uno de sus márgenes, edificaciones consolidadas, como mínimo, en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles.

Las carreteras más importantes que atraviesan el término municipal de Marbella son:

- La AP-7 (Autopista de la Costa del Sol): de titularidad estatal y autopista.

- La A-7 (Autovía del Mediterráneo): de titularidad estatal y autovía.
- La A-397, A-355 y A-7176: autonómicas y convencionales.

Dentro de este subapartado, el POT de la Costa del Sol Occidental se limita a proponer una serie de actuaciones sobre la red viaria, así como su desarrollo posterior. Se ha optado por no incluir un análisis de su contenido dentro del presente capítulo, debido a su escasa aplicabilidad en él, puesto que no establece restricciones o limitaciones específicas referentes al ámbito de la red viaria. No obstante, se recomienda su consulta si se requiere ampliar información.

Por otra parte, al constituir las carreteras un bien de dominio y uso público, se establecen una serie de limitaciones de la propiedad para la protección de las mismas, las cuales se comentan en los siguientes apartados.

A. ZONAS DE PROTECCIÓN.

Las zonas de protección a las que hace referencia la normativa vigente son las siguientes:

- Zona de Dominio Público.
- Zona de Servidumbre Legal.
- Zona de Afección.
- Zona de No Edificación.

A.1. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Según el artículo 21.1 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; el artículo 74 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; y el artículo 12 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la zona de dominio público adyacente a carreteras estatales y carreteras autonómicas, junto con las áreas funcionales, está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de 8 m de anchura en las vías de gran capacidad estatales (autopistas, autovías y vías rápidas), y de 3 m de anchura en el resto de carreteras y de vías convencionales autonómicas, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Según lo expuesto en la Ley 8/2001 de 12 de julio, de carreteras de Andalucía, en travesías, dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía.

En túneles, según lo dispuesto en ambas leyes, tanto en carreteras autonómicas como estatales, la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel, así como la disposición de los elementos de éste, tal y como se recojan en la correspondiente resolución de la Consejería competente en materia de carreteras de afectación de los terrenos al dominio público.

La ley andaluza define que, en aquellos tramos de las carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta.

En aquellos tramos de las carreteras en los que existan puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, la arista exterior de la explanación se extiende a la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Se consideran en todo caso de dominio público los terrenos ocupados por los soportes de las estructuras u obras similares.

Excepcionalmente, en los casos de viaductos y puentes, la extensión de la zona de dominio público podrá limitarse a los terrenos a ocupar por los cimientos de los soportes de las estructuras y una franja de terreno de tres metros, como mínimo, alrededor. El resto de los terrenos afectados quedará sujeto a una servidumbre de paso para personas y vehículos necesaria para garantizar el adecuado funcionamiento y conservación de la carretera.

La zona de dominio público a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante la implantación en ella de las correspondientes actuaciones de restauración paisajística.

A.2. ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL.

Según el artículo 22.1 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; el artículo 77 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; y el artículo 54 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 25 m en vías de gran capacidad estatales (autopistas, autovías y vías rápidas), y de 8 m en las vías convencionales y el resto de carreteras autonómicas, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

El artículo 54 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía indica lo siguiente: "La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario. La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- Obras declaradas de emergencia.
- Obras de mejora y de conservación.
- Actuaciones de seguridad vial.
- Obras de mejora de la integración paisajística.
- Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía."

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de

la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación.

Los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal, serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación.

Cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de emergencia de las obras implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación.

A.3. ZONA DE AFECCIÓN.

Según el artículo 23.1 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; el artículo 82 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; y el artículo 55 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 m en vías de gran capacidad estatales (autopistas, autovías y vías rápidas), y de 50 m en las vías convencionales de la red principal autonómica. Además, en la ley andaluza se indica que para el resto de las carreteras será de 25 m.

El artículo 55 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía indica lo siguiente: "A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística."

Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

A.4. ZONA DE NO EDIFICACIÓN.

Según el artículo 25.1 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; el artículo 84 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; y el artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía; la zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 50 m en las vías de gran capacidad estatales (autopistas, autovías y vías rápidas), y de 50 m en las vías convencionales autonómicas de la red principal. Además, en la ley andaluza se indica que para el resto de las carreteras será de 25 m.

El artículo 55 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía indica lo siguiente: "En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal."

En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

B. USO DE LAS CARRETERAS Y DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

En lo que se refiere al uso de las carreteras y de las zonas de protección, mencionadas en el apartado anterior, la Ley 8/2001 hace referencia a los siguientes aspectos:

B.1. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE.

En la zona de Dominio Público Adyacente podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exijan la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa a la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

Corresponde a la Administración titular la declaración de interés general del servicio público a efectos de la utilización de esta zona, así como la autorización para la realización de todo tipo de actuaciones en dicho lugar.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

B.2. ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL.

Dentro de esta zona, en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial.

El uso y explotación de los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre legal por sus propietarios o titulares de un derecho real o personal que lleve aparejado su disfrute, estarán limitados por su compatibilidad con la integración ambiental y paisajística de la carretera, y por las ocupaciones y usos que efectúen la Administración o los terceros por ella autorizados, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. A tales efectos, cualquier actuación requerirá la previa autorización administrativa, salvo en el caso de cultivos que no supongan pérdida de las condiciones de visibilidad o cualquier otra cuestión que afecte a la seguridad vial.

B.3. ZONA DE AFECCIÓN.

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas; se requerirá la previa autorización administrativa.

La autorización sólo podrá denegarse cuando la actuación proyectada sea incompatible con la seguridad de la carretera, la integración medioambiental y paisajística de la misma o con las previsiones de los planes, estudios y proyectos de la carretera en un futuro no superior a diez años, sin que de esta limitación nazca derecho a indemnización alguna.

B.4. ZONA DE NO EDIFICACIÓN.

En esta zona está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

3.4.5. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

En la legislación revisada al respecto: el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminares, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas; el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminares I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985; se recoge que las aguas continentales, superficiales y subterráneas, los cauces y corrientes naturales, continuas y discontinuas, los lechos de lagos y lagunas y de los embalses en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, son considerados bienes del Dominio Público.

Al tratarse, por tanto, de un bien de Dominio Público, todos pueden, sin necesidad de autorización administrativa, usar las aguas superficiales, mientras discurren por sus cauces naturales, para beber, bañarse, abrevar el ganado y otros usos domésticos. Estos usos están permitidos siempre que no alteren la calidad y caudal de las aguas.

Por el contrario, todo uso privativo de las aguas, a excepción de las expresamente recogidas en la norma, requiere concesión administrativa.

A. CAUCES.

Como se hace referencia anteriormente, los cauces son de propiedad pública, admitiéndose la propiedad privada en aquellos que transcurran íntegramente por una propiedad. En estos casos, el propietario no puede hacer obras o desviar el cauce si perjudica el interés público o a terceros.

Los cauces se pueden definir como el terreno cubierto por el agua en las máximas crecidas ordinarias, siendo el caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, producidos en 10 años consecutivos.

B. RIBERAS.

Las riberas son las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.

La actividad humana es una de las principales causas de la degradación de las riberas, siendo esta degradación debida bien a acciones sobre las márgenes (afección local) o cambios en el propio régimen hídrico del tramo.

C. MÁRGENES.

Los márgenes hacen referencia a los terrenos que lindan con los cauces. Los usos que se desarrollan en las mismas son los principales agentes implicados en el estado de conservación de las riberas cuando el cauce no ha perdido su funcionalidad. Los usos principales que se desarrollan en las márgenes y que pueden afectarlas son los siguientes:

- Uso Urbano.
- Uso Agrícola.

- Uso Ganadero.
- Uso Forestal.

Los márgenes de los cauces fluviales se encuentran sujetas a dos (2) zonas de protección:

- Zona de servidumbre, de 5 m de anchura, cuyo uso esta asociado a:
 - Paso para el servicio de vigilancia del cauce.
 - Paso para el ejercicio de la pesca.
 - Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - Varado y amarre de las embarcaciones.

En esta zona de servidumbre se pueden plantar especies herbáceas y arbustivas y en la que queda prohibida edificar y plantar árboles sin autorización.

- Zona de policía, de 100 m de anchura. En esta zona están condicionados los usos del suelo y las actividades a desarrollar, de tal forma que sin la obtención de autorización previa quedan prohibidos los siguientes usos y actividades:
 - Alteraciones sustanciales del relieve.
 - Extracciones de áridos.
 - Construcciones de todo tipo, de carácter provisional o definitivo.
 - Cualquier actividad que suponga un obstáculo para la corriente en situación de avenidas o pueda deteriorar el Dominio Público.
 - Cualquier obra o trabajo.

Los límites establecidos para las zonas de servidumbre y zona de policía podrían ser modificados a partir de causas justificadas, siendo dichas modificaciones aprobadas, en su caso, por el organismo de cuenca.

En los márgenes de los cauces fluviales existe, también, la posibilidad de realizar trabajos de protección, de carácter provisional, en caso de necesidad urgente.

Debido a la falta de información recogida de la Confederación Hidrográfica correspondiente sobre el Dominio Público Hidráulico de los ríos, arroyos y embalses de Marbella, se han considerado en el mapa correspondiente los ríos principales, embalses y arroyos con riesgo de inundación según el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

D. LAGOS, LAGUNAS Y EMBALSES.

El lecho o fondo de los lagos y lagunas hace referencia al terreno que alcanzan sus aguas en su mayor nivel ordinario. En el caso de los embalses, dicho nivel ordinario es el debido a las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.

Alrededor del lecho de lagos, lagunas y embalses, el gobierno puede establecer zonas periféricas de protección, en las cuales quedará restringido el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Del mismo modo que los cauces fluviales, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedan sujetas a las mismas zonas de policía y servidumbre fijadas para las corrientes de agua.

E. ZONAS INUNDABLES.

Durante la crecida no ordinaria de lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, pueden resultar inundados terrenos, los cuales mantendrán la calificación jurídica y la titularidad que tuvieran.

Estas zonas de inundación o áreas correspondientes al nivel que alcanzarían las aguas en avenidas cuyo periodo de retorno es de 500 años, tienen un régimen especial establecido por el gobierno, con el objeto de garantizar la seguridad de los bienes y las personas.

Para la Comunidad Autónoma Andaluza, y dada la importancia del tema, se establece el Decreto 189/2002, de 2 de julio del 2002, por el que se aprueba el "Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces". Esta norma constituye una importante herramienta de gestión que proporciona directrices a la hora de conservar y mantener los ríos, aplicando medidas que prevengan posibles catástrofes

naturales en el sistema río-urbe. Como parte de su contenido, este Decreto recoge, en su anejo 4, un inventario de los puntos de riesgo existentes en la región andaluza, cuatro de los cuáles se ubican en el término municipal de Marbella (véase el apartado de "Riesgos naturales" del presente documento).

De forma complementaria a las determinaciones recogidas en la normativa sectorial, el POT de la Costa del Sol Occidental contempla, en el artículo 68 de su documento de Normativa, un tratamiento exclusivo de las zonas inundables, estableciendo disposiciones, designadas como directrices, cuya aplicación es vinculante respecto a sus fines. Así, se establece que hasta que no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle (que en el momento de su aprobación estaban aún en ejecución) que permitan definir los límites concretos de las zonas inundables, los instrumentos de planeamiento deberán recoger las Zonas Cautelares ante el riesgo de inundación en los suelos urbanizables y no urbanizables; pasando a clasificarse dichas Zonas, directamente, como suelo no urbanizable y estableciéndose los criterios y las medidas necesarias para la prevención del riesgo de avenidas.

A efectos de la ordenación de usos, el POT establece que la delimitación de zonas inundables, a efectuar por la Administración competente, deberá diferenciar tres zonas:

- a. La que corresponde al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 m.
- b. La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.
- c. La que corresponde al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.

El planeamiento general regulará los usos a desarrollar en las mismas conforme a los siguientes criterios:

- **Zona a):** Prohibición total de edificación e instalación alguna. Excepcionalmente, por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales.
- **Zona b):** Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. También se prohíben en esta zona, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

- **Zona c):** Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

Recientemente, la Agencia Andaluza del Agua ha elaborado un Estudio de Inundabilidad, en el cual se recogen como inundables la mayor parte de los arroyos y ríos incluidos en el POT de la Costa del Sol para el T.M. de Marbella, definiéndose con mayor detalle el límite de sus áreas de inundación. Es por ello, que estas zonas con riesgo tendrán que ser tenidas en cuenta para los nuevos planeamientos y proyectos que se vayan a ejecutar en el lugar.

3.4.6. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

Los núcleos urbanos costeros se caracterizan por el incremento continuado de la población y, asociado a ello, la consiguiente intensificación de los usos turísticos, agrícola, industrial, etc.

Cuando se habla de Dominio Público Marítimo-Terrestre se hace referencia al espacio de la costa que se considera merecedor de una especial protección, configurándose como un bien de Dominio Público regulado en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Por tanto, estos terrenos forman parte de la propiedad del Estado, y se hallan sujetos a un régimen jurídico especial, de Derecho Administrativo, que establece una serie de facultades a favor de la Administración en orden a su protección y conservación.

Según lo establecido en la Ley de Costas (arts. 3 y ss.), son considerados bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre los siguientes:

- La ribera del mar y de las rías, incluyéndose bajo esta denominación las zonas de playa, las albuferas o marjales, los terrenos costeros hasta el lugar alcanzado por el mar en marea alta o hasta donde lleguen las olas en los mayores temporales conocidos. También se integran los márgenes de ríos y rías hasta donde sea sensible el efecto de las mareas.
- El mar territorial y las aguas interiores.
- Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.

- Los terrenos ganados al mar y los desecados en su ribera.
- Los terrenos ocupados por el mar, que pasen a formar parte de su lecho.
- Los acantilados sensiblemente verticales.
- Los terrenos que fueran catalogados como Dominio Público, pero que hayan perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre.
- Los islotes.
- Los terrenos incorporados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión de Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al Dominio Público. Las obras e instalaciones de iluminación de costas y señalización marítima.
- Los puertos estatales.
- Las islas del mar territorial o aguas interiores, excepto las de propiedad privada.

Al determinar la Ley de Costas que estos bienes constituyen el Dominio Público, queda excluida la posibilidad de que existan propiedades privadas sobre los mismos, y sólo se permitirán en ellos los usos autorizados de conformidad con lo establecido en la mencionada ley.

Por otro lado, estos bienes de Dominio Público se consideran inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Para lograr la adecuada conservación y protección del litoral, así como para facilitar su uso público, la Ley de Costas establece una serie de limitaciones a las ocupaciones que puedan producirse en terrenos colindantes con el mismo. Estas limitaciones reciben la denominación de "servidumbres", estableciéndose los siguientes tipos:

- 1.- Servidumbre de protección (arts. 23 y ss.).
- 2.- Servidumbre de tránsito (art. 27).
- 3.- Servidumbre de acceso al mar (art. 28).

Además de estas servidumbres, se debe considerar la zona de influencia.

Previo al análisis de las prescripciones establecidas por la Ley de Costas para las zonas de servidumbre, el documento Normativa dentro del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental establece también una serie de determinaciones para la zona denominada en el mismo documento como "Corredor marítimo-terrestre", las cuales se detallan más adelante en el apartado "Limitaciones Ambientales del POT de la Costa del Sol Occidental".

A. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.

Consta de una franja de 100 m, medida tierra adentro, desde el límite interior de la ribera del mar. Esta puede ser ampliada a 200 m, en caso de necesidad, por las peculiaridades del tramo de costa.

En los veinte (20) primeros metros se pueden realizar tareas de salvamento marítimo y depósito temporal de objetos arrojados por el mar. No podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

En esta zona quedan prohibidas:

- Edificaciones residenciales.
- Construcción de vías de transporte interurbanas.
- Actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos.
- Tendidos aéreos de alta tensión.
- Vertidos de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depurar.
- Publicidad a través de carteles y vallas.

Los usos permitidos deben ser objeto de autorización por parte del Estado. Estos usos son los relacionados con las obras, instalaciones y actividades que no puedan tener otra ubicación o sean necesarias para servicios relacionados con el Dominio Público.

La realización de cultivos y plantaciones no requiere el uso de autorización alguna.

B. SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.

Se trata de una franja de 6 m, medidos desde tierra adentro, a partir del límite interior de la ribera del mar, que pueden ampliarse a 20 m en lugares de tránsito difíciles o peligrosos.

Esta zona debe dejarse libre permanentemente al paso público peatonal y de vehículos de vigilancia y salvamento.

En casos excepcionales esta zona puede ser ocupada por obras a realizar en el Dominio Público Marítimo-Terrestre, para lo cual se sustituirá esta zona de servidumbre por otra de condiciones similares, en la forma en que se señale por la Administración de Estado. Dicha zona, podrá ser ocupada también para la ejecución de paseos marítimos.

C. SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR.

Esta servidumbre debe ser contemplada por los planes y normas urbanísticas, de tal forma que se permita el acceso al mar de forma libre y gratuita.

La servidumbre recae sobre los terrenos colindantes con el Dominio Público, de tal forma que en las zonas urbanas o urbanizables debe existir un acceso rodado cada 500 m y accesos peatonales cada 200 m.

D. ZONA DE INFLUENCIA.

Además de estas servidumbres se ha de considerar una zona denominada Zona de Influencia como una zona de 500 m desde el límite interior de la ribera del mar, donde el planeamiento urbanístico está sujeto a ciertas imposiciones como son:

- En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamiento de vehículos.
- Se debe evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.
- El otorgamiento de las licencias de obra, que implique la realización de vertidos, requerirá la obtención previa de la correspondiente autorización de vertido.

Finalmente, en el art. 29 de la Ley de Costas se establecen otras limitaciones de propiedad como son las siguientes:

- En los tramos finales de los cauces debe mantenerse la aportación de áridos a sus desembocaduras. La extracción de áridos, en estos casos, requiere autorización, que a su vez necesita su aprobación por parte de la Administración del Estado.
- Los yacimientos de áridos ubicados en las zonas de influencia pueden ser adquiridos de forma preferente por el Estado.

3.4.7. PROTECCIÓN DE MONTES.

Los montes desempeñan una función social muy importante, tanto como fuente de recursos naturales como por ser proveedores de múltiples servicios ambientales, entre los que destacan la protección del suelo y del ciclo hidrológico, fijación del carbono atmosférico, elementos fundamentales del paisaje, etc.

Por estos motivos, y debido a su importancia, es necesario velar por su conservación, protección, restauración, mejora y ordenado aprovechamiento.

La protección y conservación de los montes está regulada por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en la que se establece la clasificación de montes en función de su titularidad en:

- Montes Públicos: son los pertenecientes al Estado, a las comunidades autónomas, a las entidades locales y a otras entidades de derecho público.
- Montes Privados: Son los pertenecientes a personas físicas o jurídicas de derecho privado, ya sea individualmente o en régimen de copropiedad.

Por otra parte, hay que distinguir entre montes de Dominio Público o demaniales, que son aquellos que integran el Dominio Público Forestal, y montes patrimoniales, correspondientes con aquellos de propiedad pública que no sean demaniales.

En lo que a los instrumentos de planeamiento urbanístico se refiere, cuando éstos afecten a la calificación de terrenos forestales requerirán informe de la Administración forestal competente, de forma que quede delimitado el uso forestal en el planeamiento urbanístico. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores.

El cambio del uso forestal de un monte cuando no venga motivado por razones de interés general, tendrá un carácter excepcional y requerirá informe favorable del órgano forestal competente.

Se ha solicitado información a la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente sobre los montes, repoblaciones e incendios producidos en el término municipal de Marbella, no habiéndose recibido información alguna. Respecto a los montes de titularidad pública, se ha trabajado con la documentación recogida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental que, como se vio en el apartado "Montes Públicos" del epígrafe de "Espacios Protegidos" del presente Estudio de Impacto Ambiental, en el término municipal de Marbella existe un monte público, denominado "Sierra Blanca y Nagüeles" (código MA-10008).

El POT de la Costa del Sol Occidental, como instrumento de planificación con incidencia en el territorio de Marbella, designa a los Montes Públicos (incluyendo los enclaves de propiedad privada localizados en su interior) como "Zonas de Protección Ambiental Grado 1", quedando sometidos a una serie de restricciones de usos que se detallan en el apartado "Limitaciones Ambientales del POT de la Costa del Sol Occidental" del presente estudio.

Finalmente, ante la generación de incendios forestales, las Comunidades Autónomas son las encargadas de garantizar las condiciones de restauración vegetal de los terrenos incendiados, quedando prohibido el cambio del uso forestal por razón de incendio.

3.4.8. SUELOS CONTAMINADOS.

Con referencia a la protección de los suelos contaminados, el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de las actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados, establece una serie de criterios normalizados de valoración de la contaminación, así como determinadas obligaciones a los titulares de las actividades contaminadoras del suelo y a los propietarios de la fincas en las que tenga o haya tenido lugar alguna de las actividades reseñadas.

En relación con estos aspectos, los titulares de actividades potencialmente contaminadoras del suelo, así como aquellos propietarios en los que se haya desarrollado alguna actividad de este tipo y quiera solicitar una licencia para el desarrollo de una actividad que suponga un cambio en el uso de suelo, deberán remitir un informe de situación de dichos suelos.

Teniendo en cuenta este informe de situación, el órgano competente de la comunidad autónoma declarará un suelo como contaminado para los correspondientes usos establecidos en el Anexo III del Real Decreto. Además, el órgano competente de la comunidad autónoma establecerá la delimitación de aquellos suelos en que se considere prioritaria la protección del ecosistema del que forman parte. Este aspecto habrá de tenerse en cuenta en la ordenación territorial.

Finalmente, en relación con la declaración como suelo descontaminado, dicha declaración se fundamentará para un determinado uso una vez exista, y sea firme la resolución administrativa que así lo declare, previa comprobación de las labores de descontaminación realizadas.

Se ha solicitado información sobre los suelos contaminados que pudieran existir en el término municipal de Marbella tanto a la Consejería de Medio Ambiente como a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Málaga, pero no se ha recibido información al respecto, por lo que no se representa en el Mapa "Condicionantes Ambientales Previos".

3.4.9. PROTECCIÓN CONTRA RUIDOS.

El Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, establece como objetivos de calidad acústica la delimitación de "áreas de sensibilidad acústica", definiéndolas como aquellas superficies o ámbito territorial donde se pretende que exista una calidad acústica homogénea. Estas áreas serán determinadas por el Ayuntamiento competente, en atención al uso predominante del suelo.

Con relación a los planes urbanísticos y planes de infraestructura física, éstos deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en el Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica.

Además, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento deberá tener en cuenta el principio de prevención a efectos de la contaminación acústica, y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en el Reglamento.

El Ayuntamiento de Marbella ha contratado la realización del Mapa de Ruidos a la empresa Eygema, S.L., el cual se finalizó a principios del

2007. En éste se detectaron una serie de áreas acústicamente bastante saturadas y se realizó una propuesta de las que podría plantear el Ayuntamiento como tales. Sin embargo, no se han llegado a definir cuales son las Áreas de Sensibilidad Acústica para tenerlas en cuenta para el nuevo planeamiento y proyectos. Es, por ello, que el Ayuntamiento deberá decidir, en base a estos estudios, que áreas proponen como acústicamente saturadas y sensibles.

Por este motivo, no se ha podido usar esta información como base para el presente documento, aunque sí se ha aprovechado para tener una idea de la situación acústica en la que se encuentra el Término Municipal de Marbella. Este es el motivo por el que no se representará dicha información en el Mapa "Condicionantes Ambientales Previos".

3.4.10. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL.

El presente Plan Subregional de Ordenación del Territorio (POT) extiende su ámbito de actuación por los municipios de Benahavís, Casares, Estepona, Fuengirola, Istán, Manilva, Marbella, Mijas y Ojén, tal y como establece su decreto de aprobación; ocupando una superficie total de 941 Km² y una población empadronada en 2006 de 331.415 habitantes, que pasan a ser más de 700.000 personas si consideramos la población real residente con carácter estable en la zona (con estancias mínimas entre uno y seis meses al año). Por otro lado, si contabilizamos la población residente flotante de carácter turístico, ésta alcanza valores cercanos al millón, siendo el volumen de visitantes anual, en el último trienio, superior a ocho millones y medio de personas.

Este planeamiento, si bien se aprobó a mediados del mes de julio de 2006, no entraría en vigor hasta el 10 de octubre de ese mismo año, un día posterior a la fecha de publicación en BOJA de este documento, a través del mencionado Decreto 146/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de la provincia de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento.

El territorio de la Costa del Sol Occidental presenta unas cualidades y potencialidades únicas en Andalucía, y en el conjunto del Mediterráneo. Las características del medio natural, la peculiar morfología de los asentamientos de población junto con la singular organización y dinámica económica, y la estacionalidad de la residencia, ha dado lugar a un modelo de relaciones y de flujos que interrelaciona a estos municipios entre sí, y que se manifiesta en desplazamientos poblacionales diarios, por motivos laborales y no laborales, e importantes fenómenos de

terciarización, lo que le confiere su mayor singularidad y la principal característica que diferencia a este ámbito del resto de los asentamientos turísticos de Andalucía y del Arco del Mediterráneo.

Este escenario ha propiciado una profunda transformación del territorio paralela al crecimiento y evolución de la actividad económica, que han derivado en serias amenazas emanadas, principalmente, de la falta de adecuación entre los crecimientos urbanos y las infraestructuras y equipamientos que deberían haber acompañado y soportado este crecimiento. Entre estas amenazas destacan las que recaen sobre las características paisajísticas y ambientales de la región, seriamente mermadas por la inadecuación en el desarrollo urbanístico de los municipios que la integran, resultando indispensable su preservación, como cualidades y condicionantes intrínsecos al propio modelo desarrollista, para el mantenimiento y auge futuro de la región.

A. OBJETIVOS Y MEDIDAS DE EJECUCIÓN.

Ante estas expectativas, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental tiene por objeto promover el desarrollo sostenible del territorio de la Costa del Sol, estableciendo un modelo de ordenación de usos y actividades que permita optimizar los recursos territoriales y mejorar las condiciones de bienestar y calidad de vida de sus habitantes.

Entre los documentos que integran el planeamiento analizado, se incluye una Memoria de Ordenación en la que se detallan los objetivos, generales y específicos, establecidos para la consecución de los fines anteriormente expuestos, así como las propuestas y medidas necesarias para ello. A continuación, se enumeran los ocho objetivos generales planteados, constituyéndose como el marco de referencia principal dentro de la filosofía de ordenación propuesta por el Plan:

- **Establecer una ordenación territorial** que clarifique usos y competencias.
- **Generar una red de infraestructuras** que solucione la movilidad viaria.
- **Fomentar el transporte público**, a través de la reordenación de la N-340 con sus carriles-bus y en donde el ferrocarril se convierta en el eje vertebrador del sistema de transporte público.
- **Conseguir el "vertido cero" al litoral** mediante medidas de gestión en los tratamientos de agua y su ciclo integral.

- **Garantizar los recursos hidráulicos y energéticos** que requiere el desarrollo territorial.
- **Potenciar los recursos paisajísticos** de los sistemas de espacios libres.
- **Crear las dotaciones de escala territorial** que demanda el ámbito de Plan.
- **Fomentar las actividades económicas** a través de nuevas centralizaciones territoriales de áreas de oportunidad creadas a tal fin.

El logro de estos objetivos principales se articula gracias al planteamiento de cuatro medidas de carácter general, las cuales se describen seguidamente:

- a. **Instaurar un marco integral de ordenación que aproveche las oportunidades que representan las nuevas infraestructuras de transporte.**

El importante desarrollo de las comunicaciones acaecido en los últimos años, así como la consecuente movilidad, han contribuido a incrementar la atracción de un gran número de forasteros por este territorio, favoreciendo así la decisión de fijar su residencia en él.

Sin embargo, los modelos urbanísticos de transformación y ocupación que han acompañado a este proceso, no se han desarrollado bajo criterios de protección y conservación de los recursos naturales existentes, ni la ejecución de las dotaciones de infraestructuras que pudieran articular el espacio turístico. El viejo modelo de desarrollo turístico basado en la intensiva e indiscriminada explotación de todos los recursos, ya sean territoriales o ambientales, no sólo está agotado, sino que comienza a tener efectos negativos de cara al menor atractivo que supone la Costa del Sol como destino turístico en los mercados internacionales; mención aparte del desprecio social soportado por el desarrollo de actuaciones urbanísticas realizadas al margen de la legalidad.

No obstante, la Costa del Sol sigue siendo una referencia turística y económica en ámbitos nacionales e internacionales, lo que justifica el reto de reconducir y cualificar la conurbación turística para mantener su desarrollo de cara al futuro.

b. Transformar la aglomeración urbana-turística en una ciudad de escala territorial.

El ámbito en que se enmarca la Costa del Sol Occidental debe asumir un cambio fundamental en su estructura territorial, caracterizada por el fraccionamiento derivado del modo en que se ha producido su crecimiento en este último medio siglo. Así, debe propiciarse la transformación de la actual aglomeración urbana conformada por ciudades próximas entre sí (colindantes, aunque independientes en su funcionamiento y desestructurada en su forma), en una verdadera ciudad de escala territorial, ordenada y bien articulada entre sus distintas partes, sobre la cual se puedan apoyar las futuras iniciativas de desarrollo urbanístico.

La Costa del Sol Occidental se encuentra sumida en un importante proceso de transformación, pasando de ser un espacio predominantemente turístico y vacacional a un espacio residencial-turístico que demanda mayores exigencias en dotaciones propias de una ciudad residencial, las cuales han de sumarse a las necesarias para la ciudad turística. Por ello, se hace imprescindible romper la dinámica actual de crecimiento por yuxtaposición de iniciativas y recuperar la función de "hacer ciudad", de manera que se propicie el crecimiento urbano ordenado y sostenible, garantizando los objetivos de desarrollo turístico de la Costa del Sol.

Ante estas expectativas, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, en su propuesta de escala territorial, establece los criterios para el desarrollo urbanístico municipal en aras del necesario equilibrio entre sus crecimientos, las protecciones ambientales y las infraestructuras que posibilitan y justifican dichos crecimientos; sin olvidar que, ante todo, se trata de garantizar la sostenibilidad en el proceso de desarrollo de este territorio.

c. Propiciar la cualificación y potenciación de la Costa del Sol como destino turístico.

La Costa del Sol se revela como uno de los principales destinos turísticos europeos y uno de los soportes más destacados de la economía regional. Sin embargo, el proceso de transformación territorial acaecido durante los últimos cincuenta años, ha dado lugar a la aparición de evidentes desequilibrios y disfunciones en la organización del territorio, destacando los síntomas de saturación en diversas zonas (lo que genera incomodidades y malas condiciones de habitabilidad) y la reducción en la calidad del paisaje en general, y en el paisaje urbano en particular. Todo ello se traduce en una evidente disminución del atractivo turístico de la

zona, que ya empieza a quedar registrado en determinados indicadores de competitividad del destino.

d. Definir los criterios del modelo de desarrollo urbanístico, cualificando y estructurando los diferentes sectores territoriales.

Ante el contradictorio y desordenado entramado urbano actualmente existente, al que se viene aludiendo durante el desarrollo de este apartado, se hace imperiosa la necesidad de implantar un nuevo modelo urbanístico capaz de reordenar sus procesos de desarrollo, plantear intervenciones estructurantes y definir sistemas de espacios libres que conjuntamente conformen el modelo de esta ciudad de escala territorial que requiere y demanda la realidad de este territorio de la Costa del Sol Occidental.

Con este propósito, el Plan de Ordenación plantea un nuevo modelo de desarrollo urbanístico que se articula a través de tres importantes acciones:

- **Medidas de ordenación del crecimiento urbanístico.**

Se distinguen dos modelos de crecimiento que deben ser tratados de manera integral:

- **Propuesta de la ciudad turística territorial.** Persigue la reordenación y consolidación de los espacios intersticiales existentes en la trama urbana, con el fin de conseguir conformar su estructura y sus continuidades espaciales y viarias. Su crecimiento coincide principalmente con los suelos clasificados como urbanizables en los planeamientos generales aprobados con anterioridad a este Plan Territorial.
- **Bordes cautelares "ciudad-sierra".** Constituidos por suelos de baja densidad que en parte se han desarrollado a lo largo de los accesos a los núcleos municipales del interior y en los suelos de transición existentes entre los bordes de la ciudad y los espacios protegidos de la Sierra. Se trata de realizar un sellado urbanístico mediante modelos tipológicos de disminución progresiva de la densidad y la localización preferente de equipamientos turísticos y actuaciones singulares de excelencia turística, sin que en ningún caso se afecte a la delimitación de los suelos protegidos actualmente vigentes.

- **Intervenciones estructurantes como elementos referenciales de la Ordenación.**

Ante la actual ausencia de elementos estructurales que sirvan como referencia para concretar y definir estratégicamente las actuaciones territoriales, el Plan destaca las siguientes intervenciones de escala territorial:

- Las líneas del ferrocarril y viario estructurante.
- Los puntos de los Equipamientos Territoriales.
- Las Áreas de las nuevas centralidades y oportunidades.

- **Los Espacios Protegidos como Sistemas Verdes Estructurantes.**

La Sierra, el Corredor Marítimo y los Parques Fluviales de los ríos y arroyos que conectan los dos espacios anteriores, constituyen en conjunto un auténtico Sistema Verde de carácter estructural que cualifica y potencia la realidad de este territorio. En este sentido, el Plan establece dos objetivos territoriales a alcanzar: preservar los espacios de mayor valor ambiental del proceso urbanizador (*Zonas de Protección Ambiental*) y controlar las actuaciones en suelos considerados como Zonas de Interés Territorial, situados en los bordes perimetrales de transición entre la sierra y los suelos urbanizados, donde sólo se permitirán actuaciones de uso turístico.

Vistos los objetivos generales promulgados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, y en base a las finalidades y modelos expuestos anteriormente, a continuación se presenta una relación de los objetivos específicos que contempla este planeamiento, los cuales detallan, aun más si cabe, la línea que deben seguir las actuaciones a implantar para alcanzar el ordenamiento territorial deseado:

1. Articular y cualificar el espacio urbanizado.
2. Potenciar el transporte público viario y ferroviario.
3. Articular la conurbación litoral y los accesos a los municipios interiores.
4. Establecer una red de espacios libres que equilibre el territorio y estructure el espacio urbano.
5. Generar "nuevas centralidades" en el territorio.

6. Potenciar y cualificar las infraestructuras y dotaciones ligadas al sector turístico.
7. Preservar los espacios de interés ambiental, cultural y paisajístico de los procesos de urbanización.
8. Reducir la incidencia de los espacios naturales.
9. Prever las infraestructuras hidráulicas y energéticas necesarias para el desarrollo del ámbito.

B. LIMITACIONES AMBIENTALES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL.

El título tercero del documento "Normativa" dentro del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol recoge, para cada una de las zonas sometidas a restricciones de usos (ya descritas en el apartado de Espacios Protegidos del presente documento), las determinaciones a tener en cuenta para la adecuada ordenación de los usos a implantar en las mismas, de manera que no se vean afectados sus valores naturales, culturales, paisajísticos y territoriales.

De esta forma, a continuación se exponen las limitaciones que contempla el POT para cada una de las zonas de restricción de usos definidas por el mismo:

B.1. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

De manera general, las Zonas de Protección Ambiental que establece el Plan tendrán la consideración de suelos no urbanizables de especial protección, excepto los correspondientes a los Lugares de Importancia Comunitaria (L.I.C.) incluidos en las zonas de Grado 1.

Aparte de esta disposición general para todos los suelos dentro de esta figura, el POT recoge una serie de determinaciones específicas para cada una de las dos categorías establecidas:

- **Zonas de Protección Ambiental Grado 1.**

Se prohíben expresamente en estos suelos los usos residenciales, las instalaciones deportivas, los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos, las actividades extractivas y mineras y, en definitiva, cualquier actividad o edificación que no esté destinada al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal o a la adecuación naturalística y recreativa de estos espacios.

Por otra parte, las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan sido autorizadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan se considerarán conformes con el modelo territorial propuesto.

Por último, en los L.I.C. no incluidos en los Espacios Naturales Protegidos sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

- **Zonas de Protección Ambiental Grado 2.**

Para estas zonas sólo estarán autorizadas las actividades destinadas a potenciar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de sus suelos. De esta forma se prohíben expresamente, al igual que en las Zonas de Grado 1, los usos residenciales, las instalaciones deportivas, los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos, las actividades extractivas y mineras y, en definitiva, cualquier actividad o edificación de nueva implantación que no esté destinada al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal o a la adecuación naturalística y recreativa de estos espacios.

De modo excepcional, se permitirán usos de equipamiento público o privado que deban implantarse obligatoriamente debido su funcionalidad, los cuales deberán cumplir una serie de condicionantes en su implantación, que son:

- No se podrá modificar la actual topografía, ni las condiciones generales de la flora y fauna, a excepción de las medidas incluidas en el correspondiente "Estudio de Ordenación Paisajística".
- El techo máximo construido será de 1.000 m², con alturas máximas de dos plantas en cualquier sección longitudinal y transversal del terreno natural.
- Se prohíbe específicamente cualquier solución de vertidos al Dominio Público.
- El vallado deberá permitir el paso de la fauna menor.

En último lugar, se asume que las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan sido autorizadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan, han de ser consideradas conformes con el modelo territorial propuesto.

B.2. CORREDOR MARÍTIMO TERRESTRE.

De las determinaciones generales aplicables a este ámbito, aparte de las limitaciones establecidas por la legislación sectorial para cada caso concreto, el POT establece que los planes urbanísticos reubicarán los usos, edificaciones e instalaciones existentes que sean contrarios a los criterios establecidos por la legislación de Costas y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como determinaciones específicas aplicables al corredor marítimo terrestre, el POT amplía la servidumbre de tránsito, en suelos no urbanos, hasta 20 m desde el límite de la ribera del mar. Asimismo, el planeamiento urbanístico general promoverá la generación de suelos destinados al sistema general de espacios libres públicos en la zona de servidumbre de protección, incorporando los no clasificados y los clasificados que no hubieran sido desarrollados.

También se dispondrán accesos públicos y gratuitos al mar, con una separación máxima de 200 m para los peatonales y de 500 m para los rodados, que deberán contar con zonas de estacionamiento público; mientras que para la zona de influencia se evitará la urbanización continua, de manera que la edificabilidad no supere nunca la media del suelo urbanizable en el término municipal; a la vez que se establecerán reservas de suelo para usos públicos, zonas libres y aparcamientos.

Se establece que para las estaciones de saneamiento y los colectores cuyo trazado deba discurrir paralelamente a la costa, su emplazamiento sea fuera del Dominio Público Marítimo-Terrestre y de la zona de servidumbre de tránsito.

Respecto al desarrollo de nuevas actuaciones portuarias, el POT establece, de manera general, que no se admitirán nuevas instalaciones deportivas en este tramo de litoral. Excepcionalmente, se podrá autorizar la construcción de los nuevos puertos que aparecen en el Plano de Ordenación del POT, previa valoración de su viabilidad técnica y ambiental.

En el ámbito del POT, las nuevas instalaciones portuarias o la ampliación de las existentes deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- Las afecciones a ecosistemas naturales litorales.
- Los efectos en otras instalaciones portuarias.
- El estudio de dinámica litoral para evitar perjuicios a las playas próximas.
- La disponibilidad de accesos públicos y aparcamientos suficientes.
- No se permitirá en ningún caso la edificación residencial.

Asimismo, las actuaciones portuarias deberán ser compatibles con el régimen de protección de los Lugares de Interés Comunitario y con el del Monumento Natural "Dunas de Artola".

Por último, se establecerán los equipamientos del corredor marítimo que se localizarán fuera de la ribera del mar y de la servidumbre de tránsito, dentro de las áreas determinadas en el Plano de Ordenación del POT; en orden de lograr su mejor desempeño funcional, a la vez que supongan el mínimo impacto visual y ambiental. En cualquier caso, siempre debe garantizarse la accesibilidad a estos equipamientos y la comunicación entre ellos y los parques fluviales mediante paseos peatonales.

También deberá prestarse especial atención al diseño de las instalaciones y servicios de temporada, de forma que se logre la adecuada integración con su entorno y velando por la desinstalación de los no autorizados.

B.3. ZONAS DE INTERÉS TERRITORIAL.

El suelo de estas zonas tendrá la consideración de suelo no urbanizable de especial protección en el planeamiento urbanístico general, a excepción de que se prevea el desarrollo de "Actuaciones Singulares de Excelencia Turística" (propuestas urbanísticas cuyo objetivo principal sea posibilitar el desarrollo de usos turísticos muy cualificados, como centros de salud, científicos, docentes, deportivos o similares); en cuyo caso se podrá clasificar como suelo urbanizable en el planeamiento general y previo informe de incidencia territorial.

Respecto a sus restricciones, se permitirán las viviendas y edificaciones aisladas cuya necesidad esté justificada por su vinculación a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, así como las adecuaciones naturalísticas y recreativas que mejoren las condiciones naturales de estos espacios y las actuaciones de interés público que tengan por objeto la implantación de usos turísticos, equipamientos, infraestructuras o actividades mineras que deban emplazarse en estas zonas de interés territorial.

No obstante, el Plan también establece una serie de requisitos que deben cumplir las actuaciones a desarrollar en esta zona, y entre los que destacan:

- La parcela mínima vinculada será de 10 Ha.
- No se podrá modificar la actual topografía, ni las condiciones generales de la flora y fauna, a excepción de las medidas incluidas en el correspondiente "Estudio de Ordenación Paisajística".
- La altura máxima será de dos plantas en cualquier sección longitudinal y transversal del terreno natural.
- Se prohíbe específicamente cualquier solución de vertidos al Dominio Público.
- El vallado deberá permitir el paso de la fauna menor.

Volviendo con las Actuaciones Singulares de Excelencia Turística, entre las determinaciones que incluye (desarrolladas ampliamente en el Art. 65 del documento Normativa), no conviene olvidar que su uso característico será, evidentemente, el turístico considerándose compatibles los usos residencial y dotacional, siempre que se cumpla la siguiente distribución porcentual de la edificabilidad permitida:

- El 51% de la edificabilidad total se destinará a usos turísticos del que al menos un 10% se destinará a una dotación turística singular de carácter docente, sanitario, científico o similar. En todo caso, la edificabilidad que se asigne a alojamientos turísticos deberá estar destinada a hoteles con categoría mínima de 4 ó 5 estrellas.
- El 49% de la edificabilidad restante se podrá destinar a uso residencial de vivienda unifamiliar.

B.4. ESPACIOS DE INTERÉS CULTURAL.

Con objeto de promover la protección del patrimonio histórico-cultural, el POT contempla una serie de directrices para la puesta en valor de los recursos culturales de interés territorial. Entre ellas se hace referencia a que los instrumentos del planeamiento general deberán calificar de especial protección los elementos y bienes inmuebles que contengan valores expresivos de la identidad de la Costa del Sol, en relación con el patrimonio histórico y los usos rurales del medio, así como los bienes de interés cultural incluidos en el registro, los que sean objeto de incoación de expediente de declaración y el resto de tipologías de protección del patrimonio histórico.

En relación con la protección de los yacimientos arqueológicos, se establece que éstos deberán ser calificados de especial protección por el planeamiento urbanístico general. Para los yacimientos que no estén delimitados espacialmente, el Plan determina que se les marcará un área de protección cautelar.

Respecto a los lugares (construcciones e instalaciones) de interés etnológico, el POT dicta que deberán ser objeto de protección por el planeamiento urbanístico general e incluido en sus respectivos catálogos de edificios.

Finalmente, el POT recoge que para la protección de los bienes o conjunto de inmuebles de interés territorial objeto de catalogación, los instrumentos de planeamiento general deberán establecer áreas de influencia en torno a ellos, en las que se determinen las condiciones urbanísticas necesarias para la debida protección y/o preservación y para mantener, en su caso, sus efectos visuales y/o de ambientación.

C. OTROS CRITERIOS Y DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL.

Amén de las determinaciones que el Plan contempla para las zonas sometidas a restricciones específicas de usos, éste contiene una serie de prescripciones a aplicar en distintos ámbitos concretos que deben ser tomados en consideración:

C.1. ORDENACIÓN DE LOS USOS URBANOS.

El POT establece que el planeamiento deberá adecuar la extensión de las áreas urbanas a las demandas de la población y de las actividades

productivas, y en una proporción acorde con la programación de inversiones en infraestructuras generales.

Asimismo, el planeamiento urbanístico general clasificará los nuevos suelos urbanizables en continuidad con los suelos urbanos o urbanizables existentes a la aprobación de aquel, salvo que sea inviable debido a la topografía u otras condiciones especiales de los terrenos colindantes.

No obstante, en ningún caso podrá clasificarse nuevos sectores de suelo urbanizable que no estén destinados al crecimiento natural de los núcleos urbanos históricos cuando su pendiente media sea superior al 50%, ni podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de dichos sectores los terrenos con pendientes superiores al 35 %.

Por otro lado, el POT dicta que, para la previsión de nuevas clasificaciones, deberá garantizarse la disponibilidad de recursos hídricos y las nuevas infraestructuras de abastecimiento de agua, de manera que los nuevos crecimientos no supongan una merma respecto a los recursos existentes.

Por último, al margen de estas directrices se recomienda que las revisiones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística desclasifiquen los suelos urbanizables clasificados hace más de diez años que no hayan sido desarrollados.

C.2. SISTEMA DE ESPACIO LIBRES.

Este sistema está integrado por cinco componentes: los espacios de uso público que integran el corredor marítimo-terrestre, los cauces y zonas de servidumbre del Dominio Público Hidráulico, los parques fluviales, las zonas de uso público de los Espacios Naturales Protegidos y las áreas de adecuación recreativa.

El POT contempla una serie de directrices, generales y específicas, que afectan a distintos componentes del sistema de espacios libres. Entre las directrices generales aplicables al suelo destinado al sistema de espacios libres, se destacan las siguientes:

- Asegurar su permanencia al margen de los procesos generales de urbanización, estableciendo, en su caso, medidas para la protección del Dominio Público Adyacente.
- Prohibir la realización de construcciones sobre el suelo afectado al desarrollo del sistema de espacios libres.

- Compatibilizar el desarrollo de actividades de ocio, recreativas o deportivas con las exigencias de los recursos naturales presentes en cada caso.
- Incorporar los espacios libres de la conurbación del litoral señalados en el Plano de Ordenación del POT, a los Planos de Ordenación Urbanística como sistema general de espacios libres o como suelo no urbanizable de especial protección.

Complementando a las directrices de carácter general, las medidas específicas correspondientes a los Espacios Naturales Protegidos y al corredor marítimo-terrestre se han recogido, en el apartado anterior, como zonas sometidas a restricciones de usos. Sin embargo, existe otra figura de especial interés dentro del presente Estudio de Impacto Ambiental, los parques fluviales, cuyas determinaciones específicas son:

- A la hora de incorporar estos espacios (bien como parte del sistema de espacios libres o como suelos no urbanizables de especial protección) a los Planes Generales de Ordenación Urbanística, éstos ajustarán sus límites incluyendo como mínimo las zonas del Dominio Público Hidráulico y servidumbre y las zonas que resulten con riesgo de inundación para un periodo de retorno de 500 años.
- No podrán ubicarse instalaciones o construcciones fijas que perjudiquen la capacidad de evacuación del cauce en situación de avenidas.
- La ordenación y adecuación de estos espacios se realizará de conformidad con los siguientes puntos:
 - Considerar las limitaciones de la normativa ambiental en los cauces protegidos (especialmente de los LIC existentes).
 - Potenciar su función como corredor ecológico entre el litoral y el interior.
 - Adoptar medidas ambientales para la reducción de impactos y vertidos sobre los lechos, y la restauración y acondicionamiento de los márgenes y riberas.
 - Propiciar la adecuación de caminos de acceso y recorrido lineal, así como el acondicionamiento de zonas y miradores para uso recreativo y de ocio.

C.3. ADECUACIÓN AMBIENTAL DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS.

La ordenación de las nuevas áreas de crecimiento deberá acatar una serie de medidas ambientales, entre las que destacan las siguientes:

- Protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos, procurando la conformación de un medio urbano ambientalmente sostenible.
- Ordenación ajustada al soporte territorial (que reconozca vaguadas, cauces, riberas, atalayas, y los demás hitos y elementos relevantes), adecuándose a la topografía.
- Preservar de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35 %, así como evitar los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
- Garantizar que los nuevos crecimientos se realizan de forma paralela al desarrollo de las infraestructuras necesarias para eliminar los efectos de la contaminación sobre las aguas y el suelo, así como de la contaminación acústica y atmosférica.

Aparte de la aplicación de estas medidas ambientales, resulta fundamental mantener y adecuar las áreas arboladas existentes, al tiempo que se promueva su integración en el desarrollo urbano. Asimismo, debe preverse la adecuación paisajística de las zonas edificadas mediante el correspondiente "Estudio de Ordenación Paisajística", garantizando su ejecución dentro del orden global de la propuesta urbanística.

C.4. CAMPOS DE GOLF EN SUELOS NO URBANIZABLES.

Dentro del conjunto de equipamientos e instalaciones de interés turístico, los campos de golf plantean una problemática especial, debido al proceso de sobreedificación que suelen llevar asociados y al hecho de que se emplazan sobre suelos (inicialmente no urbanizables) que experimentarán una reclasificación que posibilite el desarrollo de estas actuaciones sobre el mismo.

En este sentido, el POT determina que los campos de golf que se instalen en suelo no urbanizable no podrán incorporar otras edificaciones que las vinculadas directamente al objeto de la actividad recreativa o deportiva, así como el alojamiento hotelero, servicio de restauración, y demás instalaciones complementarias de las mismas. Además, la altura de estas edificaciones e instalaciones no podrán superar las dos plantas o 7.5

metros y tres plantas en el alojamiento hotelero, buscando siempre la integración armónica con el entorno.

Otros criterios de ordenación a los que debe acatarse la implantación de campos de golf incluye:

- Diseño e implantación orientados a la mejora ambiental y paisajística del espacio.
- Recorrido no inferior a 18 hoyos largos.
- Superficie mínima de actuación igual a 150 has (siendo un 50 % destinadas a parque público).
- Adecuación a la topografía durante las fases de diseño y construcción del campo, prestando especial atención a la protección de la red de drenaje y la vegetación arbolada.
- Uso de aguas recicladas para el riego.
- Implantación de vegetación autóctona y jardinería xérica en las zonas dispuestas entre las calles.

Por último, estos proyectos de actuación deben incluir un "Estudio de Ordenación Paisajística" que determine su incidencia sobre el paisaje, a la vez que propongan medidas que minimicen los posibles efectos negativos derivados de los mismos.

C.5. INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL TERRITORIO.

Con objeto de promover la inserción de las futuras actuaciones urbanísticas en el territorio, favoreciendo la protección ambiental e integración paisajística de las mismas a la vez que se minimicen los riesgos naturales; el POT recoge una serie de determinaciones para dos problemáticas concretas: la búsqueda de la sostenibilidad y la aplicación de criterios paisajísticos durante las fases de diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas. Asimismo, también se incluye una serie de determinaciones a cumplir durante la fase de ejecución de los proyectos de urbanización en suelo urbanizable, que se verán más adelante.

Dentro de los criterios de sostenibilidad a aplicar en las actuaciones urbanísticas, destaca la definición (por parte de los instrumentos de planeamiento general) de una normativa en materia medioambiental que debe cumplir el planeamiento de desarrollo, desde su fase de diseño urbanístico hasta la culminación de las obras de urbanización.

Estos instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o los proyectos de urbanización definirán los estándares, requisitos técnicos y directrices que han de orientar las actuaciones urbanísticas en materia de aguas, recursos energéticos, así como en relación con la movilidad y el proceso de urbanización.

Además, también se recomienda el establecimiento de determinaciones normativas, dentro del planeamiento urbanístico general, que favorezcan la introducción de la arquitectura ecológica.

Atendiendo ahora al diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas, resulta imprescindible que se contemplen criterios de carácter paisajístico, siendo necesario realizar un "Estudio de Ordenación Paisajístico" que recoja determinaciones sobre:

- Ordenación de espacios no identificados.
- Prevención y corrección de los efectos significativos sobre el drenaje natural.
- Reducción de los efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos.
- Adaptación a la topografía existente.
- Búsqueda de la mejor orientación bioclimática.
- Puesta en valor de las formaciones y elementos vegetales autóctonos.
- Garantía del libre tránsito de la fauna.

En último lugar, con objeto de minimizar los efectos territoriales y ambientales de los proyectos de urbanización en suelo urbanizable durante las distintas fases de su ejecución, también se recogen una serie de disposiciones a cumplir por éstos, como son:

- Restitución de la continuidad de los cauces naturales ocupados.
- Control de las escorrentías inducidas por la actuación urbanística.
- Verificación del comportamiento de las infraestructuras de drenaje.
- Consideración de las repercusiones sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
- Restablecimiento del régimen hidrogeológico.

- Reutilización de la capa de suelo vegetal removida, en zona verdes y espacios libres.
- Restitución de las formaciones vegetales alteradas por la urbanización con ejemplares autóctonos, según establezca el "Estudio de Ordenación Paisajística".

Finalmente, para concluir el análisis del POT de la Costa del Sol Occidental, se recogen dos directrices de carácter general que deben ser tomadas en consideración:

- Para aquellos suelos que, no estando clasificados como urbano o urbanizable en el planeamiento urbanístico general, no puedan englobarse en ninguna de las zonificaciones anteriores, tendrán en el planeamiento urbanístico general la consideración de suelo no urbanizable.
- A la hora de aplicar las prescripciones recogidas en el POT, debe tenerse en cuenta el carácter complementario del planeamiento urbanístico general, por lo que éste podrá desarrollar y completar las determinaciones contenidas para cada una de las zonas identificadas, sin que puedan ser contradictorias con las previsiones del POT.

3.4.11. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Sus objetivos específicos son:

- La integración de Andalucía en los procesos de transformación económica, social y territorial que surgen del desarrollo de la sociedad de la información a escala internacional.
- La potenciación de aquellos instrumentos que se dirigen a reforzar la competitividad económica y la cohesión social y territorial, en la perspectiva de lograr la convergencia de Andalucía en la Unión Europea.

- El establecimiento de una estrategia de desarrollo territorial de Andalucía que permita movilizar su potencial urbano y productivo, garantizar unos niveles de calidad de vida equivalentes para el conjunto de la población y avanzar hacia un modelo de desarrollo sostenible.

En el artículo 22 de la Ley 1/1994 (LOTA), se establece el carácter vinculante del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) frente a los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. Es por ello que el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental queda sometido a las disposiciones del POTA.

El Consejo de Gobierno aprobó el POTA mediante el Decreto 129/2006, de 27 de junio de 2006 (BOJA nº 136, de 17/07/06). En el cuadro que se presenta a continuación, se puede observar el proceso final de la tramitación del POTA:

Tramitación final del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Trámite	Órgano	Fecha
Aprobación del Plan y remisión al Parlamento de Andalucía	Consejo de Gobierno - Decreto 129/2006	27 de junio de 2006
Tramitación según artº 149 Reglamento del Parlamento	Parlamento de Andalucía	25 y 26 de octubre de 2006
Adaptación del Plan, en su caso, a la Resolución del Parlamento	Consejo de Gobierno	28 de noviembre de 2006
Publicación en BOJA y entrada en vigor	Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo (COPT)	29 de diciembre de 2006

A. MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.

Constituye la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto que espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible. Las estrategias territoriales y políticas específicas se entienden en la perspectiva de desarrollar y consolidar dicho Modelo, debiendo la actuación pública en su conjunto tenerlo en consideración en el diseño de sus políticas y contribuir activamente a su consecución.

Los objetivos perseguidos por el Modelo constituyen la expresión más global de la política territorial andaluza y pueden resumirse en tres:

1. Consolidar Andalucía como un territorio articulado físicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y europea.
2. Servir de referencia y favorecer un desarrollo económico solidario y territorialmente equilibrado, que contribuya al incremento de la calidad de vida, el bienestar social y el uso racional de los recursos naturales y culturales.
3. Contribuir al desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y de cada una de sus partes, en la perspectiva de su plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y el conocimiento a escala global.

Asimismo, el Modelo se construye a partir de unos Principios que son el marco conceptual que permite el entendimiento de la organización del territorio andaluz y, en consecuencia, del conjunto de orientaciones generales y líneas estratégicas para su desarrollo. Dichos principios son:

- El reconocimiento de la diversidad natural y cultural de Andalucía.
- El uso más sostenible de los recursos.
- La cohesión social y el equilibrio territorial.
- La integración y la cooperación territorial.

Tomando como base de partida los anteriores principios orientadores, el Modelo establece tres sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio regional, a través de los cuales se consigue la imagen propuesta de organización y funcionamiento de la estructura territorial de Andalucía. Estos referentes territoriales son el Sistema de Ciudades, el Esquema Básico de Articulación Regional y la Zonificación del Plan, la cual considera dos tipos de ámbitos de escala intermedia: los Dominios Territoriales y las Unidades Territoriales.

Dentro del Sistema de Ciudades propuesto, interesa especialmente la Red Urbana de Ciudades Medias por ser la que corresponde a la zona de Marbella. Constituye el segundo nivel del Sistema de Ciudades, y se revelan como elementos esenciales para garantizar un desarrollo equilibrado del territorio en tanto que escalón intermedio entre los Centros Regionales y las Áreas Rurales. La riqueza y diversidad urbana de

Andalucía se expresa claramente en estas Redes de Ciudades Medias, dentro de las cuales es necesario diferenciar dos ámbitos:

- Las Redes de Ciudades Medias del litoral, con una función clave para organizar el espacio económico más dinámico de Andalucía. Dada sus características, Marbella constituye el ejemplo típico, y más relevante, de este tipo de ciudades.
- Las Redes de Ciudades Medias del interior, estructuras urbanas intermedias con capacidad para favorecer un desarrollo territorial equilibrado en el conjunto del valle del Guadalquivir y del surco intrabético.

B. ORIENTACIÓN Y CONTROL DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN: SOSTENIBILIDAD, CALIDAD DE VIDA E INTEGRACIÓN SOCIAL.

El funcionamiento adecuado de los diferentes componentes del Sistema de Ciudades está en gran parte supeditado al logro de unos altos niveles de calidad del medio urbano en el que vive la población. Niveles que tienen que ver con la calidad del espacio urbanizado, la sostenibilidad ecológica de la ciudad y la cohesión social interna. El Plan considera esa triple dimensión y formula un conjunto de líneas estratégicas y medidas que hacen referencia a:

- La defensa de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo irrazonable de recursos naturales.
- Un modelo de ciudad, en todo caso, adaptada a las diferentes situaciones de partida que hoy presenta el espacio urbanizado andaluz:
 - Un orden metropolitano que evite los procesos indiscriminados de crecimiento y preserve y ponga en valor sus recursos territoriales, naturales y culturales, a la vez que salvaguarde la identidad y los valores urbanos de cada núcleo de población que integra el área metropolitana.
 - Una ordenación de las áreas turísticas especializadas del litoral andaluz, tendente a lograr una mayor diversificación funcional, una mejora de la oferta turística más allá del uso residencial exclusivo y una sustancial reconducción de las condiciones ambientales.

- Una atención especial a los valores propios del urbanismo de las ciudades medias.
- Una consideración particularizada a los procesos de urbanización de los asentamientos rurales y a su correcta integración en el medio y el paisaje.
- El establecimiento de una serie de criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido. Entre estos criterios destaca especialmente la dimensión del crecimiento propuesto, estableciéndose, con carácter general, la inadmisión de los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Al mismo tiempo, la determinación de criterios específicos para cada ámbito concreto, corresponde a los POT de ámbito subregional.
- El Plan considera, además, de manera pormenorizada los requisitos y condiciones para una mejor inserción de los diferentes usos urbanos en la ciudad: equipamientos, zonas verdes y espacios libres, vivienda, actividades productivas y comerciales, ocio y turismo.
- La mejora de la movilidad urbana incide fundamentalmente en determinaciones relativas a un modelo de ciudad que favorezca condiciones de proximidad, diversidad y complejidad en la trama urbana, con un peso cada vez mayor de los transportes públicos y los medios no motorizados de movilidad. Por otra parte, el Plan establece la necesidad de elaborar Planes de Transporte Metropolitano en los Centros Regionales y sistemas de gestión coherentes con la ordenación territorial de las áreas metropolitanas.
- La integración social en el espacio urbano exige una actuación coordinada. La política territorial y urbanística debe incorporarse a ella mediante medidas específicas en el campo de la vivienda y los equipamientos sociales, con especial atención a las grandes ciudades y determinadas zonas del litoral donde se concentra una gran parte de la población andaluza y emigrante con problemas de exclusión y marginalidad.
- La mejora de la sostenibilidad de las ciudades es un objetivo que tiene su reflejo en el Plan a través de determinaciones relativas a la mejora del balance ecológico de las áreas urbanas, con medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de la energía, el agua

y los residuos sólidos, reduciendo los niveles de consumo y racionalizando su gestión.

C. IMPORTANCIA DEL SISTEMA HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO DENTRO DE LA ARTICULACIÓN REGIONAL DEL TERRITORIO ANDALUZ.

Las funciones ecológicas del agua y los modelos de utilización de los recursos tienen una importancia singular para la organización y funcionamiento del territorio en una región mediterránea como Andalucía. Los recursos hidráulicos intervienen, de una manera u otra, en la mayoría de las actividades humanas, tanto de explotación como de utilización de recursos, convirtiéndose en un factor determinante para la organización del territorio. Además, a nadie se le escapa que la importancia del agua, como elemento vital básico y como constituyente esencial del entorno marbellí, es indudable.

El modelo general de gestión del agua se ha caracterizado, hasta el presente, por un constante aumento de la oferta de recursos regulados como respuesta al crecimiento de las demandas. Así se llega a la situación actual en la que la demanda supera la disponibilidad de recursos (especialmente en los periodos secos) con lo que existe un déficit o desequilibrio en el balance hídrico global del territorio andaluz. Sin embargo, no se trata tanto de un déficit de recursos naturales, como de una excesiva presión de las demandas sobre dichos recursos. En cualquier caso, para el futuro no es concebible el mantenimiento de las tendencias antes mencionadas. El crecimiento de nuevas demandas no puede suponer seguir incrementando indefinidamente la presión sobre los recursos disponibles. Junto a los límites naturales y ecológicos del territorio para la obtención de nuevos recursos, en la actualidad se unen los límites marcados por las cada vez mayores resistencias a las transferencias de recursos entre cuencas. Todo ello hace que, de manera inexcusable, Andalucía deba afrontar un cambio sustancial en su modelo de uso y gestión del agua. En gran medida, tales orientaciones vienen marcadas por la nueva Directiva Marco del Agua de la Unión Europea (2000/60/CE), en la que se da prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las políticas de uso racional y eficiente del agua.

Las principales propuestas y estrategias del Plan se refieren a las siguientes cuestiones:

- El ciclo urbano del agua. Los objetivos principales se centran en lograr una adecuada dotación de los sistemas de abastecimiento, depuración y reutilización del agua en el conjunto del territorio,

mediante la constitución de sistemas supramunicipales de gestión y la prioridad a políticas de gestión de la demanda.

- El desarrollo de Programas Agua-Territorio. Se identifican una serie de ámbitos prioritarios para el desarrollo de programas de ordenación territorial y gestión de los recursos hídricos, debido a su carácter estratégico en la escala regional. En ellos se desarrollará una intervención integrada que ponga en relación la función de las áreas generadoras de recursos y las áreas consumidoras.
- La ordenación territorial del regadío.
- El Programa Coordinado de Recuperación Integral del Guadalquivir.

D. SISTEMA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL. CONSERVACIÓN, MEJORA Y PUESTA EN VALOR DE LOS RECURSOS NATURALES Y CULTURALES.

Andalucía es, sin duda, una de las regiones europeas con mayor riqueza de valores y recursos patrimoniales (culturales, ambientales y paisajísticos), resultado de un medio natural particularmente diverso y de una prolongada historia de colonización humana. La gestión autonómica ha supuesto un importante avance en el reconocimiento explícito de esos valores patrimoniales y en la puesta en marcha de instrumentos destinados a conseguir su preservación activa. En el momento actual, sin embargo, debe profundizarse en nuevos enfoques y perspectivas sobre la gestión patrimonial, acordes con planteamientos que den respuesta a nuevas necesidades de gestión, para que sean plenamente incorporadas a la práctica de la administración pública, y generen sinergias en el desarrollo local y regional. Por otro lado, el Plan considera necesario profundizar en la protección de la población y de los bienes territoriales desde la perspectiva de la mejora en la prevención de riesgos naturales y tecnológicos.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la aportación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se dirige a ofrecer un marco de referencia (a partir de la identificación de ámbitos y redes de diferente escala y oportunidad) que hagan posible el desarrollo de políticas de gestión patrimonial integradoras y capaces de contribuir de manera eficaz en los procesos de desarrollo territorial. Para ello, el Plan contiene determinaciones que, principalmente, se dirigen a:

- Integrar la protección de los bienes culturales y naturales y los ejes que los interconectan y hacen accesibles en una red territorialmente coherente que conforme un Sistema de Patrimonio Territorial.

- Reconocer los actuales componentes del Sistema del Patrimonio Territorial y aportar nuevos elementos y conceptos complementarios, los cuales deben ser integrados en el modelo global de gestión del patrimonio territorial de Andalucía.
- Este Sistema se considera un componente fundamental de la estructura territorial de Andalucía que ha de servir al desarrollo sostenible a escala local y regional, desde la perspectiva de su conservación, mejora y puesta en valor para el uso público.
- Fomentar un entendimiento cada vez más integrado de la planificación y gestión de los recursos patrimoniales mediante Programas Coordinados en Unidades Territoriales y Redes, comprensivos de las dimensiones ecológicas, culturales y paisajísticas del patrimonio común. Dichos Programas deben alcanzar un alto grado de integración de las políticas urbanísticas, de ordenación del territorio y de desarrollo económico, particularmente aquellas relacionadas con la promoción turística vinculada a la puesta en valor de los bienes patrimoniales.
- El paisaje constituye un elemento fundamental del Sistema de Protección y por ello el Plan establece la elaboración del Programa Regional sobre los Paisajes, entre cuyas determinaciones deben contemplarse aspectos como: los criterios generales para la protección, conservación y mejora del paisaje en cada uno de los ámbitos territoriales andaluces; el tratamiento del paisaje en la planificación urbanística y territorial; los criterios de integración paisajística de los proyectos infraestructurales; y los criterios y medidas que, en relación con el paisaje, deberán adoptar los planes, programas e intervenciones con incidencia territorial, con particular atención a las políticas de desarrollo rural y las medidas agroambientales.
- Con relación a los riesgos naturales y tecnológicos, el Plan establece criterios generales para el tratamiento de los riesgos en la planificación urbanística y territorial y desarrolla criterios específicos respecto a la prevención de las inundaciones, los incendios forestales y los riesgos tecnológicos.

E. ZONIFICACIÓN DEL PLAN.

Como se ha comentado anteriormente, el Modelo Territorial de Andalucía establece una propuesta de Zonificación en la escala regional que tiene por objeto servir de referencia al conjunto de las políticas públicas, tanto las de ordenación del territorio como aquellas que

requieren de la identificación, dentro de Andalucía, de ámbitos territoriales coherentes para la puesta en marcha de estrategias referidas al desarrollo económico, la dotación de infraestructuras y equipamientos, y la gestión y protección de los recursos y el patrimonio territorial.

Esta propuesta de Zonificación del Plan establece dos niveles diferenciados: los Dominios Territoriales y las Unidades Territoriales.

E.1. DOMINIOS TERRITORIALES.

Son un referente del Plan constituidos por grandes ámbitos geográficos de la región que poseen coherencia desde el punto de vista de la base físico-natural, los usos del suelo, las orientaciones productivas dominantes, las estructuras urbanas y las tendencias de transformación y dinamismo territorial. Para cada uno de estos ámbitos, el Plan propone una serie de Estrategias de Desarrollo Territorial sustentadas en criterios de uso racional y sostenible de los recursos, y dirigidas a identificar cuáles han de ser los objetivos de futuro de cada uno de estos territorios.

Los Dominios Territoriales establecidos en el Modelo Territorial son Sierra Morena-Los Pedroches, Valle del Guadalquivir, Sierra y Valles Béticos y Litoral. A continuación, se profundizará en los modelos de ordenación que afectan al Litoral, por ser en este dominio donde se enmarca la zona objeto de estudio.

LITORAL.

La franja litoral andaluza se configura como el espacio más dinámico de la región desde el punto de vista demográfico, territorial y económico. Las tendencias actuales continúan hacia una progresiva transformación del territorio costero y un aumento de la densidad de ocupación urbana y turística, junto con un aumento de la presión sobre los recursos naturales.

Por todo ello, el litoral se configura como un ámbito estratégico para el desarrollo territorial de Andalucía, en el que el Plan marca como objetivo global garantizar el futuro de sectores productivos clave para la región como son el turismo y las nuevas agriculturas, de manera compatible con el equilibrio territorial, el desarrollo urbano ordenado y la preservación de los valores naturales, ambientales y paisajísticos de unos ecosistemas especialmente sensibles.

Modelo territorial de cada ámbito litoral mediante la planificación.

Cada ámbito litoral requiere de la formulación de un modelo territorial singular que responda a las necesidades de ordenación de estos complejos espacios. El instrumento para la definición de estos modelos es el Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional. Estos planes establecen una serie de criterios que toman como base de partida la consideración de que la sostenibilidad económica y ecológica del litoral andaluz a largo plazo están indisolublemente unidas

Los modelos de desarrollo urbano contemplados en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y en el planeamiento urbanístico han de basarse en las siguientes orientaciones generales:

- La reordenación y recualificación de zonas de los cascos urbanos consolidados, así como en desarrollos que completen la imagen unitaria de la ciudad.
- Los desarrollos urbanos han de respetar la protección integral de los ecosistemas litorales y el mantenimiento de la diversidad de usos del suelo, compatibilizando los usos urbanos con los rurales y naturales.
- En los ámbitos más consolidados del desarrollo turístico, tal es el caso de Marbella, se llevarán a cabo Programas de Recualificación de Destinos de ámbito supramunicipal [SC-06] que evalúen las necesidades de remodelación e incremento de la calidad de la oferta turística, y en los que se incorporarán los objetivos de diversificación de los usos del territorio, la preservación del patrimonio natural y cultural y la protección del paisaje.
- Por último, el ámbito litoral requiere de forma prioritaria políticas de integración y cooperación para asegurar su futuro en condiciones de calidad urbana y ambiental.

Ordenación territorial para su articulación y competitividad económica.

Para garantizar que el litoral continúe desempeñando funciones esenciales desde el punto de vista económico, y lo haga sobre una base de sostenibilidad y respeto por su patrimonio natural y cultural, desde el POTA se plantean una serie de determinaciones tendentes a ordenar y reforzar las funciones de los espacios costeros en el Modelo Territorial regional.

Es en este contexto donde se enmarca el Programa Regional de Ordenación del Litoral, como instrumento de ordenación general a escala regional que incorpora los criterios más globales, que actualmente se desarrollan en torno a la gestión integrada de zonas costeras. A través de este programa se debe informar e integrar los contenidos de ordenación territorial desarrollados a escala subregional, y establecer criterios de coordinación con políticas regionales confluyentes sobre el litoral.

Entre su contenido mínimo se contemplan puntos tan relevantes como la coordinación de planes y programas con incidencia sobre el litoral andaluz, la definición de los modelos de implantación turística o la identificación de espacios excluidos de cualquier proceso de urbanización, entre otros.

Por último, respecto a la gestión sostenible de los recursos del medio marino, las administraciones públicas velarán por la protección, potenciación y recuperación de las condiciones biológicas de los ecosistemas marinos, correspondiendo al organismo sectorial competente la adopción de las medidas necesarias para preservar las comunidades bénticas de aquellas actividades que alteren el funcionamiento biológico, la ordenación pesquera sostenible, la prevención de riesgos de vertidos al mar, la promoción y desarrollo de programas de investigación aplicable a los ecosistemas marinos, etc.

E.2. UNIDADES TERRITORIALES.

La delimitación de este segundo nivel dentro de la Zonificación del Plan responde a la consideración integrada de los diferentes elementos que componen el Modelo Territorial: Sistema de Ciudades, Esquema Básico de Articulación y Dominios Territoriales. Se trata, por tanto, de ámbitos coherentes desde la perspectiva de sus estructuras urbanas, su posición en los ejes de articulación regional, así como de sus características físicas, orientaciones productivas y tendencias de transformación territorial.

La propuesta de Unidades Territoriales tiene por objeto servir de referente a las políticas de ordenación del territorio, así como a las políticas con incidencia territorial referidas al desarrollo económico, las infraestructuras territoriales, los equipamientos supramunicipales, la protección del patrimonio territorial y el paisaje.

La Zonificación de las Unidades Territoriales se corresponde con la propuesta de estructuras de organización del Sistema de Ciudades, e integra los ámbitos metropolitanos de los Centros Regionales, los ámbitos litorales organizados por Redes de Ciudades Medias, ámbitos interiores

organizados por Redes de Ciudades Medias y los ámbitos organizados por Redes Urbanas de las Áreas Rurales. De ellas, interesa especialmente las Unidades Territoriales Litorales basadas en Redes de Ciudades Medias, por ser éste el caso del municipio marbellí, donde el Plan apuesta por la identificación de ámbitos en los que la organización polinuclear representa un valor añadido a sus oportunidades de desarrollo territorial.

ORGANIZACIÓN FUNCIONAL DE LAS UNIDADES TERRITORIALES.

El Plan establece una organización funcional que identifica una jerarquía de ciudades que han de servir como referente para las políticas de localización de servicios y equipamientos, contemplando los siguientes elementos: la tipología de las estructuras urbanas intermedias y la categorización de las ciudades.

El conjunto de ámbitos subregionales organizados por las diferentes Estructuras Urbanas Intermedias y el Sistema de Ciudades distingue entre:

- Ámbitos de organización metropolitana de los Centros Regionales.
- Ámbitos organizados por Redes de Ciudades Medias. Es el que afecta a la zona de Marbella, y son modelos de organización policéntricos en los que la localización y gestión de las dotaciones de servicios y equipamientos presentan oportunidades especiales para organizarse en redes.
- Ámbitos organizados por Centros Urbanos en Áreas Rurales.

Respecto la categorización de las ciudades, según su nivel de especialización funcional, se diferencian tres niveles:

- **Los Centros Regionales.** Desempeñan el primer nivel de especialización funcional, gracias a la localización de servicios y dotaciones cuyo ámbito de cobertura sea regional o provincial.
- **Los Centros Funcionales Especializados.** Estos desempeñan junto a las dotaciones de carácter básico supramunicipal, otras funciones con un ámbito de cobertura territorial mayor. De los dos niveles de especialización que diferencian estos Centros, destacan las Ciudades Medias de primer nivel, como es el caso de Marbella, que constituyen el principal escalón de articulación entre los Centros Regionales y el resto del territorio, y cuyos niveles de madurez y complejidad urbana favorecen la localización de dotaciones especializadas de nivel subregional.

- **Los Centros Funcionales Básicos**, que han de servir como referente para la localización de los equipamientos y servicios supramunicipales.

UNIDADES TERRITORIALES Y PLANIFICACIÓN

El POTA se desarrolla mediante planes y programas en los que las Unidades Territoriales son referencia para la delimitación de su ámbito. La distinta naturaleza y objetivo de la planificación aconseja esta flexibilidad, al tiempo que la necesidad de justificar, en la formulación del plan o programa, el ámbito escogido en relación con las características y referencias territoriales establecidas en este Plan. Asimismo, debe expresar su contribución a la consecución general de los objetivos del Plan y del Modelo Territorial de Andalucía.

El Plan ha definido, en sus Estrategias de Desarrollo, la prioridad de algunos ámbitos subregionales para dotarse de un plan de ordenación del territorio, cuya referencia territorial debe ser las Unidades aquí establecidas.

Por otra parte, en cuanto a la incidencia territorial del planeamiento urbanístico, el POTA dispone que los Planes Generales de Ordenación Urbanística contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

El instrumento de planeamiento urbanístico habrá de establecer de forma expresa en su documentación la coherencia de sus previsiones con los planes de ordenación del territorio y los planes con incidencia en la ordenación del territorio en vigor.

Finalmente, para asegurar el adecuado desarrollo y consecución de los objetivos y estrategias de la política territorial, en este Plan se establece un Programa de Actuación, dentro de su contenido sustantivo, concebido como un instrumento que establece los compromisos de la Administración para el desarrollo territorial de Andalucía a través de su función planificadora en los distintos ámbitos competenciales, y de acuerdo con los criterios y orientaciones establecidos en el Plan.

Este programa se presenta ordenado según los grandes apartados de las Estrategias de Desarrollo Territorial, adoptando los siguientes subprogramas:

- Sistema de Ciudades [SC]**. Cabe destacar, por su incidencia en la zona de estudio, la actuación SC-06 denominada "Planificación Turística".
- Articulación Territorial [AR]**. Destaca el "Programa Agua-Territorio", debido a la papel clave que juega este recurso en el término municipal de Marbella.
- Patrimonio Territorial [PT]**. Integrado por las "Estrategias de planificación y gestión integrada del Patrimonio Territorial" y los "Programas Coordinados sobre el Paisaje", ambos con gran repercusión en el municipio marbellí.
- Actuaciones Zonales [ZN]**. Dentro de este estudio cobra especial relevancia la aplicación de los preceptos contenidos en el "Programa Regional de Ordenación del Litoral", debido al emplazamiento costero del municipio objeto de estudio y la importancia de este hecho en la vertiente socioeconómica del mismo.
- Actuaciones de Seguimiento y Gestión [SG]**. Entre las que destaca el "Programa de Cartografía de Riesgos", debido fundamentalmente a la presencia de zonas inundables en el área de estudio.

Para cada una de estas actuaciones programadas se establece su objetivo específico, su alcance y determinaciones de las que se deriva, el ámbito territorial, la responsabilidad administrativa en su ejecución, la previsión temporal según prioridad y la estimación económica de los costes de su elaboración.

