

4.3.2. VALORACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE IMPACTOS SOBRE EL SUELO URBANO

Como ya ha sido comentado con anterioridad, las actuaciones sobre Suelo Urbano, dado que de forma general se ubican sobre la unidad de integración denominada "suelo urbanizado", de muy baja calidad ambiental y escasa fragilidad, no provocan impactos ambientales significativos. Es por ello que este tipo de suelos no merecen un análisis tan detallado como el llevado a cabo para el conjunto de actuaciones clasificadas bajo la categoría de Suelo Urbanizable descrita anteriormente.

A continuación, se comentarán los impactos ambientales de mayor relevancia provocados por las actuaciones que el presente Plan General de Ordenación Urbanística propone sobre Suelo Urbano Consolidado, en primer lugar, y Suelo Urbano No Consolidado, en segundo lugar.

A. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las actuaciones propuestas sobre Suelo Urbano Consolidado responden a dos tipologías:

- Intervenciones puntuales de mejora, acondicionamiento y reurbanización de determinados viarios y espacios libres, apertura de nuevos viarios, así como obtención de equipamientos.
- Intervenciones de mejora urbana en determinados ámbitos de la ciudad consolidada en las que se han detectado carencias puntuales en materia infraestructural y de diseño del sistema de espacios públicos para las que se plantea la redacción del Proyectos de Urbanización que resuelvan estas deficiencias.

Actuaciones Puntuales de Mejora de la Urbanización (AP):

En el Plan General de Ordenación Urbanística se identifican un total de 55 actuaciones puntuales de mejora de la urbanización.

De las actuaciones previstas para el área de SAN PEDRO, se destaca lo siguiente:

- El notable impacto positivo que supondrá la actuación denominada AP-SP-3, que contempla la operación de soterramiento de la A-7 a su paso por el núcleo de San Pedro y la consecuente reconfiguración como espacio público estructurante del ámbito por el que discurre el actual trazado en superficie. Sin duda, esta

actuación aumentará los niveles de calidad ambiental en el entorno donde se ejecuta, disminuyendo la contaminación acústica en gran medida en una de las zonas donde mayores niveles sonoros se alcanzan en el núcleo de población.

- Las actuaciones encaminadas a mejorar los trazados viarios existentes, contribuirán a la reconfiguración de la movilidad en el área de San Pedro, superando en gran medida los impactos negativos derivados de un tráfico urbano colapsado.

Todas las actuaciones se consideran compatibles, a excepción de la SP-5 por ubicarse en el entorno del parque Arroyo del Chopo. Al estar este área en suelo urbanizado se considera esta actuación también compatible.

En el área de NUEVA ANDALUCÍA se destaca como impacto positivo la actuación AP-NA-1, por su contribución a la mejora del paisaje urbano en el entorno de la A-7. Todas estas actuaciones se consideran compatibles, excepto la AN-8 al diseñarse atravesando una pequeña zona arbolada perteneciente a Los Manchones, por lo que el impacto se considera moderado. Esta actuación discurre en paralelo al tramo final de la Vereda del Puente de Ronda, la cual por normativa sectorial se considera Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Del área de NAGÜELES matizar que las actuaciones se realizan para mejora la movilidad, permitiendo la conectividad de espacios y, con ello, disminuyendo en gran medida los impactos negativos derivados de un tráfico colapsado. Como actuación destacable por el impacto que puede ocasionar, es la AP-NG-12, tramo viario que discurrirá por el borde oriental Parque de los Pinares de Nagüeles, el cual se apoyará en la traza de un camino existente. En este caso, indicar que este Parque es una unidad ambiental con características naturales conservadas, consistente en una gran masa arbórea, bastante densa y de pinares de alto porte. Esta unidad está travesada por el arroyo Piedras. En esta formación arbolada de coníferas también se ubica en su zona noroeste el yacimiento arqueológico denominado Despoblado de Nagüeles, el cual se encuentra clasificado con protección arqueológica preferente. En base a lo anterior, se considera que el impacto que ocasionaría la construcción del tramo viario en la unidad de Pinares de Nagüeles sería de carácter severo si no se toman medidas correctoras, Se recomienda que para pasar el impacto de severo a moderado, la actuación se ejecutase con características de vía paisajística, ajustándose al borde más perimetral del Pinar, siguiendo en lo posible la forma del relieve y limitando su anchura total de calzada y taludes a la mínima imprescindible con la funcionalidad prevista para los mismos, cuidando expresamente la obligación de vegetación autóctona en taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión.

También indicar que la nueva infraestructura viaria discurriría por zona del ecotono de Sierra Blanca, considerándose el impacto de la actuación por esta unidad como moderado.

Otras actuaciones a destacar son las AP-NG-11 y AP-NG-4, por ser actuaciones que se localizan sobre la unidad ambiental Los Manchones, la cual es una unidad de calidad paisajística moderada, con calidad ambiental media pero fragilidad elevada, al ser un relieve alomado y, por tanto, con mayor visibilidad. En este sentido, la actuación AP-NG-11 se ubica sobre una zona más alomada, por lo que se considera un impacto moderado. Sin embargo, la actuación AP-NG-4, al ubicarse sobre una zona en el ecotono de Los Manchones que es menos alomada y al estar inmersa en infraestructuras viarias ya ejecutadas se considera el impacto compatible.

En cuanto a la actuación AP-NG-2, indicar que se ubica sobre parcelas de suelo desnudo y, por tanto, desnaturalizadas, por lo que el impacto se considera compatible. De igual forma, la actuación AP-NG-5 se proyecta sobre parcelas sueltas de cultivo, se trata de cultivos de escasa dimensión inmersos entre zonas urbanizadas, por lo que el impacto se considera compatible.

En el área de MARBELLA, comentar que las actuaciones AP-MB-3 y AP-MB-5 se trata de actuaciones viarias que afectan a la unidad ambiental de Sierra Blanca, la cual se trata de una unidad de clase 1 (calidad paisajística elevada), al tener calidad ambiental singular y fragilidad elevada. A pesar de lo anterior, debido a que las actuaciones propuestas se localizan en el ecotono de la Sierra y que se trata de viarios con longitud bastante reducida, que pretenden dar conexión a dos viarios ya existentes y servir de infraestructura viaria a una actuación urbanística ya evaluada, se considera que el impacto que provocará será moderado.

El resto de las actuaciones propuestas en el área de Marbella tienen impacto compatible, ya que se proyectan sobre zonas ya urbanizadas.

En el área de RÍO REAL, una de las actuaciones proyectadas se ubica en el ecotono de una zona que es una unidad ambiental de cierta calidad paisajística, denominada Monte bajo de la Cañada y Sur de los Altos de Marbella. Esta unidad posee fragilidad paisajística alta, por lo que el impacto se considera moderado. El resto de las actuaciones se establecen sobre suelo urbanizado y sobre infraestructuras viarias, por lo que el impacto se considera compatible.

En el área de la VÍBORA, son varias las actuaciones viarias que afectan a una unidad ambiental con calidad paisajística elevada. Por ejemplo las actuaciones AP-VB-2, AP-VB-6 y AP-VB-7, se proyectan sobre

la zona denominada Coto de los Dolores, área con calidad ambiental media y fragilidad elevada. Esta unidad posee masas arboladas mantenidas de gran porte, por lo que los impactos se consideran moderados.

Las unidades AP-VB-1 y AP-VB-4, también se programan sobre la misma unidad ambiental, aunque, en este caso, la afección ambiental es inferior ya que esta zona se encuentra muy degradada y rodeada de infraestructuras y urbanizaciones, quedando suelo desnudo y desmonte. De igual forma la AP-VB-5 se proyecta sobre la misma unidad ambiental aunque sobre un vial existente, por lo que el impacto se considera compatible. Estas actuaciones suponen una mejora del paisaje urbano. En su caso, el sector AP-VB-5 se proyecta sobre la unidad de integración denominada infraestructuras viarias, por lo que el impacto se considera compatible.

Actuaciones coordinadas de mejora urbana (Plan Director de Barrios):

Para este tipo de actuaciones no se han detectado impactos significativos, siendo estos de tipo compatible. La única afección importante está asociada al AMU-MB1, localizado en los límites de la unidad Sierra Blanca, categorizándose por tanto como moderado.

B. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Plan General de Ordenación Urbanística plantea las siguientes tipologías dentro del Suelo Urbano No Consolidado:

- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SNUC).
- Áreas de Reforma Interior (ARI).
- Áreas de Regularización Integrada con fines de Normalización (ARG).
- Área de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos (ATA).
- Ámbitos de edificación con incremento considerable de aprovechamiento sin delimitación de área de reparto.
- Ámbitos homogéneos de Edificación con incremento de aprovechamiento propuesto por aplicación de nuevas ordenanzas generales.

- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en SUNC.
- Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio o en ejecución.

A continuación se comentarán los impactos más relevantes sobre Suelo Urbano No Consolidado según cada una de las tipologías listadas líneas arriba.

B.1. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Este tipo de actuaciones se desarrollan sobre vacíos urbano en los que puede establecerse una ordenación integrada de ejecución sistemática y que posibilitará la realización de las infraestructuras, servicios y dotaciones adecuados a la edificación que deba implantarse en el ámbito.

Se describen, a continuación, por cada área establecida, los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado definidos en el PGOU.

SAN PEDRO

En el área de San Pedro, se detectan seis sectores de este tipo, los cuales se desarrollan sobre áreas muy desnaturalizadas. Los sectores SUNC-SP-2 y SUNC-SP-4, que provienen de desarrollos irregulares del Plan General del 86, se ubican sobre la unidad de integración suelo desnudo, con muy escaso valor ambiental en la actualidad, habiendo comenzado hace tiempo las labores de urbanización. Por otra parte, el adyacente sector SUNC-SP-3 se desarrollará sobre una serie de terrenos improductivos embebidos por completo en la urbe.

Parte del SUNC-SP-4 está afectado por la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que se deberán adoptar las restricciones establecidas en la Ley de Costas para esta zona de protección.

El sector SUNC-SP-1 se ubica sobre la unidad ambiental parcelas sueltas de cultivos. Se trata de una unidad de clase 4, para la que los valores obtenidos de calidad ambiental han sido bajos, ya que se trata de espacios relicóticos, dispersos por el término municipal y rodeado por usos residenciales. La capacidad de absorción de la actuación por parte de la unidad es moderada, ya que, aunque se elimina un paisaje agrario en una zona donde éstos presentan cierta singularidad, su escaso tamaño y su ubicación los convierten en las áreas más propicias para acoger nuevos espacios de crecimiento de la ciudad.

El sector SUNC-SP-5, con una localización periférica en el municipio, se desarrolla sobre terrenos sin mayor relevancia ambiental (unidad de integración suelos desnudos, de calidad ambiental baja) que la de ubicarse en las proximidades del Lugar de Interés Comunitario Río Guadalmina.

En el sector SUNC-SP-6, se localiza el yacimiento arqueológico Cerro Colorado, el cual se encuentra delimitado y clasificado con protección arqueológica preferente, por lo que se deberán adoptar las medidas oportunas establecidas en el presente PGOU y en el estudio de impacto. A este sector también le afecta un curso de agua, aunque de escasa entidad, que tributa hacia el río Guadalmina, por lo que deberán adoptarse las medidas oportunas. Este sector es una unidad de integración de clase 3, denominada campos de golf, en la que se han obtenido 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. Este sector posee zonas con pendientes muy fuertes superiores al 30%. 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 del propio Estudio de Impacto. Sí indicar que, de acuerdo al Plan General del 86, el suelo está clasificado como suelo no urbanizable.

En todos los sectores de este área hay que indicar que, de acuerdo a los datos de los estudios y documentos realizados por el IGME, las aguas subterráneas del Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella - Estepona presentan una vulnerabilidad de grado alto frente a la contaminación, por lo que se deberán adoptar las medidas correctoras y de vigilancia oportunas que se establecen en el presente Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

El impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría COMPATIBLE.

NUEVA ANDALUCÍA

En cuanto al área denominada Nueva Andalucía, se han establecido 2 sectores de suelo urbano no consolidado, denominados SUNC-NA-1 La Campana y SUNC-NA-2 La Judía. El primero se localiza al sur del área, en el frente del litoral, concretamente al oeste de Puerto Banús.

El Sector SUNC-NA-1 se ubica, en su totalidad, sobre la unidad de integración Suelo urbanizado, estando el SUNC-NA-2, sobre la unidad de integración suelo desnudo, ambas unidades de clase 4. El SUNC-NA-2 posee naturalidad baja, con valores de calidad baja, debido a que ha sufrido una antropización extrema, quedando desnudo, privado de vegetación natural y rodeada de usos residenciales. Este sector se encuentra dotado de infraestructuras viarias. 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.

El Sector SUNC-NA-2 posee en un amplio porcentaje de su superficie, vegetación natural con formación matorral con coníferas. Esta zona de vegetación natural queda conservada a través del Sistema General de Espacios Libres (PF-5). La parte más sur del sector queda afectada por la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, estando contemplada en el presente plan la obligación de liberar de edificaciones residenciales la zona del sector afectada por dicha protección.

Indicar que, de acuerdo al PGOU vigente, la zona del PF5 también está considerada como Sistema General. Este sector posee en su extremo norte una zona con pendientes fuertes de más del 30%.

Al igual que para los sectores del área de San Pedro, ambos sectores se encuentran sobre el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella -Estepona, presentando una vulnerabilidad de grado alto frente a la contaminación, por lo que se deberán adoptar las medidas correctoras y de vigilancia oportunas que se establecen en el presente Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

De acuerdo a las afecciones analizadas, se determina que el impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría COMPATIBLE.

NAGÜELLES

Para el área de Nagüelles, se han definido tres sectores de suelo urbano no consolidado, denominados SUNC-NG-1 La Gitana, SUNC-NG-2 Lomas de Marbella, y SUNC-NG-3 La Coneja.

Los sectores SUNC-NG-1 La Gitana y SUNC-NG-3 La Coneja constituyen vacíos urbanos conformado por los suelos restantes del desarrollo irregular del sector de suelo urbanizable programado del Plan general del 86.

La unidad SUNC-NG-2 Lomas de Marbella, supone una actuación de notable presencia y repercusión escénica orientada a resolver el frente urbano de la carretera de Istán. Este sector posee en gran parte de su terreno pendiente muy fuertes superiores al 30 %, por lo que, de acuerdo al planeamiento propuesto en el presente PGOU, en la ordenación planteada preserva las cotas altas de la ladera mediante la localización de la reserva de espacios libres. Se encuentra ubicado sobre la unidad ambiental Los Manchones, la cual se trata de una unidad de Clase 2 para la que 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, en este caso, presenta zonas de matorrales en su mayor parte y en una pequeña porción zonas de matorral con quercíneas, coníferas y otras especies arbóreas. Este sector se localiza en el ecotono, en el extremo sur de dicha unidad ambiental, estando afectada por urbanizaciones y lindando con la unidad de suelo urbanizado. Los nuevos usos de mayor capacidad de transformación (residenciales) deberán ir acompañados de fuertes medidas de prevención y corrección de impactos, principalmente debido a que linda en su extremo norte con una masa densa de coníferas y otras especies arbóreas.

Está atravesado longitudinalmente en su extremo norte por el Cordel de Benahavís a Ojén, por lo que se deberá actuar conforme al Reglamento de vías pecuarias.

En cuanto al sector SUNC-NG-3 La Coneja, indicar que posee vegetación natural constituida, en su mayor parte, por formaciones arboladas de coníferas y, en menor proporción por matorral, existiendo en ambas zonas, manchas intercaladas de suelo desnudo donde la vegetación ha sido eliminada. Se trata de la unidad ambiental denominada parcelas de suelo sobre vegetación arbórea y arbustiva diversa, clasificada con calidad ambiental de clase 4 (valores de calidad ambiental bajos), constituyendo espacios forestales relictos, dispersos por el término municipal y rodeados por usos residenciales. La fragilidad del medio en estas unidades es moderada, al presentar una capacidad de

absorción media frente a nuevos usos de alto grado de transformación. Este sector se encuentra en suelo urbanizable y, por tanto, constituye una zona de expansión clara 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, teniendo en cuenta que estas formaciones arbóreas aisladas pueden contribuir a la conectividad ambiental en un espacio altamente fragmentado, como es el territorio de Marbella

De igual forma que en las áreas anteriores, los sectores se encuentran sobre el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella-Estepona, presentando una vulnerabilidad de grado alto frente a la contaminación, por lo que se deberán adoptar las medidas correctoras y de vigilancia oportunas que se establecen en el presente Estudio de Impacto Ambiental del PGOU. Indicar que únicamente el extremo norte del sector SUNC-NG-2, no está afectado por ningún acuífero.

De acuerdo a las afecciones analizadas, se determina que el impacto ambiental obtenido para esta área, se encuentra dentro de la categoría COMPATIBLE para los sectores SUNC-NG-1 La Gitana y SUNC-NG-3 La Coneja y MODERADO para el sector SUNC-NG-2. El impacto de este último sector no llega a considerarse severo pasando a ser moderado, al haber quedado integrado la zona de mayor relevancia ambiental (pequeño bosque de coníferas y otras especies arbóreas en las cotas más altas del sector) en el planeamiento dentro de un sistema local de espacios libres.

MARBELLA

En el área denominada Marbella se establece un único sector denominado SUNC-MB-1 Carretera de Ojén, el cual se localiza en el frente de la arteria viaria de Ojén, concretamente en posición adyacente al cementerio de Marbella. Esta zona está integrada en su mayor parte por la unidad ambiental Monte Bajo de la Cañada y Zona Sur de los Altos de Marbella, la cual posee una calidad ambiental de Clase 2. La zona se encuentra en decadencia, al estar degradándose debido a la antropización, con valores de calidad ambiental media y fragilidad del medio muy elevada. Posee vegetación natural, principalmente arbustiva compuesta de matorral degradado y quedando pequeñas zonas arbóreas, principalmente en la zona de cotas más altas.

En consecuencia, los nuevos usos deberán llevar aparejadas fuertes medidas de prevención y corrección de impactos, previendo reservas de suelo para zonas verdes en lugares de vegetación natural mantenida o

singular. Se trata de una unidad de actuación prioritaria, que precisa de medidas de corrección de impactos sobre el medio físico y perceptual.

El sector queda afectado por la infraestructura viaria de Ojén en su extremo norte y oeste y, en una franja de su borde oriental, por el yacimiento Cueva de Pecho Redondo, el cual se encuentra catalogado como Bien de Interés Cultural y, por tanto, clasificado con protección arqueológica de tipo integral, por lo que deberán adoptarse las medidas oportunas establecidas en las normas urbanísticas del presente PGOU.

En la unidad existen zonas con fuertes pendientes superiores al 30%, principalmente en la zona paralela a la carretera al oeste del sector y en una zona adyacente al yacimiento arqueológico, por lo que deberán asumirse las medidas ambientales establecidas en el propio PGOU como en el Estudio de Impacto Ambiental.

Tras el análisis de las afecciones, se establece que el impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría MODERADO.

RÍO REAL

Para este área se han definido dos sectores de suelo urbano no consolidado, denominados SUNC-RR-1 El Pinar y SUNC-RR-2 Los Cipreses.

El SUNC-RR-1 El Pinar, se trata de un suelo clasificado como urbanizable programa en le Plan General del 86. En este sector se ha desarrollado un volumen de obras de urbanización suficientemente adecuadas para otorgarle la clasificación de urbano. La vegetación existente son cultivos arbóreos, pequeñas zonas de matorral más degradado y zonas sin vegetación que están urbanizadas.

Este sector se ubica sobre la unidad ambiental parcelas sueltas de cultivos. Se trata de una unidad de clase 4, para la que los valores obtenidos de calidad ambiental han sido bajos, ya que se trata de espacios relictos dispersos por el término municipal y rodeados por usos residenciales. Por otra parte, la fragilidad del medio en estas parcelas es moderada, ya que presentan una capacidad de absorción media frente a nuevos usos de alto grado de transformación, ya que aunque se elimine un paisaje agrario, la dotación de infraestructuras actualmente existente lo convierte en zona propicia para acoger nuevos espacios de crecimiento de la ciudad. Como medida 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 estas formaciones arbóreas aisladas pueden contribuir a la conectividad ambiental en un espacio altamente fragmentado, como es el territorio de Marbella.

El sector SUNC-RR-2 Los Cipreses, constituye un vacío urbano al sur de la Autovía de la Costa (A-7). La mitad del sector se localiza, al igual que el sector SUNC-RR-1, sobre la unidad ambiental parcelas sueltas de cultivos, teniendo valor de calidad de clase 4. En este caso las parcelas de cultivo se encuentran en gran parte abandonadas por lo que la vegetación ha evolucionado de forma incontrolada, existiendo zonas con gran densidad de matorral y pastizal que podrían ser zonas puntuales de riesgo de incendios. Esta parcela está atravesada de norte a sur por el Arroyo Realejo, estando afectado por el Dominio Público Hidráulico, por lo que se deberán adoptar las limitaciones establecidas en la normativa sectorial de afección.

Una dilatada zona limitante al Arroyo se encuentra dentro del dentro del área inundable para un periodo de retorno de 500 años (zona con riesgo de inundabilidad), definido por la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente. En extremo sur del sector, el planeamiento establece la implantación de una oferta de Servicios Avanzados, la cual queda en gran medida afectada por la zona inundable.

La adecuación de esta propuesta en la zona con riesgo de inundabilidad es baja, por lo que deberán realizarse las medidas de protección establecidas en el propio PGOU, el cual asume las propuestas de medidas correctoras de dicho riesgo de inundabilidad descritas en el estudio de la Agencia Andaluza del Agua. Con la adopción de estas medidas el impacto para este ámbito ha sido valorado como MODERADO. El resto de la zona inundable del sector queda propuesto como Parque Arroyo Realejo, el cual queda incorporado como Sistema General de Espacios Libres.

La mitad occidental del sector está afectado por el yacimiento Túmulo de los Monteros, calificado con protección arqueológica preferente, por lo que se deberán adoptar las medidas de protección del Patrimonio Arqueológico. El planeamiento establece la revitalización arqueológica del yacimiento y plantea la implantación en parte de la zona de afección del yacimiento, de una zona de equipamiento cultural destinado a la divulgación de las excelencias de este yacimiento.

Dejar indicado que en su extremo sur prácticamente limita con varios Hábitats de Interés Comunitario, en concreto el Hábitat 2120 Dunas móviles de litoral con *Ammophila arenaria* (dunas blancas), Hábitat 2210 Dunas fijas de litoral del *Crucianellion maritima* y Hábitat 5333

Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (fruticadas termófilas). Estos hábitats no han sido conservados encontrándose el área actualmente urbanizada.

Al igual que para los sectores del área de San Pedro, ambos sectores se encuentran sobre el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella-Estepona, presentando una vulnerabilidad de grado alto frente a la contaminación, por lo que se deberán adoptar las medidas correctoras y de vigilancia oportunas que se establecen en el presente Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

De acuerdo a las afecciones analizadas, se determina que el impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría COMPATIBLE para el sector SUNC-RR-1. El sector SUNC-RR-2, en base a las afecciones se determina un impacto severo que pasa a ser MODERADO siempre que se ejecuten las medidas de corrección para la zona de inundabilidad establecidas por el propio PGOU y por el Estudio de Impacto Ambiental y que se adopten las medidas de protección del Patrimonio Arqueológico establecidas en el propio Plan para el yacimiento Túmulo de los Monteros. De acuerdo a lo establecido en el presente Estudio de Impacto, como condición para la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente al SUNC-RR-2, y partiendo de las medidas propuestas en el estudio de inundabilidad de la Agencia Andaluza del Agua, se deberá realizar un análisis que evalúe detalladamente cada una de las medidas para evitar el riesgo de inundación en la zona, así como los contraimpactos que se deriven de la aplicación de dichas medidas en otros tramos del cauce. En el apartado de medidas ambientales del presente Estudio de Impacto Ambiental se describen los contenidos mínimos que deberá recoger dicho estudio.

B.2. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CARÁCTER TRANSITORIO O EN EJECUCIÓN.

Pertenecen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado con carácter transitorio y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización vinculadas a los mismos, los siguientes ámbitos de ordenación y ejecución sistemática que provienen de áreas de reforma interior o sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del PGOU 1986, derogados por esta revisión.

Se describen, a continuación, por cada área establecida, los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio o en ejecución definidos en el PGOU.

SAN PEDRO

En este área se ha definido como Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución, el sector SUNCT-SP-1, que corresponde al ámbito del Polígono Industrial con obras de urbanización actualmente incompletas.

Se ubica sobre una unidad de clase 4, con escaso valor natural ya que se encuentran sin vegetación natural, muy antropizadas, estando en su mayor parte el suelo desnudo o urbanizado, con las divisiones propias para la distribución de los diferentes sectores del polígono.

Esta zona correspondía de acuerdo al Plan del 86 a Suelo Urbanizable Programado.

Se ubica sobre el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella-Estepona, presentando una vulnerabilidad de grado alto frente a la contaminación, por lo que se deberán adoptar las medidas correctoras y de vigilancia oportunas que se establecen en el presente Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

Tras el análisis de las afecciones, se establece que el impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría COMPATIBLE.

NUEVA ANDALUCÍA

En cuanto al área denominada Nueva Andalucía, se ha establecido el sector denominado SUNCT-NA-1, se trata de un Polígono residencial en el que restan culminar determinadas obras de urbanización incompletas.

Se trata de una unidad de Clase 4, al ser un área muy antropizada, de muy baja naturalidad, con parte de su superficie urbanizada y con infraestructuras ejecutadas en la totalidad de su superficie. Limita con el margen izquierdo del río Guadaíza, el cual está clasificado como Lugar de Interés Comunitario.

Al mismo tiempo, el sector linda con la zona de inundabilidad del río Guadaíza. En base a ello, si se evidenciase una posible afección al sector por el conjunto de las medidas correctoras establecidas por la Agencia Andaluza del Agua para las zonas con riesgo de inundación del río Guadaíza, tanto las establecidas aguas arriba como aguas abajo de la zona donde se ubica el sector, se deberá realizar un estudio de inundabilidad de detalle de la zona para evitar el riesgo de inundación que evalúe detalladamente cada una de las medidas, así como los contraimpactos que se deriven de la aplicación de dichas medidas en otros tramos del cauce.

Al estar adyacente al río Guadaíza, la zona del sector próxima al mismo se encuentra afectada por el Dominio Público Hidráulico, por lo que se deberá actuar conforme a la normativa pertinente.

En cuanto a vegetación natural, únicamente posee un pequeño bosque localizado junto al margen del río y rodeado de equipamiento deportivo, para el cual se deberán adoptar las medidas oportunas para su integración en la actuación urbanística.

Al igual que el sector anterior, se ubica sobre el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella-Estepona, presentando una vulnerabilidad de grado alto, por lo que se deberán adoptar las medidas correctoras y de vigilancia oportunas que se establecen en el presente Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

De acuerdo a las afecciones analizadas, se determina que el impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría MODERADO.

NAGÜELLES

Para este área, se han definido dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio o en ejecución, denominados SUNCT-NG-1 y SUNCT-NG-2. Ambos se encuentran actualmente en ejecución, coincidiendo, de acuerdo al Plan del 86, el segundo con el sector del suelo urbanizable programado URP-NG-9 y el primero con el suelo urbanizable programado transitorio URP-NG-1 (T). En ambos restan por culminar determinadas obras de urbanización actualmente incompletas.

El sector SUNCT-NG-1 Cerro del Espartal, se ubica en el margen izquierdo del Río Verde, quedando afectado por el Dominio Público Hidráulico. Este río también se encuentra clasificado como Lugar de Interés Comunitario (LIC), por lo que además de actuar conforme al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se deberá proceder conforme a la Directiva Hábitat, al 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 de la fauna y flora silvestres y conforme al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

La zona del sector no urbanizada, la cual corresponde al más del 50% del sector, se ubica sobre la unidad ambiental Los Manchones, unidad de Clase 2. En concreto la zona corresponde a Los Manchones Bajos, área con relieve alomado, para la que el valor medio de Calidad Ambiental obedece a la presencia de elementos residenciales e infraestructuras (viarias, depuradora, etc.) y donde los ecosistemas que

definen la unidad presentan un mayor grado de desnaturalización. En este sector la vegetación natural se localiza en la zona sin urbanizaciones y está formada por matorrales degradados con especies arbóreas muy dispersas. La zona de matorral posee áreas de suelo desnudo y se encuentra atravesada por carriles. El valor de fragilidad del medio territorio que se establece es muy elevado, debido 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. En este sentido y como medida de prevención de impacto, para las zonas del sector que posee mayores cotas, con pendientes muy fuertes superiores al 30% y que actualmente se encuentran si edificar, se han introducido alteraciones en el planeamiento propuesto respecto al Plan del 86. Estas alteraciones afectan a la localización de suelos residenciales sin edificar, de forma que se preserven las cotas altas del cerro para la reserva de espacios libres públicos.

Esta zona también es adyacente a la zona de inundabilidad del río, de acuerdo al estudio realizado por la Agencia Andaluza del Agua, por lo que, al igual que lo indicado para el sector SUNCT-NA-1 del área Nueva Andalucía, si se evidenciase una posible afección al sector por el conjunto de las medidas correctoras establecidas para las zonas con riesgo de inundación del río Verde, se deberá realizar un estudio de inundabilidad de detalle de la zona para evitar el riesgo de inundación que evalúe detalladamente cada una de las medidas, así como los contraimpactos que se deriven de la aplicación de dichas medidas en otros tramos del cauce.

La zona suroeste del sector adyacente al río se localiza sobre zona clasificada en el Plan del 86 como suelo no urbanizable. Esta zona se encuentra actualmente urbanizada, existiendo equipamiento deportivo. El sur del sector linda con la vía pecuaria Cordel de Benahavís a Ojén.

La mayor parte del sector no está afectado por acuíferos, únicamente una pequeña porción del sector, ubicada al suroeste, se localiza sobre el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella-Estepona, presentando una vulnerabilidad de grado alto.

El sector SUNCT-NG-2 Arroyo Nagüelles, se ubica entre el Arroyo Nagüelles y el Arroyo Piedras, por lo que se deberá actuar conforme al Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Por otro lado, la zona del sector que linda junto al Arroyo Piedras se encuentra, de acuerdo al Estudio de la Agencia Andaluza del Agua, adyacente a la zona de inundabilidad del arroyo, por lo que se deberá asegurar que la aplicación de las medidas para evitar el riesgo de inundación que se establecen para zonas ubicadas aguas arriba del arroyo, no produzca afecciones al sector.

El sector se ubica, en su mayor parte, sobre suelo urbanizado, existiendo una zona al noreste que corresponde a parcelas sueltas de cultivos y otra zona ubicada al noroeste que corresponde a suelo desnudo.

La zona de cultivos posee áreas de Dominio Público Hidráulico, se trata de espacios relícticos, rodeados de usos residenciales en los que la capacidad de absorción de la actuación por parte de la unidad es moderada, ya que, aunque se elimina un paisaje agrario en una zona donde éstos presentan cierta singularidad, su escaso tamaño y su ubicación lo convierte en área propicia para acoger nuevos espacios de crecimiento de la ciudad. Como medida de corrección que se deberán incorporar a las determinaciones del planeamiento para esta zona del sector, 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 estas formaciones arbóreas aisladas pueden contribuir a la conectividad ambiental en un espacio altamente fragmentado, como es el territorio de Marbella.

La zona de suelo desnudo, posee valores de calidad ambiental baja, al tener escasa naturalidad debido a que ha sufrido una antropización extrema, quedando desnudo, privado de vegetación natural y rodeada de usos residenciales. Este sector se encuentra dotado de infraestructuras viarias. 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.

El sector incluye una pequeña zona al este que constituye parte de una formación arbolada de eucaliptos. Este zona constituye un área óptima de recreo al tener calidad ambiental, ya que a pesar de tratarse de eucaliptos, se trata de una zona con especies árboles arbóreas de elevado porte y alta densidad. Considerando lo anterior, se debería tener en cuenta en el planeamiento propuesto, de forma que se intentase integrar dentro de la actuación propuesta.

Al igual que el sector anterior, se ubica sobre el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella-Estepona, presentando una vulnerabilidad de grado alto.

De acuerdo a las afecciones analizadas, se determina que el impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría COMPATIBLE, siempre que se actúe conforme al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

RÍO REAL

En este área, se han definido dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio o en ejecución, denominados SUNCT-RR-1 y SUNCT-RR-2.

El SUNCT-RR-1 Hospital, se categoriza como Suelo Urbano No Consolidado en ejecución ante la obligación de formular una Modificación de Plan Parcial al objeto de permitir el incremento de la oferta dotacional prevista en el PGOU como Sistema General de Equipamiento (EQT-4) destinado a la ampliación del Hospital Comarcal. Al mismo tiempo se debe relocalizar los suelos edificables ante la ampliación propuesta de la oferta dotacional.

Este sector está atravesado de norte a sur por diferentes cauces, la red hidrográfica al oeste del sector es tributario del Arroyo Realejo, y la ubicada al este conforma el Arroyo Siete Revueltas y tributa, finalmente, al Arroyo Alicates. En base a lo anterior, se deberá actuar conforme al Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Por otro lado, de acuerdo al estudio realizado por la Agencia Andaluza de Agua, en ningún caso existe afección a la zona de inundabilidad de ambos arroyos y, de acuerdo al mismo estudio, en estos arroyos no se contempla ninguna medida para evitar el riesgo de inundación que, con su implantación pueda afectar al sector de análisis.

En este caso, el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella-Estepona, divide al sector diagonalmente en sentido noroeste-sureste, localizándose el acuífero en la porción del sector más cercana a la costa y estando considerado con alta vulnerabilidad.

Este sector posee zonas con pendientes muy elevadas, superiores al 30%, por lo que deberán tenerse en cuenta en el planeamiento, principalmente en la relocalización de los suelos edificables. Indicar que la zona del Sistema General de Equipamiento (EQT-4) se ubica en las áreas que presentan las zonas más llanas y que las zonas de cotas más elevadas y de mayores pendientes se reservan en el nuevo planeamiento para los Sistemas Locales de Espacios Libres.

En cuanto a las unidades de integración existentes en el sector, coexisten parcelas de suelo desnudo, zonas de suelo urbanizado y campos de golf. La unidad campos de golf conforma alrededor del 50% de la totalidad del sector, rodeando, muchas de ellas las urbanizaciones existentes. Esta unidad es de clase 3, para la que se han obtenido 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. Este sector posee zonas con pendientes muy fuertes superiores al 30%. Respecto a esta unidad no se añaden comentarios adicionales ya que, tal y como se ha indicado para otros sectores con campos de golf, se incurriría en criterios de diseño específicos para cada una de las instalaciones.

En el sector también hay zonas de pastizal en la que se han realizado labores de eliminación de la capa vegetal, quedando zonas de suelo desnudo y zonas con desmontes. Para estas zonas junto con las zonas urbanizadas, se establece un nivel de clase 4.

En esta zona se deberá tener en cuenta para la implantación de los nuevos equipamientos de carácter sanitario, las medidas que para estas actividades establece el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En cuanto al sector SUNCT-RR-2 Lomas de Marbella, se localiza en la mitad oriental del término municipal. Linda al norte con el límite entre el término de Marbella y el de Ojén, al este con la finca Los Molineros, al sur con la autopista de la Costa del Sol y al oeste con el Río Real. Se trata de un espacio forestal en el que existe una zona residencial constituida por chalés, con amplios jardines privados y diversidad de especies de jardinería. La arquitectura de estas edificaciones es de gran belleza paisajística, resultando atractiva a la vista.

El sector está surcado por varios arroyos de corto recorrido que nacen en esta zona y que son afluentes del río Real, caracterizándose por ser temporales. El río Real constituye el límite oeste de este sector. Debido a la existencia de arroyos se deberá proceder en el planeamiento de acuerdo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Al mismo tiempo, el río Real está clasificado como LIC, por lo que se deberá proceder conforme a la Directiva Hábitat y 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 de la fauna y flora silvestres y conforme al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

Donde se localizan las urbanizaciones, existen especies de jardinería cimarronas (especies de jardinería que se naturalizan) mezcladas con las autóctonas. El valor alto de calidad paisajística obedece, en primer lugar, a su condición de zona receptora de vistas de calidad. La intervisibilidad de forma circular es elevada, aunque las formaciones vegetales presentan una fracción de cabida cubierta media y distan aún más del estado

climático, presentando elementos antrópicos (edificaciones) que disminuyen ligeramente la valoración de la calidad intrínseca en los puntos de observación, respecto a otras unidades ubicadas sobre terrenos alomados y altitud moderada.

Se trata de una Unidad de Clase 2 para la que se ha obtenido un valor medio de calidad ambiental, obedeciendo esto, 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, además de la pérdida de la biodiversidad faunística y vegetal y de la calidad paisajística de la zona. Sin embargo, la fragilidad del medio resulta muy elevada, debido a su condición de zona receptora de vistas de calidad. Para disminuir esta afección, el nuevo planeamiento reserva las cotas más altas del sector, zonas con mayores pendientes y las zonas con mayor naturalidad a los Sistemas de Espacios Generales y Locales.

Al mismo tiempo, en la zona se observa una intensa actividad constructiva que consiste en la eliminación de la cubierta vegetal mediante movimiento de tierras, creación de explanaciones, caminos y otros tipos de infraestructuras, actuaciones que están provocando la antropización de los terrenos que conforman esta unidad y, por tanto, la urbanización de la zona.

Es importante destacar que esta unidad está atravesada de sur a norte, en su zona central, por un tramo de la vía pecuaria "Cordel de Benahavís a Ojén". El nuevo PGOU va a proceder a la desafectación de las vías pecuarias que han perdido su funcionalidad original de acuerdo a la normativa específica, proponiéndose un nuevo trazado de las mismas por zonas más septentrionales del municipio.

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. Además, al tener carácter forestal, toda construcción que se realice en la zona deberá tener un Plan de Emergencia de Incendios, ya que existe un alto riesgo de incendios forestales y plagas.

De acuerdo a las afecciones analizadas, se determina que el impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría MODERADO.

LA VÍBORA

Para este área se ha establecido un único sector denominado SUNCT-VB-1 Artola Alta, establecido como Suelo Urbano No Consolidado transitorio o en ejecución, por precisar de obras de urbanización que actualmente se encuentran incompletas (vialios de conexión, urbanización de zonas verdes, acerados, etc.).

Este sector está bañado por varios arroyos de carácter temporal, vertiendo todos al arroyo que supone el límite oeste del sector. Además de la propia afección del Dominio Público Hidráulico, existe afección a la zona de inundabilidad del arroyo ubicado al oeste del sector. Debido a que para este arroyo, según el Estudio de la Agencia Andaluza del Agua, no se han establecido ninguna medida correctora para evitar la inundación, se deberá tener en cuenta esta zona de riesgo de inundación en el planeamiento. De acuerdo a este planeamiento, la zona inundable queda incluida casi en su totalidad, dentro de un Sistema General de Espacios Libres, a excepción de una zona ubicada en el extremo suroeste del sector. Esta zona deberá ser considerada en el planeamiento actual.

En el sector, ocupando una gran extensión del mismo, se localiza un Hábitat de Interés Comunitario, en concreto el Hábitat 5333 Fruticedas termófilas (Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos). En la actualidad este hábitat se encuentra semiurbanizado, existiendo infraestructuras viarias, campo de golf y desmontes.

En el sector se localizan tres unidades ambientales, dos de ellas poseen valores de clase 4, tratándose de zonas urbanizadas y de parcelas de suelo desnudo. Únicamente la unidad de integración de campos de golf posee valor 3, al obtenerse 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. Esta unidad y parte de la zona del hábitat de interés comunitario, son las áreas con mayores pendientes, existiendo pendientes superiores al 30%.

En el sector se localiza un yacimiento denominado Coto Correa I, el cual se encuentra clasificado con protección arqueológica preferente. Esta zona se encuentra actualmente urbanizada. En el planeamiento se deberán adoptar las medidas oportunas establecidas en el presente PGOU y en el estudio de impacto.

De acuerdo a las afecciones analizadas, se determina que el impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría MODERADO.

B.3. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

El suelo urbano no consolidado constituido por esta tipología de actuación engloba actuaciones para su ejecución sistemática, diferenciando entre aquellas que suponen una decisión de renovación de una zona con signos de obsolescencia, de aquellas otras que tienen fines principalmente vinculados al objetivo de la normalización urbanística por encontrarse en parte ya edificadas.

SAN PEDRO

Para el área de San Pedro de Alcántara el Plan General identifica un total de 12 sectores relacionados a continuación:

- ARI-SP-1 URBANIZACIÓN NEBRALEJO NORTE.
- ARI-SP-2 URBANIZACIÓN NEBRALEJO SUR.
- ARI-SP-3 URBANIZACIÓN VALLE DEL SOL.
- ARI-SP-4 LOMA DEL TEJAR.
- ARI-SP-5 BARRIADA EL INGENIO.
- ARI-SP-6 CARRETERA DE RONDA.
- ARI-SP-7 AUTOVÍA AP-7
- ARI-SP-8 JOSÉ ECHEGARAY.
- ARI-SP-9 AVENIDA VIRGEN DEL ROCÍO.
- ARI-SP-10 CALLE IGUALADA.
- ARI-SP-11 AVENIDA DE BURGOS.
- ARI-SP-12 AVENIDA LUIS BRAILE.

Los sectores ARI-SP-1, ARI-SP-2, ARI-SP-3, ARI-SP-4 y ARI-SP-7 se ubican fundamentalmente sobre la unidad de integración Huertas del entorno del embalse de la Medrana, que resulta una unidad de Clase 3, para la que se ha obtenido un valor de calidad ambiental moderado. Debido a su relieve de llanura, al abandono de algunas superficies de cultivo y al avance de las urbanizaciones por su zona sur, la unidad corre el riesgo de que vaya desapareciendo poco a poco su uso actual, pudiendo degradarse y perder la biodiversidad faunística y vegetal asociada a cultivos existente en la actualidad.

Los sectores ARI-SP-5, ARI-SP-6, ARI-SP-10, ARI-SP-9 y parte del ARI-SP-12 recaen sobre la unidad de integración de suelo urbanizado. Se trata de una zona con una naturalidad baja, debido a que ha sufrido una antropización extrema, quedando muy pocos valores naturales en estos terrenos. La escasa vegetación existente se encuentra distribuida en pequeñas manchas dispersas (jardines, parques, etc.) y está constituida fundamentalmente por especies ornamentales alóctonas.

Actualmente, se considera un espacio con una representatividad alta por ser muy predominante en el municipio. A pesar de su gran extensión y aglomeración, posee una cierta diversidad debido a la heterogeneidad de construcciones, núcleos de población, etc., que en él coexisten.

Los sectores ARI-SP-8 y ARI-SP-11 se ubican sobre la unidad de integración suelo desnudo, con muy escaso valor ambiental en la actualidad, colindantes o integradas, como es el caso del ARI-SP-12, en suelos ya muy antropizados y urbanizados.

Señalar que prácticamente todos los sectores a excepción de los ARI-SP-1, ARI-SP-2 y -SP-3 se articulan en zonas de influencia de infraestructuras viarias principales en las que se corre el riesgo de creación de nuevas salidas y entradas a estas carreteras, fragmentándose aún más el terreno y, por tanto, afectando a los hábitats existentes en éstos; lo cual conlleva a una disminución de la biodiversidad.

El impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría COMPATIBLE.

NUEVA ANDALUCÍA

Para el área de de Nueva Andalucía el Plan General identifica 4 Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano no consolidado:

- ARI-NA-1 LAS AMAPOLAS.
- ARI-NA-2 SEÑORÍO DE GONZAGA.
- ARI-NA-3 ATALAYA.
- ARI-NA-4 HOTEL GUADALPÍN BANÚS.

La totalidad de los sectores, a excepción del ARI-NA-2, se desarrollan en terrenos sin mayor relevancia ambiental correspondiente a la unidad de integración de suelo urbanizado.

El ARI-NA-2 se diferencia de los demás sectores fundamentalmente por su ubicación dentro de la unidad ambiental de Los Manchones.

Se trata de una unidad de Clase 2 para la que el valor medio de Calidad Ambiental obedece a la presencia de elementos residenciales donde los ecosistemas que definen la unidad presentan un mayor grado de desnaturalización. Debido a que se han producido incendios forestales en algunas zonas de esta unidad y a la presión humana a la que se encuentra sometida, es una zona con una vegetación en la que predominan las formaciones de matorral.

Parte de los terrenos están afectados por la anchura legal de 20,89 metros correspondiente a la Vereda del Puente de Ronda que discurre por el límite al Este del sector por lo que habrá que tener en cuenta lo reflejado en el apartado "Afecciones Legales" del Estudio de Impacto Ambiental.

El impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría COMPATIBLE.

NAGÜELES

En el suelo urbano no consolidado de Nagüeles se identifican un total de 7 Áreas de Reforma Interior distribuidas entre un mosaico de unidades ambientales muy diversas:

- ARI-NG-1 LOMAS DE MARBELLA CLUB SUR.
- ARI-NG-2 EL VICARIO.

- ARI-NG-3 HOENLOE.
- ARI-NG-4 GOYA.
- ARI-NG-5 NAGÜELES.
- ARI-NG-6 NUEVO HOTEL.
- ARI-NG-7 GUADALPÍN SUR.

Los sectores enclavados en su totalidad en zonas sin un evidente valor ambiental se corresponden con los ARI-NG-3, ARI-NG-4, ARI-NG-6, estando parcialmente incluidos los y parte de la superficie los ARI-NG-2, ARI-NG-5 y ARI-NG-7.

En referencia a las unidades restantes, denominadas como Parcelas sueltas de cultivos (ARI-NG-2), Parcelas de suelo con vegetación arbórea y arbustiva diversa (ARI-NG-1, ARI-NG-2 y ARI-NG-5), Rodales de pinar (ARI-NG-7) y Rodales de eucaliptos (ARI-NG-1) se califican como Unidades de Clase 4 ya que 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. El valor medio de calidad paisajística viene determinado fundamentalmente por la presencia de la propia cobertura vegetal, el escaso grado de intervisibilidad en sentido circular y la ausencia de zonas emisoras o receptoras de vistas de calidad. 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. Algunas de la parcelas se encuentran abandonadas, por lo que la vegetación ha evolucionado de forma incontrolada, existiendo zonas con gran densidad de matorral y pastizal que podrían ser zonas puntuales de riesgo de incendios.

Parte de los ARI-NG-4, ARI-NG-6 y ARI-NG-7 están afectados por la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que se deberá de adoptar las restricciones establecidas en la Ley de Costas para esta zona de protección.

Igualmente, existen dos zonas de Dominio Público Hidráulico con riesgo de inundabilidad que se corresponden con el arroyo de la Cruz y arroyo de las Piedras que discurren respectivamente por los sectores ARI-NG-1 y ARI-NG-2.

El impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría MODERADO.

MARBELLA

En relación a Marbella, el Plan General identifica 10 Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano no consolidado:

- ARI-MB-1 TRAPICHE OJÉN.
- ARI-MB-2 LA ÚLTIMA.
- ARI-MB-3 FARNESIO.
- ARI-MB-4 CEMENTERIO VIEJO.
- ARI-MB-5 FRAGUA.
- ARI-MB-6 METALES.
- ARI-MB-7 CERCA DE DON MIGUEL.
- ARI-MB-8 PINTOR PACHECO.
- ARI-MB-9 ESTACIÓN CENTRAL.
- ARI-MB-10 EL DESASTRE.

Los sectores ARI-MB-1, ARI-MB-3, ARI-MB-4, ARI-MB-5, ARI-MB-6, ARI-MB-8, ARI-MB-9 y ARI-MB-10 se ubican sobre las unidades de integración suelo desnudo o urbanizado con muy escaso valor ambiental en la actualidad, integrados en suelos ya muy antropizados y urbanizados.

Aunque se propone la modificación del trazado del Cordel de Benahavís a Ojén, señalar que parte del ARI-MB-4 se encuentra afectado por la anchura legal de la mencionada vía pecuaria por lo que habrá que tener en cuenta lo reflejado en el apartado "Afecciones Legales" del Estudio de Impacto Ambiental.

Parte del ARI-MB-6 se localiza en la unidad de integración correspondiente al arroyo Segundo, que se trata de una de las unidades de integración de Clase 4 constituida 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. 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. Este curso de agua ha sido desprovisto de su vegetación de ribera, prácticamente en todo su recorrido. Por otra parte, en una de las márgenes, su zona de Dominio Público Hidráulico se encuentra invadida por urbanizaciones. Se corre el riesgo de que su zona de servidumbre en este tramo pierda su uso por lo que se deberán de tomar las medidas oportunas para su protección.

Parte del ARI-MB-9 está afectado por la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que se deberá de adoptar las restricciones establecidas en la Ley de Costas para esta zona de protección.

Además, una mínima parte de su superficie se encuentra dentro del área de influencia del arroyo de los Repesos. Debido a que este cauce se considera como una Zona con Riesgo de Inundación C, 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; las zonas colindantes que se encuentren en sus márgenes también presentan riesgo de inundación. Igualmente al ARI-MB-6, hay edificaciones que se encuentran dentro del Dominio Público Hidráulico de este arroyo, corriéndose el riesgo de que su zona de servidumbre en este tramo pierda su uso por lo que se deberán de tomar las medidas oportunas para su protección.

Los sectores ARI-MB-2, ARI-MB-7 y parte del ARI-MB-10 se encuentran dentro de la unidad de integración caracterizada por Sierra Blanca. Se trata de una Unidad de Clase 1, para la que se ha obtenido 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). Debido a su relieve y cotas del terreno, son consideradas zonas tanto emisoras como receptoras de vistas de calidad. Es por ello que, cualquier actuación que se lleve a cabo en esta unidad deberá tener presente el impacto paisajístico que puede producir, ya que será visualizada por un elevado número de observadores.

Colindante tanto por el Oeste como por el Norte al ARI-MB-2 se halla el yacimiento arqueológico catalogado como Cerro del Trapiche-Llano de Camoján por lo que se deberán de adoptar las medidas oportunas establecidas en el presente PGOU y en el Estudio de Impacto Ambiental para evitar cualquier tipo de afección.

El impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría MODERADO.

RÍO REAL

Respecto a Río Real el Plan General identifica 5 Áreas de Reforma Interior:

- ARI-RR-1 PESCADORES.
- ARI-RR-2 LOS MOLINOS SUR.
- ARI-RR-3 LOS MOLINOS CENTRO.
- ARI-RR-4 AVE MARÍA.
- ARI-RR-5 CAMINO DE LOS PESCADORES.

La totalidad de los sectores, a excepción del ARI-RR-5 que se asienta sobre la unidad de suelos desnudos, recaen sobre la unidad de integración de suelo urbanizado. De cualquier forma se trata de una zona con una naturalidad baja, debido a que ha sufrido una antropización extrema, quedando muy pocos valores naturales en estos terrenos.

Sin embargo, una mínima parte de los sectores ARI-RR-4 y ARI-RR-5 se enclavan sobre la unidad de Monte bajo de la Cañada y sur de los Altos de Marbella cuyos 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.

Aunque se propone la modificación del trazado del Cordel de Benahavís a Ojén, señalar que parte del ARI-RR-4 y ARI-RR-5 se encuentran afectados por la anchura legal de la mencionada vía pecuaria por lo que habrá que tener en cuenta lo reflejado en el apartado "Afecciones Legales" del Estudio de Impacto Ambiental. Complementariamente, colindante al ARI-RR-5 se encuentra el Hábitat de Interés Comunitario incluido en el Anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitat) "Arbustedas, tarayales y espinales ribereños (Nerio-Tamaricetea, Securinegion tinctoriae). (Bosques mediterráneos caducifolios). (Código 92D0)".

El impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría COMPATIBLE.

ALICATE

El Plan General identifica en el suelo urbano de Alicante las siguientes Áreas de Reforma Interior:

- ARI-AL-1 ALICATE NORTE.
- ARI-AL-2 EL ROSARIO.
- ARI-AL-3 ENTRE BUGANVILLA Y SEQUILLO.
- ARI-AL-4 MARBELLA PLAYA.

La predominancia de este tipo de actuación sobre la unidad de integración de suelo urbanizado de Clase 4 debe ser puntualizada para los sectores ARI-AL-3 y ARI-AL-4. Teniendo en cuenta el primer sector se observan rodales de pinar con valores de calidad ambiental baja, ya que se trata de un espacio rodeado por usos residenciales. Por otra parte, la fragilidad del medio en esta unidad moderada, ya que presentan una capacidad de absorción media frente a nuevos usos de alto grado de transformación y que constituyen una zona de expansión del suelo urbano. Debe tenerse en cuenta que estas formaciones arbóreas aisladas pueden contribuir a la conectividad ambiental en un espacio altamente fragmentado

Respecto al segundo sector mencionado, aunque actualmente está muy urbanizado hay que destacar la presencia de 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 primando 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.

Igualmente, existe la zona de Dominio Público Hidráulico con riesgo de inundabilidad que se corresponde con el arroyo del Sequillo y que discurre por el límite oriental del sector afectándolo únicamente en una estrecha franja al Norte de los restos de cordón dunar.

Los valores de calidad ambiental media se corresponden con la presencia de tramos relativamente bien conservados y de gran belleza. No obstante el grado de antropización de sus márgenes, que cruzan una zona urbana, motiva 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. Pese a estas circunstancias, y dado el potencial que este arroyo presentan como corredor ecológico, 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.

El impacto ambiental obtenido para esta zona se encuadra dentro de la categoría COMPATIBLE.

LA VÍBORA

El Plan General identifica en el suelo urbano de La Víbora las siguientes Áreas de Reforma Interior:

- ARI-VB-1 LA VÍBORA.
- ARI-VB-2 SANTA MARÍA.
- ARI-VB-3 MAGNOLIA.
- ARI-VB-4 NUEVA ECONOMÍA.
- ARI-VB-5 ALAMEDA DEL RÍO.
- ARI-VB-6 LEVANTAZO.
- ARI-VB-7 LEPA.
- ARI-VB-8 SONY SOL.
- ARI-VB-9 AVENIDA ESPAÑA

La unidad de integración predominante se corresponde con el Coto de los Dolores, afectando a los sectores ARI-VB-2, ARI-VB-3, ARI-VB-4, ARI-VB-5, ARI-VB-7 y ARI-VB-9. Para ella se asignado un valor medio de calidad ambiental y una fragilidad elevada de Clase 3, 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. Este espacio está muy fragmentado, debido a la existencia de edificaciones inmersas en su seno. Además, lentamente, se está llevando a cabo el desbroce del sotobosque y del alcornoque existente, para que así pierda esta zona su valor natural y se pueda construir en ella sin tener que mantener la vegetación autóctona.

Los terrenos que conforman la unidad no tienen ningún tipo de protección como tal. Sin embargo, diversas zonas están consideradas Hábitats de Interés Comunitario, al estar éstos incluidos en la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitat). Concretamente, se trata de los siguientes hábitats:

- Dunas litorales con *Juniperus spp.* (Subgrupo: Dunas marítimas de las costas mediterráneas). (Código 2250). Hábitat Prioritario. Afecta puntualmente al ARI-VB-5.
- Alcornocales de *Quercus suber.* (Subgrupo: Bosques esclerófilos mediterráneos). (Código 9330). Afecta al ARI-VB-2, ARI-VB-4 y ARI-VB-7.

Respecto al resto de los sectores, la unidades existentes se corresponden con suelos urbanizados junto con parcelas de suelo desnudo (ARI-VB-6 y ARI-VB-8) o parcelas sueltas de cultivos (ARI-VB-8)

Son terrenos con usos muy diversos, donde se ha perdido toda la naturalidad y están muy degradados estando rodeados de zonas urbanizadas. En cualquiera de los casos, los valores asignados de calidad ambiental son muy bajos, ya que se trata de espacios dispersos por el término municipal y rodeados por usos residenciales e industriales. 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.

Colindante al ARI-VB-8 se encuentra el Hábitat de Interés Comunitario Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: fruticedas termófilas. (Subgrupo: Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos). (Código 5333).

Respecto al ARI-VB-1, destacar que se halla parcialmente afectado por el yacimiento arqueológico catalogado como Carril del Relojero por lo que se deberán de adoptar las medidas oportunas establecidas en el presente PGOU y en el Estudio de Impacto Ambiental para evitar cualquier tipo de afección.

El impacto ambiental obtenido para esta zona teniendo en cuenta los Hábitats de Interés Comunitario afectados se encuadra dentro de la categoría MODERADO.

B.4. ÁREAS DE REGULACIÓN INTEGRADA CON FINES DE NORMALIZACIÓN (ARG), ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO (ATA), ÁMBITOS DE EDIFICACIÓN CON INCREMENTO CONSIDERABLE DE APROVECHAMIENTO SIN DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO, ÁMBITOS HOMOGÉNEOS DE EDIFICACIÓN CON INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO PROPUESTO POR APLICACIÓN DE NUEVAS ORDENANZAS Y ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Para estas tipologías de suelo urbano, se procede, a continuación, al análisis de los condicionantes ambientales y territoriales de forma global, destacando para cada condicionante ambiental y territorial los sectores que le afectan.

Los condicionantes ambientales y territoriales analizados han sido los siguientes:

- **Vías pecuarias**

En el término municipal únicamente existen dos vías pecuarias, en concreto el Cordel de Benahavís a Ojén y la Vereda del Puente de Ronda. El primero atraviesa el municipio de oeste a este hasta la altura del Río Real, en la que cambia su recorrido dirigiéndose hacia el norte y queda afectado por múltiples sectores objeto de análisis. La Vereda, discurre de norte a sur, iniciando su recorrido en un punto del Cordel localizado en el Paraje El Ángel. Esta vía pecuaria no se encuentra afectada por ninguno de los sectores objeto de análisis.

Los sectores que afectan al Cordel de Benahavís a Ojén son los siguientes:

- Sectores afectados en su límite norte: ARG-NA-7, ARG-MB-1, ARG-MB-2, ARG-MB-11, AIA-MB-10, AA-RR-1, AIA-RR-1.
- Sectores afectados en su límite sur: AA-NG-10, ARG-NG-15, ARG-MB-6, AIA-MB-7.
- Sectores afectados en mayor proporción: ARG-MB-14, ARG-RR-3, ARG-RR-4.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística va a proceder a la desafectación de esta vía pecuaria, ya que ha perdido su funcionalidad original de acuerdo a la normativa específica, proponiéndose, de acuerdo a la normativa sectorial, un nuevo trazado de la misma por zonas más septentrionales del municipio.

- **Lugares de Interés Comunitarios**

Únicamente los sectores ARG NG-7 y AA RR-4 afectan en una pequeña porción y siempre en sus zonas limítrofes con Lugares de Interés Comunitario (LIC). Debido a ello se deberán adoptar medidas de cautela que minimicen la posible afección a estas zonas.

El primer sector afectaría al LIC denominado Sierra Blanca y el segundo al LIC Río Real.

En todo caso se deberá tener en cuenta la existencia de LIC y proceder conforme a la Directiva Hábitat, al 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 de la fauna y flora silvestres y conforme al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

- **Hábitats naturales de interés comunitario**

De acuerdo a la cobertura digital de los Hábitats de Interés Comunitario de la Junta de Andalucía del año 1999, existen varios hábitats de interés comunitarios que se localizan sobre varios de los sectores objeto de análisis. Los Hábitats afectados son los siguientes:

- Hábitat 2120: Dunas móviles de litoral con *Ammophila arenaria* (dunas blancas).
- Hábitat 2210: Dunas fijas de litoral del *Crucianellion maritimae*.
- Hábitat 2250: Dunas litorales con *Juniperus* spp. Se trata de un hábitat prioritario.
- Hábitat 5333: Fruticedas termófilas (Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos).
- Hábitat 9330: Alcornocales de *Quercus suber*.

El estado de conservación de estos hábitats es muy variado, encontrándose la mayoría en mal estado de conservación o incluso inexistentes, debido a que la mayoría de los sectores sobre que les afectan se encuentra en estado semiurbanizado o urbanizado.

Se muestra, en la siguiente tabla, los sectores que afectan a los Hábitats de Interés Comunitario, los hábitats que se localizan en estos sectores y el estado actual de urbanización del sector.

SECTORES	HÁBITATS	ESTADO ACTUAL DEL SECTOR
ARG-RR-7	2120,2210,5333	urbanizado
AA-RR-6	2120,2210,5333	urbanizado
ARG-AL-1	2120, 2210	Semiurbanizado
ARG-UB-2	2210, 2250	urbanizado
AIA-UB-4	9330	Semiurbanizado
ARG-VB-5	2250, 5333	urbanizado
AIA-VB-1	2250, 5333	urbanizado
ARG-VB-10	5333	semiurbanizado

De acuerdo a la tabla anterior se puede observar que casi todos los sectores indicados se encuentran urbanizados o semiurbanizados, por lo que los hábitats naturales de interés comunitario que existían en el momento de la catalogación de los mismos, no existen actualmente o su integridad y naturalidad se han visto gravemente mermados.

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.

• **Dominio Público Marítimo Terrestre y Zonas de Servidumbre.**

Ningún sector analizado afecta al Dominio Público Marítimo Terrestre, no obstante, son muy numerosos los sectores que comienzan en el límite del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Sí son muchos los sectores de análisis que quedan afectados por la Servidumbre de Protección, la cual fue establecida por la Ley de Costas con el objeto de lograr la adecuada conservación y protección del litoral, así como para facilitar su uso público. La servidumbre de protección establece una serie de limitaciones a las ocupaciones que puedan producirse en terrenos colindantes con el mismo que deberán tenerse en cuenta.

Los sectores que afectan a la Servidumbre de Protección son los siguientes:

- En el área de San Pedro: AA-SP-2, AA-SP-4, AA-SP-6, ARG-SP-7.
- En el área de Nueva Andalucía: AA-NA-2, ARG-NA-5.

- En el área de Nagüelles: ARG-NG-1, AA-NG-1, ARG-NG-2, ARG-NG-8, AA-NG-5, AA-NG-6, AA-NG-7, AA-NG-12, AA-NG-13.

- En el área de Marbella: ARG-MB-4.

En cuanto a la Zona de Influencia, en la que el planeamiento urbanístico está sujeto a ciertas imposiciones definidas en la Ley de Costas, son muy numerosos los sectores que quedan incluidos dentro de dicha Zona. Debido a la cuantía de los mismos, no se considera oportuno incluir su listado.

Por otro lado, el 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". De acuerdo al mismo, en esta zona 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. El Corredor marítimo-terrestre comprende tanto los terrenos del Dominio Público Marítimo Terrestre, como las zonas de servidumbre e influencia, en los términos establecidos en la Ley de Costas.

• **Dominio Público Hidráulico y zona inundables.**

Son muchos los sectores que quedan afectados por cursos superficiales de agua, la mayoría de escasa entidad y temporales, que nacen en el propio sector o en sus cercanías y tributan directamente al mar. En la actualidad ningún curso de agua de Marbella se encuentra deslindado.

Se detallan, a continuación, para los principales cursos de agua superficiales del municipio, los sectores que les afectan:

- Río Guadaíza: AIA-NA-4.
- Arroyo Benabajo y tributarios del mismo: AA-NA-6, ARG-NA-7, AA-NA-11, ARG-SP-10, AIA-NA-3.
- Arroyo Guadalpin y tributarios del mismo: AA-NG-8, ARG-NG-14, ARG-NG-15, AA-NG-11, AA-NG-12.
- Arroyo de los Repesos y tributarios del mismo: AIA-MB-10, ARG-MB-10, ARG-MB-16, AA-MB-9, ARG-MB-17, ARG-MB-12.

- Arroyo Segundo y tributarios del mismo: AA-MB-6, AA-MB-14, ARI-MB-6, ARG-MB-12.
- Arroyo Sequillo y Arroyo de la Galera: AA-AL-2 Y AA-AL-4.
- Arroyo de las Cañas: ARG-VB-6 Y ARG-VB-7.

Para las zonas afectadas por los cursos de agua, se deberá actuar conforme al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cuanto a las zonas de inundación o áreas correspondientes al nivel que alcanzarían las aguas en avenidas cuyo periodo de retorno es de 500 años, indicar que tienen un régimen especial establecido por el gobierno, con el objeto de garantizar la seguridad de los bienes y las personas. En Andalucía, el Decreto 189/2002, de 2 de julio del 2002, por el que se aprueba el Plan de Prevención de proporcióna directrices a la hora de conservar y mantener los ríos, aplicando medidas que prevengan posibles catástrofes naturales en el sistema río-urbe. Este Decreto recoge, un inventario de los puntos de riesgo existentes en la región andaluza.

De forma complementaria a las determinaciones recogidas en la normativa sectorial, el POT de la Costa del Sol Occidental contempla un tratamiento exclusivo de las zonas inundables, estableciendo disposiciones, designadas como directrices, cuya aplicación es vinculante respecto a sus fines.

Recientemente, la Agencia Andaluza del Agua ha elaborado un Estudio de Inundabilidad de la Costa del Sol Occidental, dando cumplimiento al estudio hidráulico de detalle que exigía el POT de la Costa del Sol Occidental, 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, debiéndose establecer los criterios y las medidas necesarias para la prevención del riesgo de avenidas.

Se detallan, a continuación, los sectores de planeamiento que quedan afectados por las zonas de inundabilidad:

- Zona inundable del Río Guadaiza: AIA-NA-4, ARG-NA-1, ARG-NA-15, ARG-NA-4, AA-NA-10 Y AA-NA-2.
- Zona inundable del Arroyo Benabajo: AA-NA-6.

- Zona inundable del Río Verde: ARG-NA-8, ARG-NG-19, A-NA-9, ARG-NG-1.
- Zona inundable del Arroyo Piedras: AIA-NG-1, AA-NG-2.
- Zona inundable del Río Real: AIA-RR-1.
- Zona inundable del Arroyo Realejo: ARG-RR-7.
- Zona inundable de los Arroyos Siete Revueltas y Alicate: AIA-AL-1, AIA-AL-3.
- Zona inundable del Arroyo Sequillo: AA-AL-2 y AA-AL-4.
- Zona inundable del Arroyo Víbora: ARG-VB-2, ARG-VB-1 Y ARG-VB-4.
- Zona inundable del Arroyo Cañas: ARG-VB-6.
- Zona inundable del Arroyo Cabrillas: AA-VB-5, ARG-VB-8, AA-VB-7.

Para las zonas inundables que afectan a sectores urbanizados, se ha establecido en el planeamiento, de acuerdo a lo indicado en el Estudio de Inundabilidad de la Agencia Andaluza del Agua, las medidas de protección necesarias para evitar las inundaciones en zonas ya urbanizadas total o parcialmente.

En cualquier caso, si se evidenciase una posible afección a un sector de análisis por la aplicación en otros tramos del cauce, de medidas correctoras para evitar la inundación o debido a los contraimpactos que pudiera ocasionar la aplicación de dichas medidas, será necesario realizar un estudio de inundabilidad de detalle de la zona para evitar el riesgo de inundación real evaluando detalladamente cada una de las medidas que se van a aplicar en todo el cauce.

En el caso del sector ARG-NA-8, la zona de suelo que se reserva para un Sistema General de Espacios Libres coincide con zona inundable del Río Verde. Sin embargo, aunque en principio la zona inundable queda incorporada a este sistema de espacios libres, debido a la inminencia de la zona urbanizada a la zona inundable (de acuerdo al Estudio de Inundabilidad de la Agencia Andaluza del Agua, incluso las edificaciones más próximas al río quedarían inundadas), se deberá realizar un estudio de inundabilidad de detalle que contemple además, los impactos y contraimpactos derivados de la aplicación de las medidas correctoras aguas arriba

y aguas abajo del río Verde, incluidas en el estudio de inundabilidad de la Agencia Andaluza del Agua

- **Acuíferos**

Casi todos los sectores objeto de análisis se localizan sobre el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella-Estepona, presentando una vulnerabilidad de grado alto frente a la contaminación, por lo que se deberán adoptar las medidas correctoras y de vigilancia oportunas que se establecen en el presente Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

Por ser bastante menos numerosos, se detallan, aquellos sectores que no se localizan sobre ningún acuífero y aquéllos que poseen sólo una parte de su terreno sobre el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella-Estepona. Se detallan, a continuación, los primeros: AIA-NA-3, AA-NA-4, ARG-NG-5, ARG-NG-7, ARG-MB-8, ARG-VB-9, AA-VB-3, AIA-VB-1, AA-VB-6, AIA-VB-2, AA-VB-7, AA-VB-4, AA-VB-9, AA-VB-5, ARG-VB-8.

Los sectores que poseen parte de su suelo en zona sin acuífero y parte sobre el Sistema de Acuíferos Costeros de Marbella-Estepona son: ARG-SP-10, AIA-NA-6, AA-NA-11-ARG-MB-17, ARG-MB-12, ARG-VB-4, ARG-VB-7.

- **Patrimonio histórico cultural**

Los yacimientos arqueológicos afectados por los sectores objeto de análisis son los siguientes:

- Subsuelo urbano de Guadalmina: se encuentra clasificado con protección arqueológica preferente. Los sectores que afectan a este yacimiento poseen toda su superficie dentro de los límites del yacimiento y son los siguientes: ARG-SP-2, AASP-1, AA-SP-2, AA-SP-4 y AIA-SP-1.
- Despoblado del Lago de las Tortugas: clasificado con protección arqueológica preferente. El sector que afecta a este yacimiento se encuentra totalmente urbanizado y es el AIA-NA-6.
- Pecho de las Cuevas: clasificado con protección arqueológica preferente. El sector que afecta a este yacimiento es el AA-MB-10.

- Torre del Mar: se encuentra clasificado con protección arqueológica integral y está afectado por los sectores AIA-MB-11 y AA-MB-8. El primero afecta al yacimiento parcialmente y el segundo en su totalidad. Indicar que todo el área del yacimiento se encuentra actualmente urbanizado.
- Reserva de los Monteros: clasificado con protección arqueológica preferente. El sector que afecta a este yacimiento se ubica casi en su totalidad dentro del yacimiento y corresponde al AA-RR-5, encontrándose urbanizado en la actualidad.
- Carril del Relojero: clasificado con protección arqueológica preferente. El sector que afecta a este yacimiento corresponde al ARG-VB-3, encontrándose urbanizado con chalets que mantienen áreas de vegetación arbóreas.

En la zona de los sectores afectados por los yacimientos arqueológicos se deberán adoptar las medidas oportunas establecidas en el presente PGOU y en el estudio de impacto.

- **Pendientes**

La gran mayoría de los sectores objeto de análisis se localizan sobre terrenos llanos o con escasa pendiente, únicamente son destacables por las fuertes pendientes existentes en más de la mitad o en la totalidad de su superficie, los siguientes sectores: ARG-NG-5, AA-NA-4, AIA-NA-2, AIA-NA-3, ARG-NG-16, ARG-NG-15, ARG-MB-14, ARG-MB-8, AA-MB-9, ARG-MB-12, ARG-RR-4, ARG-RR-10, ARG-VB-4, ARG-VB-7, ARG-VB-9.

Indicar que en la mayoría de estos sectores, las cotas más altas se encuentran urbanizadas o semiurbanizadas, habiéndose realizado desmontes e infraestructuras viarias que han alterado las pendientes propias del terreno.

- **Paisaje (Calidad paisajística)**

En relación a la afección paisajística, se mencionan, a continuación, los sectores que presentan áreas con mayor incidencia paisajística.

- AA-NA-4: este sector tiene la mayor parte de su superficie sobre una unidad ambiental de clase 2 denominada Los Manchones, en la que la calidad ambiental es media pero la fragilidad es muy elevada. Es una zona de relieve alomado y, por tanto, emisora de vistas de calidad. Presenta un alto

- grado de visibilidad de forma circular, aunque las formaciones vegetales presentan una fracción de cubierta sensible inferior (40-50%), hecho que se manifiesta en la percepción de laderas carentes del tapiz arbóreo y arbustivo. La calidad no es elevada ya que se encuentra parcialmente antropizada, habiendo perdido naturalidad y rodeada de urbanizaciones e infraestructuras viarias.
- ARG-NG-16: al igual que el sector anterior, posee una parte importante de su superficie sobre la unidad ambiental Los Manchones. El área de Los Manchones afectado por este sector, a pesar de mantener cierta naturalidad, se encuentra en el ecotono de dicha unidad y está rodeado de infraestructuras viarias y urbanizaciones, por lo que, aunque la fragilidad es elevada, la calidad ambiental se ha visto mermada.
 - ARG-NG-5 y ARG-NG-7: estos sectores también posee áreas del mismo sobre la unidad ambiental Los Manchones aunque, en este caso no corresponde a la zona de Los Manchones Bajos. Parte de la zona de Los Manchones incluida en estos sectores posee zonas de suelos desnudos y degradados, con desmontes y otras actuaciones antrópicas. Las zonas del mismo más conservadas que se han incluido en el sector responden a una necesidad de conectividad entre zonas que han sido urbanizadas.
 - ARG-MB-8: una pequeña parte en el norte de este sector se ubica sobre el Espacio Protegido Sierra Blanca. En el sector se localiza una zona urbanizada de grandes chalets e infraestructura viaria. El resto de la zona, que es adyacente a la carretera está formada por una masa arbolada muy densa, con elevado grado de naturalidad y, por tanto, con valores de calidad ambiental y fragilidad muy elevados. Esta zona natural queda incluida en el nuevo planeamiento como un Sistema Local de Espacios Libres. Además de esta medida, se deberá asegurar en el planeamiento que se mantenga la naturalidad de la misma.
 - ARG-MB-10: de este sector únicamente resaltar que realmente no se localiza sobre el Arroyo de los Repesos, ya que este cauce se encuentra a la altura del sector desviado y encauzado, por lo que los valores de calidad y fragilidad del sector no son relevantes y se encuentra totalmente urbanizado. Lo mismo ocurre con el sector ARG-MB-9.
 - ARG-MB-17 y ARG-MB- 12: ambos sectores poseen áreas al norte de los mismos que pertenecen al ecotono de la unidad de Monte Bajo de la Cañada y Zona Sur de los Altos de Marbella. Esta unidad, de forma general, presenta valores de calidad paisajística media (clase 2), con valores de calidad ambiental media y fragilidad muy elevada. Sin embargo, la zona incluida en el sector se encuentra degradada, sin especies arbóreas y con matorral degradado, encontrándose zonas de pastizal y áreas de suelo desnudo por actuaciones antropogénicas. Además se encuentran rodeadas de zonas ya urbanizadas, resaltando la construcción del centro comercial La Cañada. Al igual que en sectores anteriormente analizados, la inclusión de estas zonas de la unidad de Monte Bajo de la Cañada y Zona Sur de los Altos de Marbella permite dar conectividad a la zonas urbanizadas, aprovechando la pérdida de valor natural de estas áreas.
 - AA-AL-5 y AA-AL-4: ambos sectores, principalmente el primero, posee zonas sobre una unidad ambiental con calidad paisajística media. Ambos afectan a la unidad ambiental Monte Bajo de la Loma de Cervera, el primero en mayor proporción que el segundo. A pesar de ser una unidad con calidad ambiental media y fragilidad elevada, en las zonas afectadas por el sector únicamente quedan especies naturales arbóreas en la primera, encontrándose un suelo desnudo en la segunda. Estas actuaciones responden a la necesidad de completar la infraestructura viaria de la zona urbanizada adyacente.
 - AA-VB-3, AA-VB-10, AA-VB-11, AA-VB-12, AIA-VB-4, ARG-VB-7: todos estos sectores poseen parte de su área sobre la unidad ambiental denominada Coto de los Dolores, la cual es una unidad de calidad paisajística media. Los tres primeros sectores se localizan totalmente dentro de los límites de esta unidad, afectando los restantes sectores únicamente en parte de su terreno. El valor medio de calidad paisajística obedece, en primer lugar, a la posibilidad de visualizar formaciones vegetales de interés, fundamentalmente de mezcla de coníferas y frondosas y a su relieve alomado, y en ciertas ocasiones ondulado, que le confieren el carácter de zonas emisoras y receptoras de vistas de calidad, presentando un alto grado de intervisibilidad de forma circular. En cuanto a la calidad ambiental de los terrenos de esta unidad incluidos en los sectores AIA-VB-4 y ARG-VB-7 es media, al tratarse de un espacio muy fragmentado, encontrándose efectos de antropización con la presencia de áreas con suelo desnudo e

infraestructuras viarias y mostrando áreas más desnaturalizadas al estar adyacentes a zonas urbanizadas.

Los sectores AA-VB-10 y AA-VB-12, a pesar de localizarse sobre la unidad Coto de los Dolores, se encuentran totalmente transformados, al estar inmersos en zonas que han sido urbanizadas. Se trata de sectores lineales que supondrán la ejecución de infraestructura viaria para permitir la comunicación y acceso a las urbanizaciones ya ejecutadas.

Los sectores AA-VB-11 y AA-VB-3 son los que presentan mayor naturalidad ya que, a pesar de estar rodeados de infraestructuras viarias y urbanizaciones, conforman un área arbolada densa y madura, que habría que mantener. En ambos casos, estos sectores se reservan en el Planeamiento para Sistemas Locales de Espacios Libres. Indicar que el AA-VB-3 presenta algunos claros de suelo desnudo. Para estas unidades, como medida se deberá asegurar que se mantienen los valores de naturalidad y conservación del área, realizando medidas de restauración si se considerasen necesarias.

- ARG-VB-9: una pequeña parte de este sector, al norte, sur y sureste del mismo, afecta la unidad ambiental las Lomas de Artola y Extremo Sudeste de los Alcornocales de Elviria, unidad de calidad paisajística alta (clase 2), con valores de calidad ambiental media al presentar los ecosistemas presentes grados de desnaturalización y con fragilidad paisajística muy elevada. Este sector se encuentra semiurbanizado a excepción de estas zonas de monte bajo de la unidad de clase 2 que la rodea, integrándose, de acuerdo al nuevo planeamiento, en el sector para dotarlo de espacios libres (sistemas de espacios libres locales).

- **Planeamiento vigente**

De acuerdo a la clasificación del planeamiento actual, existen sectores de suelo urbano no consolidado del tipo Áreas de regularización integrada con fines de normalización (ARG) y actuaciones aisladas públicas (AA), que se establecen, ya sea totalmente o parcialmente sobre zonas clasificadas como Suelo No urbanizable de acuerdo al Plan vigente, debido a la necesidad de mejorar las dotaciones y de los servicios e infraestructuras.

Desde el punto de vista ambiental, son zonas en las que se han llevado a cabo algún tipo de urbanización o adyacentes a zonas que han sido urbanizadas, quedando áreas desnaturalizadas, con dotaciones incompletas y en las que el suelo se encuentra antropizado. Este es el caso de sectores como el ARG-SP-6, ARG-NA-12, ARG-NA-8, AA-NA-8, AA-NA-7, ARG-NG-5, ARG-N-7. Las zonas de suelo no urbanizable quedan incorporadas en el nuevo Plan, bien para la implantación de dotaciones (cuando las áreas actualmente se encuentran antropizadas y han perdido la naturalidad mostrando afecciones por obras de urbanización, como es el caso del sector ARG-SP-6) o bien, como sistemas de espacios libres (en aquellas zonas clasificadas de acuerdo al Plan vigente como suelo no urbanizable y que todavía conservan sus valores naturales o, al menos, no se encuentran urbanizadas. Este es el caso de sectores como ARG-NA-12, ARG-NA-8, AA-NA-8 y AA-NA-7).

En el caso del sector ARG-NA-8, la zona de suelo no urbanizable que se incorpora y que no se encuentra actualmente urbanizada, se reserva a un Sistema General de Espacios Libres. Esta zona, tal y como se ha indicado en el análisis de las zonas inundables, es zona inundable del Río Verde, por lo que, aunque en principio la zona inundable queda incorporada a este sistema, se deberá realizar como medida, debido a la inminencia de la zona urbanizada a la zona inundable, un estudio de inundabilidad de detalle.

En el caso del AA-NA-6, una pequeña parte del mismo se localiza sobre suelo no urbanizable. Sin embargo, esta zona y el resto del sector que no se encuentra actualmente urbanizado y sobre el que existe una zona arbolada, queda reservada en el nuevo planeamiento para un Sistema General de Espacios Libres. Esta zona, además, se localiza sobre zona de Dominio Público Hidráulico y adyacente a la misma, al encontrarse lindante al Arroyo Benabajo. Indicar que en el sector se encuentra ejecutado un tramo de viario.

4.3.3. VALORACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE IMPACTOS SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE

Es conveniente señalar, que el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella establece tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica**, que son aquellos suelos que merecen un régimen especial de protección otorgado por:
 - Su condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - Los sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general, reconocidos e identificados con esa condición, además, por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como Suelos de Protección Ambiental I
- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística**, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección por contar con relevantes valores ambientales, naturales, paisajísticos o territoriales, y que, en el presente caso, han sido puestos de manifiesto en el propio Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol occidental, concretamente los suelos categorizados como de Protección Ambiental II, de Interés Territorial y los yacimientos arqueológicos en esta clase de suelo. Y ello sin perjuicio de que el presente Plan General también haya procedido a constatar la relevancia de dichos valores.

Todos los ámbitos descritos anteriormente (ya sea por legislación específica, ya sea por planificación) tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Ahora bien, a los efectos de atribución de un régimen urbanístico pormenorizado, el Plan diferencia dentro de las categorías de especial protección, entre Integral y Compatible.

Así, pertenece al régimen de Especial Protección Integral aquellas suelos en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y la potenciación de los usos medioambientales. Se adscriben por el Plan a este régimen:

a. Los bienes de dominio público marítimo-terrestre e hidráulico.

Para el término municipal de Marbella se identifican para este tipo de suelos:

- **Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre**

Atendiendo a la definición de Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre recogida en la legislación vigente, en el término municipal de Marbella se identifican las siguientes unidades de integración:

- **Frente litoral sin dunas**
- **Frente litoral con restos del cordón dunar.**
- **Dunas de Artola o Cabopino y Franja Perimetral**

En cuanto a las medidas de protección previstas se ha tenido en cuenta las zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre, según la legislación vigente.

Además, ciertas zonas están delimitadas como Zonas Cautelares ante el Riesgo de Inundación, por el POT de la Costa del Sol Occidental. Este mismo cataloga este conjunto de terrenos como Corredor Marítimo Terrestre.

Por otra parte, primarán las actuaciones de regeneración del borde litoral, evitando la localización de nuevos usos residenciales, garantizando el respeto del DPMT y su servidumbre de protección. Esto supone un impacto positivo del nuevo planeamiento sobre la conservación de la biodiversidad de zona costera de marbella, lo cual incide positivamente sobre la mejora del paisaje y la calidad ambiental del territorio.

La unidad de Dunas de Artola, cuenta con el máximo grado de protección del término municipal (Ley 2/1989, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía). Por ello, el Plan 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 otros usos que supongan una transformación del medio. Es muy importante señalar que la descatalogación de esta área de amortiguamiento clasificado actualmente como suelo urbanizable para reclasificación como suelo no urbanizable de especial protección se considera como un impacto altamente positivo.

- **Bienes de Dominio Público Hidráulico**

Atendiendo a la definición de Bienes de Dominio Público Hidráulico recogida en la legislación vigente, en el término municipal de Marbella se identifican las siguientes unidades de integración:

- Río Real.
- Río Guadalmina.
- Río Verde.
- Río Guadaíza.
- Arroyo Guadalpín
- Arroyo Sequillo y Arroyo de la Galera.
- Arroyo de los Represos.
- Embalse de la Concepción.
- Embalse de la Medrana.
- Embalse Viejo del Ángel.
- Embalse Nuevo del Ángel.
- Arroyo las Cañas.
- Arroyo Segundo.

A continuación, para la totalidad los bienes clasificados, se realiza una descripción de las actuaciones particulares que se tienen en cuenta a modo de adecuación de los usos que se proponen en función de capacidad de uso en relación a su vulnerabilidad, riesgos y limitaciones detectadas.

Se tienen en cuenta las disposiciones sobre la invasión del Dominio Público Hidráulico según la legislación vigente, identificando tramos donde se corre el riesgo de que la zona de servidumbre pierda su uso.

Catalogación de Zonas Cautelares ante el Riesgo de Inundación, por el POT de la Costa del Sol Occidental así como 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.

Catalogación de Zonas de Interés Territorial por el POT de la Costa del Sol Occidental.

Disposiciones legales según la legislación vigente respecto anchura legal de protección de Vías Pecuarias.

En el caso de los embalses, a pesar de tratarse de infraestructuras de origen antrópico, son espacios con un carácter prácticamente natural por lo que se favorece la protección de sus valores, recuperando sus márgenes y áreas recreativas, dando prioridad a las actuaciones de sustitución progresiva del eucaliptal por vegetación de ribera y tratando de promover el uso recreativo frente a otros de mayor incidencia ambiental.

Potenciación de la biodiversidad natural en los casos en los que se identifica una importante ausencia de una vegetación de ribera (presencia de cultivos, plantas ornamentales, zonas urbanas, acopios ilegales de residuos y actividad constructiva de futuras urbanizaciones) de valor ecológico así como la presencia de vegetación alóctona, la cual evita el desarrollo de una vegetación de ribera autóctona.

Identificación de Zonas con Riesgo de Incendio.

Se recomienda potenciar la protección más allá del propio Dominio Público Hidráulico, emprendiendo acciones de restauración hidrológica y recuperación de sus márgenes, al objeto de evitar la erosión y pérdida de suelo en las márgenes, consolidando su función de corredor ecológico, respetando su zona de servidumbre y reservando la zona de policía para usos forestales y/o recreativos.

En las zonas donde esté prevista su inclusión en la Red Natura 2000, como futura zona de especial conservación (ZEC, actualmente LIC), se aconseja excluir nuevos usos residenciales en sus márgenes, respetando sus zonas de servidumbre y policía, a la vez que dando prioridad a las actividades de restauración hidrológica y los usos recreativos

b. Los suelos caracterizados en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como Protección Ambiental I, excepto las vías pecuarias, que se caracterizan por este Plan como de Especial Protección Compatible.

La unidad de integración que se considera dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable con una clasificación con un alto valor ecológico, medioambiente y/o paisajístico se corresponde con el Monte Público "Sierra Blanca y Nagüeles" (código MA-10008).

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.

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.

Este monte abarca la zona central de la franja norte del municipio de Marbella, coincidiendo en gran medida con el área protegida por el Lugar de Interés Comunitario de código ES6170011 "Sierra Blanca". Dicho espacio linda por el norte y este con el monte público de código MA-10007-JA denominado "Sierra Blanca" (municipio de Ojén), y por el noroeste con el monte público de código MA-40001-CO denominado "Sierra del Real" (municipio de Istán).

Una muy pequeña zona de la unidad, en su parte sur, está delimitada como Zona Cautelar ante el riesgo de inundación, por el POT anteriormente mencionado.

Existen áreas consideradas Hábitats de Interés Comunitario, al estar incluidos en la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitat). Además de esto, gran parte de su extensión se encuentra protegida por ser un Lugar de Interés Comunitario (LIC).

Su singularidad radica en ser la superficie de terreno del término municipal con las mayores pendientes y cotas, pudiendo avistarse desde casi cualquier punto del municipio. Tiene una gran diversidad de ambientes y un alto contenido de recursos naturales.

Se trata de un espacio para el que se recomienda potenciar su régimen de protección y que debe ser excluido del proceso de crecimiento urbano, descartando la implantación de nuevos usos residenciales. Excepcionalmente, puede resultar admisible la localización de infraestructuras de comunicación (destinadas a resolver problemas de movilidad en el municipio) siempre y cuando

queden justificadas su necesidad y su carácter de interés público, principalmente en las zonas de menor interés ambiental; tal y como sucede en el área comprendida entre el Hotel Don Miguel y el Arroyo de los Repesos, en el extremo sudeste del monte.

c. Los yacimientos arqueológicos que se localizan en zonas que tienen la consideración de Protección Ambiental I, adoptan el régimen protector más elevado.

En el término municipal de Marbella se puede encontrar un elevado número de bienes culturales inmuebles, debido a su amplia evolución histórica, pertenecientes a la tipología de Zonas Arqueológicas. Dentro de la categoría de Áreas de Protección Ambiental I se encuentran los siguientes yacimientos arqueológicos:

- Cueva de Nagüelles
- Necrópolis de Nagüelles (afectado parcialmente)
- Abrigos de Puerto Rico
- Atalaya de Nagüelles
- Cerro del Trapiche-Llano de Camoján (afectado parcialmente)
- Despoblado de Nagüelles (afectado parcialmente)
- Minas del Piñoncillo.

Con carácter general se establece que en Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en el Plan.

El régimen de los espacios calificados como de Especial Protección Integral en el Suelo No Urbanizable, se ajustará a las siguientes condiciones generales:

- a. La protección de los recursos naturales y ordenación de los usos se llevará a cabo con los instrumentos de planificación y determinaciones derivadas de la normativa ambiental que le sea de

- aplicación. El uso característico de estos suelos son los de carácter medioambiental. Se entiende, por ello, como usos autorizables en los espacios así calificados, los relativos a las adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental y conforme a su régimen particular.
- b. De forma general, en esta tipología de Especial Protección Integral, se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las actividades extractivas y mineras, viviendas de cualquier tipo; las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; y movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).
 - c. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público hidráulico coinciden con las que se derivan de la Ley de Aguas.
 - d. En el régimen de utilización y protección de los bienes que afecten al dominio público marítimo-terrestre, así como a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito, y acceso, el Plan reconoce la aplicación directa de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.
 - e. Los Yacimientos Arqueológicos existentes en zonas del suelo no urbanizable con la categoría de especial protección integral incorporan además un régimen de prohibiciones derivados de las afecciones arqueológicas, quedando en todo caso prohibidas las siguientes actividades:
 - Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
 - En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
 - El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
 - Explanaciones y aterrazamientos.

- Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

Al **régimen de Especial Protección Compatible**, se adscriben los siguientes terrenos:

- a. **Las vías pecuarias, conformadas tanto por las existentes en los tramos que se consideran necesarios como la propuesta de nuevos trazados alternativos realizada por el Plan que sustituyen a los tramos que se propone modificar.**

El término municipal de Marbella cuenta con un Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden Ministerial de fecha 19 de julio de 1962 (BOE de 28-07-62), el cual fue modificado por Orden Ministerial de fecha 21 de abril de 1964 (BOE de 12-05-64). En dicho documento se clasifican dos vías pecuarias dentro del término municipal de Marbella:

- Vía Pecuaria nº 1: "Cordel de Benahavís a Ojén", con una anchura legal de 37,61 m y propuesta de 15 m, considerándose excesiva su anchura.
- Vía Pecuaria nº 2: "Vereda del Puente de Ronda", con una anchura legal y propuesta de 20,89 m.

Es importante resaltar que en la actualidad, las vías pecuarias del municipio de Marbella poseen parte de su trazado deteriorado, ya

que una importante porción de su recorrido se encuentra asfaltado o urbanizado.

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa desafectación, se podrá variar o desviar 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 aquél.

La modificación del trazado como consecuencia de una nueva ordenación prevista por el planeamiento general, se realizará en base a lo señalado por la Sección 2ª del Capítulo IV del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (B.O.J.A. 87/1998, de 4 de agosto). El instrumento de ordenación urbanística contempla un trazado alternativo a las vías pecuarias modificadas, y su forma de ejecución. La consideración como Suelo No Urbanizable de Especial Protección vincula a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación.

b. Los suelos categorizados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como de Protección Ambiental II y de Interés Territorial.

Las unidades de integración afectadas por encontrarse dentro de las Zonas de Protección Ambiental II son las siguientes:

- Alcornocales de Elviria (afectado parcialmente)
- Lomas de Artola y extremo sudeste de los Alcornocales de Elviria (afectado parcialmente)

El POT de la Costa del Sol Occidental establece una serie de restricciones de uso unidad debido a sus valores naturales, culturales, paisajísticos y territoriales, catalogándola como Zona de Protección Ambiental Grado 2 en su mayoría, y el resto como Zona de Interés Territorial.

Parte de estas zonas están consideradas Hábitat de Interés Comunitario, (hábitat incluido en la Directiva 92/43/CEE, Directiva Hábitat).

Por ello, 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 une Marbella con la urbanización la Mairena.

En consecuencia, los nuevos usos residenciales deberán llevar aparejada la implantación de fuertes medidas de prevención y corrección de impactos, previendo reservas de suelo para usos recreativos. Se trata de una unidad de actuación prioritaria que precisa de medidas de corrección de impactos sobre el medio físico y perceptual, especialmente en aquellas áreas que ostentan la condición de Suelo No Urbanizable.

Para las Zonas de Protección Ambiental II sólo estarán autorizadas las actividades destinadas a potenciar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de sus suelos. De esta forma se prohíben expresamente 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.

Respecto al suelo de las Zonas de Interés Territorial 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.

Las unidades de integración afectadas por encontrarse dentro de Interés Territorial son las siguientes:

- Los Altos de Marbella (afectado parcialmente)
- Campos de golf (afectados parcialmente)
- La Atalaya y los Molineros (afectado parcialmente)
- Hacienda de San Manuel
- Alcornocales de Elviria (afectado parcialmente)
- Lomas de Artola y extremo sudeste de los Alcornocales de Elviria (afectado parcialmente)

Los aspectos más relevantes que se tienen en cuenta para la articulación de medidas de protección son similares a los de las Zonas Protección Ambiental II ya que están afectados por ambos tipos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible aunque complementadas por la existencia de Zonas Cautelares ante el Riesgo de Inundación por el POT de la Costa del Sol Occidental.

La anchura legal que ocupa la modificación propuesta del Cordel de Benahavís a Ojén a su paso por esta unidad, está protegida por la legislación al efecto.

Consideración del Dominio Público Hidráulico, propio de los arroyos existentes.

Se tienen 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.

Existencia de Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el Anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitat).

Ciertos campos de golf están atravesados por ríos o arroyos catalogados como LICs, además de encontrándose el Dominio Público Hidráulico de éstos invadido por este Equipamiento Deportivo.

Además de potenciar los usos forestales, 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.

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.

c. Los yacimientos arqueológicos en esta categoría de suelo.

Dentro de la categoría de Áreas de Interés Territorial se encuentran los siguientes yacimientos arqueológicos:

- Cueva de la Palomina
- Castillo de Alicates (afectado parcialmente)

Para los terrenos del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de carácter Compatible, el Plan detalla, por un lado, las condiciones a las que deberán ajustarse los suelos categorizados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del sol occidental como de Protección Ambiental II, y por otro, los suelos categorizados como de Interés Territorial, así como las condiciones particulares de utilización y protección del dominio público vía pecuario y de los yacimientos arqueológicos en esta clase de suelo, y que se ajustan a las siguientes condiciones de carácter general:

- a. Para los suelos categorizados como de Interés Ambiental II, con carácter general, se prohíben los usos residenciales, las instalaciones deportivas de carácter extensivo, los aprovechamientos agrícolas intensivos, y cualquier actividad o edificación que no esté vinculada a una explotación, agrícola, ganadera o forestal, o a la adecuación naturalística, recreativa o de protección de estos espacios. Excepcionalmente, se permitirán usos de equipamiento público o privado que ineludiblemente deban implantarse en alguna de estas zonas porque su funcionalidad esté directamente relacionada con el medio donde se proyecta, apoyadas fundamentalmente en la rehabilitación de las edificaciones existentes.
- b. Para los suelos categorizados como de Interés Territorial, con carácter general sólo son autorizables las actividades destinadas a potenciar los valores ambientales, naturales, agrarios y paisajísticos. También se podrán autorizar las viviendas y edificaciones aisladas cuya necesidad esté justificada por su vinculación a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, 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 e infraestructuras. Las actuaciones de interés público deberán cumplir los requisitos que se establecen en el artículo 64, punto 5 del la normativa el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa el Sol occidental, salvo que se trate de la ampliación de un campo e golf ya existente en suelo clasificado como urbano, en cuyo caso la superficie podrá ser la necesaria, a juicio de la administración, para asegurar la mejor

funcionalidad y calidad de dicha instalación turística. También, de acuerdo con el artículo 65 del POT de la Costa del Sol occidental, y con carácter excepcional, y siempre que exista una expresa declaración de la Consejería competente, se podrán autorizar Actuaciones de Excelencia turística en las condiciones establecidas en el citado artículo 65 del POT. Dicha autorización implicará, necesariamente una modificación el presente Plan, no siendo causa de Revisión.

- c. En las condiciones particulares de utilización y protección del dominio público vía pecuario, se tienen en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, y que reconocen, especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. En estos terrenos, son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el transito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. Se reconoce como compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.
- d. Las condiciones particulares de utilización y protección de los terrenos localizados en los ámbitos calificados de Yacimientos Arqueológicos se remiten a las condiciones generales que protegen estos elementos, quedando en todo caso prohibidas las siguientes actividades:
 - Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
 - En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
 - El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
 - Explanaciones y aterrazamientos.
 - Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.

- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.
- **Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural.**
Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, bien por resultar inadecuados para un desarrollo urbano, bien porque por localización resultan desconectados de los desarrollos integrados en el modelo urbano adoptado, bien porque resulte conveniente su preservación porque las necesidades de consumo de suelo urbanizable (dentro de los límites de crecimiento establecidos por el POTA) resultan satisfechas con otros terrenos de urbanización más prioritaria, todo ello vinculado al respeto a los principios de racionalidad, sostenibilidad, y equilibrio territorial.

En síntesis se propone la clasificación de suelo no urbanizable con la categoría de protección natural o rural, de los terrenos en los que se da la presencia de las siguientes circunstancias:

- Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio para el período de desarrollo del Plan

Esta clasificación de suelo no se valora ya que no recoge ninguna figura de protección correspondiéndose con el Suelo No Urbanizable Común.

En lo que respecta, al Suelo No Urbanizable de Preservación de su carácter Natural o Rural, se especifica por el Plan que los usos propios en esta categoría son los agrarios, medioambientales, y son usos y actividades no naturales autorizables los siguientes:

- a. Las infraestructuras y servicios básicos: el abastecimiento de agua potable, la evacuación y depuración de las aguas usadas, el abastecimiento energético, las telecomunicaciones y el tratamiento de los residuos sólidos urbanos.
- b. Las actividades incompatibles con el sistema de asentamientos de la aglomeración a las que se refiere el artículo 107,
- c. Los equipamientos públicos y privados,
- d. Las instalaciones de turismo rural.
- e. Las viviendas y edificaciones vinculadas a la explotación agropecuaria.

No obstante en el suelo no urbanizable no perteneciente a la categoría de especial protección, en el área de oportunidad M.4 identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, no podrán autorizarse los usos de campo de golf, los equipamientos privados, los establecimientos hoteleros ni la estaciones de servicio. El resto de usos autorizables se admitirán hasta el momento que, en su caso, se proceda a delimitar en esta zona una reserva de su suelo para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo.

Tomando en consideración los aspectos analizados en cada una de las tipologías y ámbitos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se desprende que el PGOU no sólo se limita a describir todos los espacios sujetos a tales legislaciones, sino que además hace recomendaciones de carácter normativo que suponen una garantía adicional de protección.

En este sentido, el P.G.O.U de Marbella recoge toda la normativa que regula el uso y la gestión del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en donde se protege suficientemente este tipo de suelo intentando compatibilizar el desarrollo económico articulado en una serie de actividades con la conservación del Medio Ambiente, consiguiendo un desarrollo sostenido.

Por otra parte, se pretende con la aplicación de la normativa, mitigar en lo posible los impactos negativos que conllevan las acciones que pueden realizarse en estos espacios, haciendo en los casos que sea posible, que los impactos negativos sean recuperables o mínimos.

Por tanto se considera todos los impactos ambientales como POSITIVOS ya que se protege a las actuaciones de la pérdida del valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico, de productividad ecológica de cada sector afectado, disminuyendo o previniendo los perjuicios que se pudieran producir.

En definitiva se considera este tipo de impacto ya que se produce un beneficio económico en términos de un análisis de los costes y beneficios y también un beneficio ambiental y social en los aspectos externos de la actuación.

4.3.4. VALORACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS IMPACTOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Uno de los principales objetivos que se plantean en el Plan, es la necesidad de desarrollar nuevas alternativas urbanísticas que sean capaces de concretar y seleccionar los nuevos procesos de transformación y crecimiento que requiere la ciudad en su búsqueda de nuevas opciones de futuro y diferentes escalas de intervención.

Es una oportunidad para que las distintas disciplinas borden una gran variedad de temas, analicen un elevado número de dinámicas, factores, variables... con el objetivo de conocer cómo se han visto alterados los territorios, en este caso el municipio de Marbella, por las actividades que en ellos se han implantado, y a su vez y simultáneamente cómo por sus características o propiedades los ámbitos o lugares han condicionado esas implantaciones, favoreciendo algunos procesos o limitando e inhibiendo otros.

El estudio comparativo que se pretende realizar de una forma general permitirá comprobar estadísticamente y de una forma rápida y sencilla de la evolución de los parámetros de los sistemas generales tanto de espacios libres, zonas verdes y sistema general de equipamientos desde la situación actual correspondiente al PGOU de 1986 hasta la futura que supone la aplicación de las actuaciones del nuevo Plan. Por otra parte, se comprobará como los parámetros definidos para los volúmenes ordenados cumplen con los estándares legales.

Es evidente que Marbella, vive una profunda búsqueda de definición de sus capacidades de futuro. Su situación actual, le ha llevado a una encrucijada de necesaria clarificación, de entendimiento de sus opciones contemporáneas en términos de estrategia económica y territorial, y de unificación de su imagen. Así pues, las propuestas que se plantean, con el aumento de los sistemas generales de equipamientos, espacios libres y zonas verdes suponen un impacto muy positivo ya que se protege a las actuaciones de la pérdida del valor naturalístico, estético-cultural,

paisajístico, de productividad ecológica de cada sector afectado, disminuyendo o previniendo los perjuicios que se pudieran producir.

En definitiva se considera este tipo de impacto ya que se produce un beneficio económico en términos de un análisis de los costes y beneficios y también un beneficio ambiental y social en los aspectos externos de la actuación.

El estudio comparativo que se pretende realizar de una forma general permitirá comprobar la evolución de los parámetros de los sistemas generales de espacios libres, zonas verdes y equipamientos desde la situación actual hasta la futura que supone la aplicación de las actuaciones del nuevo Plan. Por otra parte, se comprobará como los parámetros definidos para los volúmenes ordenados cumplen con los estándares legales.

La cuantificación de los sistemas generales de Espacios Libres y Zonas Verdes es la siguiente:

a. Parques Fluviales.

Representan aquellos ámbitos donde se contextualiza de forma más certera y contundente la estrategia de articulación urbano- territorial que trata de romper con la inercia de ocupación del territorio administrada hasta la actualidad. Coinciden con las riberas y vegas de los diferentes cauces que caracterizan el territorio del término municipal entre los que destacan, especialmente los Ríos Guadalmina, Guadaiza, Verde y Real. A ellos se incorporan todo el sistema de pequeños arroyos cuya preservación nos permite desvelar el "paisaje oculto" del territorio de Marbella.

La integración de estos corredores ecológicos en la estructura de espacios libres (bien como suelos no urbanizables de especial protección, bien como elementos integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público) va a resultar una acción básica para reconocer y patentizar el soporte territorial del modelo de ciudad que se propone.

El actual PGOU de 1986 considera 11 Parques Fluviales con una superficie de 312.331,48 m², para un techo poblacional de 188.191 habitantes, se obtiene un parámetro de 1,7 m²/habitante.

La propuesta de Parques Fluviales, que junto con los ya existentes, constituye la espinal dorsal del modelo urbano territorial propuesto en el Nuevo Plan General está constituida por 38 piezas clasificadas en cada una de las categorías de suelo

- En Suelo Urbano No Consolidado 346.915,76 m2
- En Suelo Urbanizable. 1.644.107,18 m2
- En Suelo Urbanizable No Sectorizado. 818.576,34 m2
- Sin Clasificación de suelo. 82.851,67 m2.

Suponen una superficie total de Parques Fluviales propuestos de 2.892.450,95 m2, es decir, un aumento en torno a de 9 veces la superficie actual. Por tanto, se establece una superficie total de Parques Fluviales de 3.204.782,43 m2

b. Parques Litorales.

La presencia de espacios vacantes (o irregularmente ocupados) adyacentes al litoral de Marbella hay que entenderla una oportunidad territorial imprescindible para facilitar la instrumentación de una estrategia de preservación del recurso más relevante que presenta la ciudad como principal destino turístico de la Costa del Sol. Además, en este caso, por el contrario a lo expresado en el sistema fluvial, la preservación debe, indudablemente, conllevar su recuperación para el dominio público.

Su integración con la red de parques fluviales antes descrita y su articulación con la propuesta de nuevos intercambiadores del sistema integral de transporte colectivo proyectado- a través de canales de movilidad no motorizada- asegura la continuidad del sistema ambiental previsto, fortalece el axioma de la "transversalidad" en el que en gran medida se sustenta la ordenación del Nuevo Plan General, garantiza la accesibilidad y el uso colectivo del dominio público marítimo terrestre y perpetúa la articulación ecológica del litoral con las estribaciones de la Sierra Blanca.

El actual PGOU de 1986 considera 4 Parques Litorales con una superficie de 49.303,40 m2, que para el techo poblacional antes mencionado, se obtiene un parámetro de 0,3 m2/habitante.

Se propone la creación de 8 nuevos Parques Litorales repartidos para cada una de las categorías de suelo cuya superficie total es la siguiente:

- En Suelo Urbano No Consolidado 78.546,13 m2
- En Suelo Urbanizable. 12.012,55 m2

- En Suelo No Urbanizable 454.732,12 m2

La superficie total de Parques Litorales propuestos es 545.290,80 m2, es decir, un aumento de 11 veces la superficie actual. Por tanto, se establece una superficie total de Parques Litorales de 594.594,20 m2

c. Parques Urbanos.

Los parques urbanos son espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad.

La estrategia de localización de los grandes parques urbanos de la ciudad, busca la distribución equilibrada de estas actividades y la potenciación de los grandes ejes de articulación urbana, de manera que se configure una localización espacial dotada de coherencia y garante de la compacidad a través de la continuidad del sistema de espacios públicos.

Mencionar de forma especial el Parque Urbano del Pinar de Nagüeles, que el Plan prevé que en su diseño se incorpore la restauración ambiental de la cantera abandonada adyacente de propiedad municipal, mediante rellenos escalonados, así como la restauración de la cueva de Nagüeles. Dada su naturaleza también se obliga a que todos los viales que recorren su borde, existentes y propuestos, deban diseñarse con características de vías paisajísticas.

El actual PGOU de 1986 considera 10 Parques Urbanos con una superficie de 808.703,46 m2, que para el techo poblacional antes mencionado, se obtiene un parámetro de 4,3 m2/habitante.

Se propone la creación de 7 nuevos Parques Urbanos cuya superficie total es de 467.889,67 m2 es decir, un aumento del 58 % respecto a la superficie actual. Por tanto, la superficie total de Parques Urbanos es de 1.276.593,13 m2.

En conclusión la superficie total del Sistema General de Espacios Libres es de 5.075.969,76 m2 con lo que, para un techo poblacional de 188.191 habitantes, se obtiene un parámetro de 27 m2/habitante.

A esta cantidad cabría añadir la superficie de los sistemas locales relevantes que resultan del desarrollo de las actuaciones del suelo urbano no consolidado (Áreas de Reforma Interior, Sectores, Áreas

de Incremento con fines de revitalización, Áreas de Incremento con fines de normalización y Áreas de Regularización con fines de normalización) y de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y transitorio.

Se estima que estos sistemas locales alcanzarán una proporción aproximada de 20 m²/habitante, por lo que la propuesta de Sistema de Espacios Libres (General y Locales de nueva configuración) alcanza un ratio de 47 m² suelo/habitante. Si incorporamos los sistemas locales relevantes existentes en el suelo urbano consolidado, con total seguridad se llegará a un parámetro en el entorno de 60 m² de suelo de sistema de espacios libres/ habitante.

Las tipologías de Parques Fluviales, Parques Litorales y Grandes Parques Urbanos integran la categoría de los Sistemas Generales de Espacios Libres. El análisis general de la superficie de sistemas generales arroja estos datos:

- La superficie total del Sistema General de espacios libres asciende a 5.075.969,76 m², desglosándose en:
- Sistema General de Espacios Libres existente: 1.170.338,34 m².
- Sistema General de Espacios Libres propuesto: 3.905.631,42 m².

De estos datos se deduce que la superficie de los Sistemas Generales propuestos en el Nuevo Plan General de Marbella multiplica por 3,33 la existente. Además también resulta revelador el importante volumen de sistemas generales que se obtienen de los procesos de normalización y de transformación cualitativa en la ciudad (550.675,34 m²; es decir un 15% del total de superficie de nuevos sistemas generales).

Los nuevos Sistemas Generales de Equipamientos propuestos por el Plan General se clasifican en las siguientes categorías:

- Equipamientos de Nivel Territorial** de repercusión y alcance Metropolitano, contemplados en el la propuesta de ordenación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol:

EQUIPAMIENTO TERRITORIAL	EXISTENTE/PROPUESTO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
EQT-1 PARQUE BOTÁNICO DE LAS TRES CULTURAS	PROPUESTO	SAN PEDRO DE ALCÁNTARA	100.552,53 m ²	SIN CLASIFICACIÓN
EQT-2 CENTRO DE CONGRESOS BANÚS	PROPUESTO	NUEVA ANDALUCÍA	103.253,45 m ²	SIN CLASIFICACIÓN
EQT-3 CIUDAD DEPORTIVA DE LA CAÑADA Y NUEVO RECINTO FERIAL DE MARBELLA	PROPUESTO	MARBELLA	92.285,26 m ²	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
EQT-4.1 HOSPITAL COMARCAL	EXISTENTE	RÍO REAL	85.080,58 m ²	SUELO URBANO CONSOLIDADO
EQT-4.2 AMPLIACIÓN HOSPITAL COMARCAL	PROPUESTO	RÍO REAL	31.191,08 m ²	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
TOTAL			412.362,9 m²	

De esta superficie total de Equipamientos Territoriales 327.282,32 m² corresponde a los propuestos por el presente Plan General, 123.476,34 m² incluidos en el suelo urbano no consolidado y 203.805,98 m² tienen la consideración de equipamientos de relevancia territorial sin clasificación de suelo.

A estas Áreas dotacionales se implementará el desarrollo de Actividades Universitarias y Tecnológicas vinculadas a la puesta en carga del Área de Oportunidad de Guadaiza Oeste (SUNS-SP-1 Guadaiza Oeste) así como la nueva Ciudad Empresarial de Marbella ubicada al norte de La Cañada (Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-MB-1 La Serranía)

- Equipamientos del Corredor Marítimo.** Categoría dotacional contemplada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (Artículo 31) vinculada a la optimización, recualificación y refuncionalización del servicio de las playas.

EQUIPAMIENTOS DEL CORREDOR MARÍTIMO	EXISTENTE/PROPUESTO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
EQ CM-1 BAÑOS DE SAN PEDRO	PROPUESTO	SAN PEDRO	6.480,18 m ²	SUELO URBANO CONSOLIDADO
EQ CM-2 BAÑOS DEL RÍO GUADAIZA	PROPUESTO	SAN PEDRO	5.645,12 m ²	SUELO URBANO CONSOLIDADO
EQ CM-3 BAÑOS DEL RÍO VERDE	PROPUESTO	NUEVA ANDALUCÍA	4.241,76 m ²	SUELO URBANO CONSOLIDADO
EQ CM-4 BAÑOS DEL GUADALPÍN	PROPUESTO	NAGUELES	5.001,91 m ²	SUELO URBANO CONSOLIDADO
EQ CM-5 BAÑOS DEL CAMPING	PROPUESTO	MARBELLA ESTE	4.851,07 m ²	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
EQ CM-6 BAÑOS DE LOS MONTEROS	PROPUESTO	RÍO REAL-ALICATE	4.654,45 m ²	SUELO URBANO CONSOLIDADO
EQ CM-7 BAÑOS DE ARTOLA	PROPUESTO	LA VIBORA	5.019,40 m ²	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
TOTAL			35.893,89 m²	

La mayor parte de los Equipamientos del Corredor Marítimo se localizan sobre suelos dotacionales existentes sin edificación consolidada para los que el Nuevo Plan General propone un cambio de calificación aprovechando su localización vinculada con el frente litoral.

- c. **Grandes Equipamientos Urbanos de Rango Ciudad** llamados a proporcionar cobertura de servicios básicos al conjunto de la población de Marbella:

EQUIPAMIENTOS URBANOS	EXISTENTE/PROPUESTO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
EQ-1 NUEVO CEMENTERIO DE SAN PEDRO	PROPUESTO	SAN PEDRO NORTE	9.279,45 m ²	SUELO NO URBANIZABLE
EQ-2 ÁREA DOTACIONAL DEL EMBALSE DE LAS MEDRANAS	PROPUESTO	SAN PEDRO NORTE	15.652,67 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-3 NUEVO RECINTO FERIAL DE SAN PEDRO	PROPUESTO	SAN PEDRO ESTE	75.762,04 m ²	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
EQ-4 AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO GUADAIZA NORTE	PROPUESTO	SAN PEDRO NORTE	64.855,14 m ²	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
EQ-5 ÁREA DOTACIONAL INTERCAMBIADOR DE SAN PEDRO	PROPUESTO	SAN PEDRO ESTE	47.832,07 m ²	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
EQ-6 ÁREA DOTACIONAL LOS ALTOS DE LA CAMPANA	PROPUESTO	NUEVA ANDALUCÍA	32.448,62 m ²	SUELO URBANO CONSOLIDADO
EQ-7 ÁREA DOTACIONAL DEL RÍO VERDE	PROPUESTO	NUEVA ANDALUCÍA	49.843,45 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-8.1 ÁREA DOTACIONAL DE LA CAMPANA	PROPUESTO	NUEVA ANDALUCÍA	7.200,80 m ²	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
EQ-8.2 ÁREA DOTACIONAL DE LA CAMPANA	PROPUESTO	NUEVA ANDALUCÍA	23.175,78 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-9 VILLA PARRA-PALOMERAS	PROPUESTO	NAGUELES	12.684,46 m ²	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
EQ-10 NUEVA SEDE JUDICIAL LOS VERDIALES	PROPUESTO	NAGUELES	18.367,68 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-11 ÁREA DOTACIONAL ARROYO LAS PIEDRAS	PROPUESTO	NAGUELES	15.002,61 m ²	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
EQ-12.1 ÁREA DOTACIONAL MARBELLA ESTE	PROPUESTO	MARBELLA	17.913,31 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-12.2 ÁREA DOTACIONAL MARBELLA ESTE	PROPUESTO	MARBELLA	17.619,61 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-13 ÁREA DOTACIONAL CAMINO DE LOS PESCADORES	PROPUESTO	RÍO REAL	12.761,02 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-14 ÁREA DOTACIONAL CRISTO DE LOS MOLINOS	PROPUESTO	RÍO REAL	23.446,39 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-15 HACIENDA CORTÉS	PROPUESTO	RÍO REAL	12.956,18 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-16 ÁREA DOTACIONAL EL PINAR	PROPUESTO	RÍO REAL	17.369,04 m ²	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
EQ-17 ÁREA	PROPUESTO	ALICATE	29.700,44 m ²	SUELO

EQUIPAMIENTOS URBANOS	EXISTENTE/PROPUESTO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DOTACIONAL LOS MONTEROS				URBANIZABLE
EQ-18 AREA DOTACIONAL LAS CHAPAS DE MARBELLA	PROPUESTO	ALICATE	50.124,47 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-19 AREA DOTACIONAL EL OLIVAR	PROPUESTO	ALICATE	50.196,18 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-20 AREA DOTACIONAL ELVIRIA SUR	PROPUESTO	LA VIBORA	15.195,08 m ²	SUELO URBANO CONSOLIDADO
EQ-21.1 AREA DOTACIONAL CERRO DEL TORIL	PROPUESTO	LA VIBORA	26.098,63 m ²	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
EQ-22 AREA DOTACIONAL ARTOLA BAJA	PROPUESTO	LA VIBORA	8.996,59 m ²	SUELO URBANIZABLE
EQ-23 AREA DOTACIONAL CARRETERA DE OJÉN	PROPUESTO	MARBELLA	52.775,71 m ²	SUELO NO URBANIZABLE

En definitiva, la cuantificación del sistema general de equipamientos es la siguiente.

- a. Equipamientos propuestos.
 - Equipamientos de Nivel Territorial. 412.362,90 m²
 - Equipamientos del Corredor Marítimo. 35.893,89 m².
 - Equipamientos Urbanos. 590.295,89 m².
 - TOTAL EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS. 1.038.552,68 m².
- b. Los equipamientos existentes presentan una superficie total de 855.653,37 m²

La superficie total del sistema general de equipamientos asciende a 1.894.206,05 m² con lo que, para un techo poblacional de 188.191 habitantes, se obtiene un parámetro de 10 m²/habitante.

Tomando en consideración los aspectos analizados se desprende que el actual PGOU mejora sensiblemente la dotación de infraestructuras, equipamientos, espacios libres y zonas verdes considerando la totalidad de los impactos ambientales como POSITIVOS.

En este sentido, se plantea la finalidad global de lograr que el sistema responda a las necesidades de la población a la que sirve, es decir, la actual y la que se prevé que resida en el municipio en un futuro valorándose como muy positivas las actuaciones propuestas ya que se considera que se diseña un sistema de infraestructuras, dotaciones y espacios libres conformando una red coherente y jerarquizada, que permite la complementariedad de los distintos usos y actividades con la flexibilidad necesaria para responder con eficacia a la evolución de las demandas y necesidades de la población.

Se valora especialmente su distribución forma equilibrada y su distinción de los diferentes niveles de funciones que cumple cada uno de sus elementos.

Por otra parte, se logra la dignificación de la vida en el municipio favoreciendo la movilidad ayudando a mejorar la calidad de vida de sus vecinos, sirviendo además como puntos de encuentro y de relación social destacando muy positivamente las propuestas de calificación rehabilitar para dotaciones edificios con valor patrimonial, permitiendo su uso público y garantizando su correcta conservación y mantenimiento.

Además, se conciben las dotaciones y espacios libres como referentes del espacio urbano y como elementos estructurantes del territorio y se introducen nuevas actuaciones urbanas y de transporte, que estructuran un conjunto de acciones estratégicas que tratan de mejorar la articulación viaria y la conexión y movilidad entre las diferentes tramas urbanas de la ciudad y del área metropolitana.

4.4. MATRICES RESÚMEN DE IMPACTOS.

En el siguiente punto se van a incluir las matrices de valoración de impactos en función de las distintas actuaciones propuestas en el PGOU de Marbella con el objeto de reducir la complejidad de las afecciones y facilitar la comprensión real del coste ambiental que conlleva la realización del Plan, así como la detección de los impactos significativos, que van a ser los que en definitiva van a suponer un mayor coste ambiental.

Los impactos se incluyen en alguna de las siguientes categorías en función de la siguiente clasificación:

Impacto crítico	
Impacto severo	
Impacto moderado	
Impacto compatible	

UNIDADES DE INTEGRACIÓN	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)																									
	SP1	SP2	SP3	NA1	NA2	NG1	NG2	NG3	NG4	NG5	MB1	MB2	MB3	MB4	MB5	RR1	RR2	RR3	AL1	AL2	AL3	AL4	VB1	VB2	VB3	
Dunas de Artola																										
Alcornocales de Elviria																										
Sierra Blanca																										
Huertas del Río Guadaíza																										
Río Real																										
Río Guadalmina																										
Río Verde																										
Río Guadaíza																										
Arroyo Guadalpín																										
Arroyo Sequillo																										
Arroyo de Los Repesos																										
Frente litoral con restos del cordón dunar																										
Pinares de Nagüeles																										
La Atalaya y Los Molineros																										
Altos de Marbella																										
Los Manchones																										
Coto de Los Dolores																										
Monte bajo de La Cañada y Sur de Los Altos de Marbella																										
Lomas de Artola y extremo Sudeste de Los Alcornocales de Elviria																										
Frente litoral sin dunas																										
Embalse de La Concepción																										
Embalse de La Medrana																										
Embalse Viejo del Ángel																										
Embalse Nuevo del Ángel																										
Hacienda de San Manuel																										
Monte bajo de Las Lomas de Cervera																										
Vías Pecuarías																										
Huertas entorno al embalse de La Medrana																										
Parcelas con vegetación arbórea y arbustiva diversa																										
Arroyo Las Cañas																										
Arroyo Segundo																										
Rodales de pinar																										
Parcelas sueltas de cultivos																										
Campos de Golf																										
Rodales de eucaliptos																										
Infraestructuras viarias																										
Parcelas de suelo desnudo																										
Suelo urbanizado																										

UNIDADES DE INTEGRACIÓN	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)												
	SP1	SP2	NG1	NG2	MB1	RR1	RR2	AL1	AL2	AL3	VB1	VB2	VB3
Dunas de Artola													
Alcornocales de Elviria													
Sierra Blanca													
Huertas del Río Guadaíza	■	■											
Río Real													
Río Guadalmina													
Río Verde													
Río Guadaíza													
Arroyo Guadalpin													
Arroyo Sequillo									■				
Arroyo de Los Represos					■								
Frente litoral con restos del cordón dunar													
Pinares de Nagüeles													
La Atalaya y Los Molineros													
Altos de Marbella													
Los Manchones			■	■									
Coto de los Dolores												■	
Monte bajo de La Cañada y Sur de Los Altos de Marbella					■	■	■						
Lomas de Artola y extremo Sudeste de Los Alcornocales de Elviria												■	■
Frente litoral sin dunas													
Embalse de La Concepción													
Embalse de La Medrana													
Embalse Viejo del Ángel													
Embalse Nuevo del Ángel													
Hacienda de San Manuel													
Monte bajo de Las Lomas de Cervera									■	■	■		
Vías Pecuarias									■	■			
Huertas entorno al embalse de La Medrana		■											
Parcelas con vegetación arbórea y arbustiva diversa													
Arroyo Las Cañas												■	
Arroyo Segundo					■								
Rodales de pinar										■			
Parcelas sueltas de cultivos										■			■
Campos de Golf									■				■
Rodales de eucaliptos													
Infraestructuras viarias	■												
Parcelas de suelo desnudo					■			■					■
Suelo urbanizado		■				■	■	■	■		■		■

UNIDADES DE INTEGRACIÓN	SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO (SUOT)						
	SP1	SP2	NG1	NG2	RR1	AL1	VB1
Dunas de Artola							
Alcornocales de Elviria							
Sierra Blanca							
Huertas del Río Guadaíza							
Río Real							
Río Guadalmina							
Río Verde							
Río Guadaíza							
Arroyo Guadalpin							
Arroyo Sequillo							
Arroyo de Los Represos							
Frente litoral con restos del cordón dunar							
Pinares de Nagüeles							
La Atalaya y Los Molineros							
Altos de Marbella							
Los Manchones							
Coto de Los Dolores							
Monte bajo de La Cañada y Sur de Los Altos de Marbella							
Lomas de Artola y extremo Sudeste de Los Alcornocales de Elviria							
Frente litoral sin dunas							
Embalse de La Concepción							
Embalse de La Medrana							
Embalse Viejo del Ángel							
Embalse Nuevo del Ángel							
Hacienda de San Manuel							
Monte bajo de Las Lomas de Cervera							
Vías Pecuarias							
Huertas entorno al embalse de La Medrana							
Parcelas con vegetación arbórea y arbustiva diversa							
Arroyo Las Cañas							
Arroyo Segundo							
Rodales de pinar							
Parcelas sueltas de cultivos							
Campos de Golf							
Rodales de eucaliptos							
Infraestructuras viarias							
Parcelas de suelo desnudo							
Suelo urbanizado							

UNIDADES DE INTEGRACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)																			
	Sectores en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)														Sectores en SUNC Transitorio (SUNCT)					
	SP1	SP2	SP3	SP4	SP5	SP6	NA1	NA2	NG1	NG2	NG3	MB1	RR1	RR2	SP1	NA1	NG1	NG2	RR1	RR2
Dunas de Artola																				
Alcornocales de Elviria																				
Sierra Blanca																				
Huertas del Río Guadaíza																				
Río Real																				
Río Guadalmina																				
Río Verde																				
Río Guadaíza																				
Arroyo Guadalpin																				
Arroyo Sequillo																				
Arroyo de Los Represos																				
Frente litoral con restos del cordón dunar																				
Pinares de Nagüeles																				
La Atalaya y Los Molineros																				
Altos de Marbella																				
Los Manchones																				
Coto de Los Dolores																				
Monte bajo de La Cañada y Sur de Los Altos de Marbella																				
Lomas de Artola y extremo Sudeste de Los Alcornocales de Elviria																				
Frente litoral sin dunas																				
Embalse de La Concepción																				
Embalse de La Medrana																				
Embalse Viejo del Ángel																				
Embalse Nuevo del Ángel																				
Hacienda de San Manuel																				
Monte bajo de Las Lomas de Cervera																				
Vías Pecuarias																				
Huertas entorno al embalse de La Medrana																				
Parcelas con vegetación arbórea y arbustiva diversa																				
Arroyo Las Cañas																				
Arroyo Segundo																				
Rodales de pinar																				
Parcelas sueltas de cultivos																				
Campos de Golf																				
Rodales de eucaliptos																				
Infraestructuras viarias																				
Parcelas de suelo desnudo																				
Suelo urbanizado																				

UNIDADES DE INTEGRACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)																												
	Áreas de Reforma Interior (ARI)							Áreas de Regularización (ARG)							Áreas de Incremento de Aprovechamiento con fines de normalización (AIA)							Actuaciones Aisladas (AA)							
	SP	NA	NG	MB	RR	AL	VB	SP	NA	NG	MB	RR	AL	VB	SP	NA	NG	MB	RR	AL	VB	SP	NA	NG	MB	RR	AL	VB	
Dunas de Artola																													
Alcornocales de Elviria																													
Sierra Blanca																													
Huertas del Río Guadaíza																													
Río Real																													
Río Guadalmina																													
Río Verde																													
Río Guadaíza																													
Arroyo Guadalpin																													
Arroyo Sequillo																													
Arroyo de Los Represos																													
Frente litoral con restos del cordón dunar																													
Pinares de Nagüeles																													
La Atalaya y Los Molineros																													
Altos de Marbella																													
Los Manchones																													
Coto de Los Dolores																													
Monte bajo de La Cañada y Sur de Los Altos de Marbella																													
Lomas de Artola y extremo Sudeste de Los Alcornocales de Elviria																													
Frente litoral sin dunas																													
Embalse de La Concepción																													
Embalse de La Medrana																													
Embalse Viejo del Ángel																													
Embalse Nuevo del Ángel																													
Hacienda de San Manuel																													
Monte bajo de Las Lomas de Cervera																													
Vías Pecuarias																													
Huertas entorno al embalse de La Medrana																													
Parcelas con vegetación arbórea y arbustiva diversa																													
Arroyo Las Cañas																													
Arroyo Segundo																													
Rodales de pinar																													
Parcelas sueltas de cultivos																													
Campos de Golf																													
Rodales de eucaliptos																													
Infraestructuras viarias																													
Parcelas de suelo desnudo																													
Suelo urbanizado																													

UNIDADES DE INTEGRACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)											
	Actuaciones Puntuales de Mejora de la Urbanización (AP)							Actuaciones Coordinadas de Mejora Urbana (AMU)				
	SP	NA	NG	MB	RR	AL	VB	SP	NA	MB	RR	AL
Dunas de Artola												
Alcornocales de Elviria												
Sierra Blanca												
Huertas del Río Guadaíza												
Río Real												
Río Guadalmina												
Río Verde												
Río Guadaíza												
Arroyo Guadalpin												
Arroyo Sequillo												
Arroyo de Los Represos												
Frente litoral con restos del cordón dunar												
Pinares de Nagüeles												
La Atalaya y Los Molineros												
Altos de Marbella												
Los Manchones												
Coto de Los Dolores												
Monte bajo de La Cañada y Sur de Los Altos de Marbella												
Lomas de Artola y extremo Sudeste de Los Alcornocales de Elviria												
Frente litoral sin dunas												
Embalse de La Concepción												
Embalse de La Medrana												
Embalse Viejo del Ángel												
Embalse Nuevo del Ángel												
Hacienda de San Manuel												
Monte bajo de Las Lomas de Cervera												
Vías Pecuarias												
Huertas entorno al embalse de La Medrana												
Parcelas con vegetación arbórea y arbustiva diversa												
Arroyo Las Cañas												
Arroyo Segundo												
Rodales de pinar												
Parcelas sueltas de cultivos												
Campos de Golf												
Rodales de eucaliptos												
Infraestructuras viarias												
Parcelas de suelo desnudo												
Suelo urbanizado												