

Salvador Campos Moreno, con D.N.I. nº 27331598P, actuando en representación de la Agrupación Ecologista Pinsapo, con CIF G29495611, inscrita en el Registro de Asociaciones de Andalucía con el nº 1224, de la sección 1ª de Málaga, y con domicilio a efectos de notificaciones en los bajos del Estadio Municipal de Fútbol de Marbella, mediante el presente escrito, comparezco en el trámite de información pública de la Revisión y Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, cuya aprobación inicial ha tenido lugar por acuerdo plenario de fecha 19 de julio de 2007, y dentro del plazo establecido, vengo a formular las alegaciones, sugerencias y consideraciones que se adjuntan.

A tenor de lo expuesto, SOLICITA que, teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y tenga por formuladas en consecuencia las presentes alegaciones a la Revisión y Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella.

En Marbella, a 15 de octubre de 2007

Fdo. Salvador Campo Moreno

**SRA. ALCALDESA PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MARBELLA.-**

EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Consideramos que el estudio de impacto ambiental realizado para evaluar la incidencia en el medio ambiente del presente plan no tiene el rigor y el trabajo de investigación necesarios para poder evaluar las consecuencias del mismo.

Y además esta carente de cualquier espíritu crítico y no contiene prácticamente ninguna alternativa o medida correctora seria a los posibles impactos producidos.

La mayoría de alegaciones y consideraciones que realizamos se pueden enclavar dentro de las posibles incidencias sobre el medio ambiente y como tal consideradas.

RED DE SANEAMIENTO Y REUTILIZACIÓN DE AGUAS DEPURADAS

La actual situación de la red de saneamiento de aguas residuales del termino municipal de Marbella la podríamos calificar como tercermundista , impropia de un municipio costero con una economía basada en el turismo.

El diagnostico de la red de saneamiento la podríamos resumir en los siguientes puntos:

1. Las aguas fecales y las aguas pluviales no están separadas ni en origen ni en los colectores generales , lo que provoca que cada vez que llueve con cierta intensidad todo el sistema de saneamiento se colapse produciéndose el vertido directo al mar de las aguas pluviales y fecales sin ningún tipo de depuración.
2. Los colectores secundarios son insuficientes y en mal estado lo que provoca continuas fugas de aguas fecales, el colector principal discurre en un trazado paralelo a la costa en la practica totalidad de su recorrido por la zona marítimo terrestre y en algunos casos incluso dentro de la zona ocupada por el mar y sujeto al efecto de los temporales.
3. La existencia de numerosos aliviaderos que se utilizan para enviar la mezcla de aguas fecales y pluviales directamente al mar sin depurar. Esta función de “alivio” del sistema también la cumplen las tapas del saneamiento que “ saltan “ y sin ningún pudor expulsan las aguas fecales a los ríos o directamente en la playa, convirtiendo cauces como el del Arroyo de la Represa en autenticas cloacas.
4. Una insuficiente utilización del agua reciclada para riego

Esta situación provoca un gravísimo impacto ambiental y que se verá agravado por los nuevos desarrollos urbanos tanto en el termino municipal de Marbella como en los municipios limítrofes y que utilizan la red de saneamiento costero para verter sus aguas fecales y conducir las hasta las estaciones depuradoras.

Consideramos que las medidas previstas en el PGOU para la red de saneamiento y reutilización de aguas residuales son insuficientes y por tanto no garantizan la solución a los problemas anteriormente expuestos en base a las siguientes consideraciones :

1. Se sigue manteniendo el actual trazado de la tubería costera del saneamiento integral por la zona marítimo terrestre. Aumentando el diámetro de la tubería en algunos tramos de forma discontinua.

Consideramos que la tubería principal del saneamiento integral no debe seguir discurrendo, ni ampliarse por el actual trazado y debe trasladarse fuera de la zona marítimo terrestre y de su zona de protección. Véase el art. 61 del POT y el informe de la demarcación de costas . Por tanto debe recogerse en el plan un trazado alternativo .

Tampoco es lógico que una única tubería reciba todas las aguas fecales ya que una avería en un tramo dejaría inutilizable todo el sistema y por tanto como ya ocurre se verterían las aguas fecales al mar.

Consideramos que debería desdoblarse para que una de las tuberías recogiese las aguas de las zonas mas altas.

2. La propuesta del PGOU sigue manteniendo el sistema unitario , es decir una misma tubería que recoge las aguas fecales junto con las pluviales, la continuación con este sistema implica renunciar a la depuración de las aguas fecales de forma eficiente y supondría el mantenimiento en parte de los vertidos sin depurar al mar. En el art. 8.3.13 de las normas solo se contempla la posibilidad de que la empresa gestora del servicio podrá exigir su separación . La previsión de 10 emisarios a lo largo de la costa de Marbella para realizar estos vertidos sin depurar al mar es la constatación mas evidente de la renuncia a un tratamiento adecuado de las aguas residuales. Ni en el estudio de impacto ambiental ni en el PGOU hemos visto reflejados el volumen y características de los vertidos actuales y de los previstos y la autorización de los mismos, que en cualquier caso no pueden ser asumidos desde un punto de vista ambiental .

En relación con este punto realizamos las siguientes consideraciones y propuestas :

- La implantación en todo el término municipal de un sistema diferenciado de aguas fecales y pluviales es la única forma de garantizar el tratamiento y depuración de las aguas residuales y por tanto el plan debe recoger el diseño , planificación y forma de ejecución del mismo.
- - De forma inmediata exigir que en todo instrumento de desarrollo del PGOU se incluya una red de aguas pluviales que desemboque en un cauce público. No solo en los nuevos planes parciales sino también en las actuaciones de reforma interior y tendentes a la consolidación del suelo urbano y reurbanización.

- En las nuevas licencias de construcción exigir la separación y conducción de las aguas pluviales a los cauces públicos o red de aguas pluviales que desemboque en un cauce público , en el supuesto del suelo urbano totalmente consolidado y que en el momento de darse la licencia no cuente con la mencionada red , las licencias de construcción de cierta envergadura tendrían que exigirle una conexión al cauce público mas cercano.
- En los edificios ya existentes y una vez que exista una red separada en la zona o un cauce público cercano se debe proceder a dar un plazo para que realicen las obras de adaptación de las cubiertas y zonas que recojan la aguas pluviales para que, separadamente con las fecales, se conecten al mismo.

3. Se contempla la construcción de una serie de tanques de tormenta de aguas pluviales + aliviaderos. La función de estos tanques es la de retener la mezcla de aguas fecales y pluviales que se produce en los momentos de lluvia y paliar en parte los problemas de colapso del sistema que anteriormente hemos descrito.

Realizamos las siguientes consideraciones :

- Aunque estos tanques pueden en parte paliar algunas situaciones puntuales, si no hay un sistema separativo no solucionarían el problema de los vertidos.
- Se señala su instalación en muchos casos en la zona marítimo terrestre o zona de protección con lo que estamos en desacuerdo, en consonancia con lo anteriormente expuesto en relación con el trazado de la tubería del saneamiento costero.
- En algunos casos existen tanques de tormentas junto al cauce de los Ríos Verde, Guadaiza , Arroyo del Chopo en los que una flecha indica que desde el mismo tanque se verterían la mezcla de aguas al cauce público , estando en desacuerdo con esta medida.
- Precisamente en la zona del casco urbano de Marbella no existe ninguno. Solo existe uno en la zona del Arroyo de las Piedras y otro en el Arroyo del Pozuelo.

4.La red para la reutilización de aguas reciclada es insuficiente , sin ramales que pudiesen acercar la posibilidad de utilización a grandes zonas del termino , por ejemplo no existe red desde el Arroyo Guadalpín a Río Verde .

Consideramos que esta red debería ser mas amplia y que no solo se usase para los campos de golf y grandes zonas verdes públicas , también tendría que exigirse su uso en las zonas verdes privadas . Para lo que debería exigirse la inclusión de esta previsión de infraestructura de riego con agua reciclada en las nuevas licencias y adaptación de las zonas verdes privadas en un plazo de tiempo razonable al riego con agua reciclada.

El art. 8.3.13 de las normas deja bien clara la renuncia a la existencia de una red de riego independiente de la de agua potable.

5. Recientemente se construyó por el cauce de Río Real (zona LIC) una tubería para el saneamiento proveniente de Ojén , consideramos que esta tubería que por cierto no viene reflejada en la cartografía debe retirarse de su actual emplazamiento .

LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PUBLICO HIDRÁULICO

Como consecuencia del proceso de urbanización efectuado en nuestro municipio, una parte muy importante del dominio público hidráulico ha sido invadido, modificado y ocupado de forma contraria a lo previsto en la legislación.

Según el E.I.A. no existen ningún cauce público deslindado en el término municipal. Queremos dejar claro que cuando nos referimos a los cauces públicos nos referimos a todos los previstos en el art. 2 de la Ley de Aguas , desde el arroyo mas pequeño hasta el mayor de nuestros rios.

Aunque nominalmente y recogiendo la legislación vigente el PGOU reconoce la inclusión como suelo no urbanizable de especial protección integral los bienes de dominio público hidráulico y los suelos caracterizados en el POT como de protección ambiental I, esta inclusión es solo nominal en función de la siguientes circunstancias :

Lo cuestión previa y fundamental es que el dominio público hidráulico en el término municipal de Marbella no es conocido y mientras que no se deslinda su protección no puede ser efectiva.

La segunda cuestión es que en los planos de ordenación no viene reflejado el dominio publico hidráulico y su zona de servidumbre como suelo no urbanizable de especial protección como regula entre otra legislación el art, 67 del POT. Es mas en muchos casos expresamente lo clasifica como urbano . (Art . 67 . 2 del POT: “ los instrumentos de planeamiento general clasificaran el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre como suelo no urbanizable de especial protección”.)

Consideramos que para la aprobación del PGOU es necesario el deslinda del dominio público hidráulico y de su zona de servidumbre y protección , reflejándose detalladamente en los planos de ordenación sus límites y calificación.

Y que una vez conocidos y determinados los límites del mismo se adopten las medidas para restablecer la legalidad.

La determinación exacta de los límites del dominio público hidráulico tiene una implicación patrimonial muy importante por el valor de los terrenos que son de dominio público especialmente protegidos por el art. 132 .1 de la Constitución Española , definidos como inalienables, imprescriptibles e inembargables y que hoy se da el caso del que el mismo ayuntamiento paga de forma directa o mediante cesiones para obtenerlos.

Los cauces públicos deben ser integrados y calificados en el suelo no urbanizable de especial protección y no deben estar contabilizados y cartografiados dentro de las zonas verdes .

El tratamiento dado especialmente a los Ríos declarados como LIC lo consideramos insuficiente y no garantizan su conservación. Por ejemplo Río Real con la zona de servidumbre declarada como campo de golf y la tubería del saneamiento por el cauce. Otro ejemplo Rio Verde, calificando como parque el actual campo de golf de la Dama de Noche que en el PGOU del 86 estaba incluido dentro del río y que suponemos formará parte del dominio público hidráulico y tendrá una concesión para su uso. Relacionado con el area de regularización ARG NA 8.

La zona del Manantial de Nagüeles tiene una zona de protección muy pequeña al igual que determinadas zonas del Arroyo de la Represa desde la zona de la circunvalación al la zona de la charca del chorraero .

En la zona de la Cascada de Camoján entendemos que debería incluirse como zona verde la parcela con alcornoques situada desde el antiguo equipamiento cultural privado del PGOU 86 que linda con la zona verde existente y que es urbanizable.

No existe una valoración suficiente de los riesgos de inundación , ni vemos reflejados en los planos de ordenación completa las zonas con riesgo de inundación según las determinaciones del POT y de los últimos estudios realizados por la Agencia Andaluza del Agua, en definitiva se aceptan esas determinaciones pero al no plasmarse en la cartografía las determinaciones contenidas en las normas serán nominales pero no se ejecutaran.

Alguien que viva en Marbella puede pensar que en la zona de Arroyo Primero que ha sido embovedada de forma deficiente y después en su tramo final desviado y embovedado y construidos unos edificios sobre el cauce no tiene peligro de inundación.

DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE Y ZONA DE SERVIDUMBRE Y PROTECCION

Nuestra legislación y el sentido común reflejan claramente la necesidad de conservar y evitar el deterioro de la zona costera. Con mucha más justificación en una zona como la nuestra donde se ha producido una explotación , ocupación y destrucción tan intensa de la zona litoral.

Entendemos que el PGOU, frente a esta situación, no adopta las medidas necesarias para hacer frente a este deterioro y necesario cumplimiento de la Ley de Costas y no utiliza en toda su potencialidad la normativa recogida en la Ley de Costas y en la normativa urbanística y en algunos casos la incumple.

Realizamos las siguientes consideraciones :

- El dominio público terrestre establecido en el art. 3 y siguientes de la ley de Costas es una realidad física en la que se deben incluir las zonas comprendidas en esos artículos , sin embargo entendemos que los límites que reflejan los planos del PGOU de la ZMT no reflejan correctamente esa realidad física. No es que en los planos no venga señalada una línea sino que esa línea no la refleja correctamente. Esta cuestiones son con independencia de la situación de los deslindes de la ZMT .

- La servidumbre de tránsito no viene señalada en los planos ni el régimen de utilización de esa zona. Entendemos que debe reflejarse.

- En cuanto a la servidumbre de protección de 100 metros prevista en el art. 23 LC de forma general se ha adoptado el criterio de los 20 metros con excepciones. Creemos necesario que se revisen los criterios utilizados para la fijación ya que entendemos que no han sido correctamente aplicados, partiendo de la situación de ejecución del planeamiento a la entrada en vigor de la Ley de Costas solicitamos que se adapten los mencionados límites aplicando los criterios de las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas restableciendo la legalidad en las actuaciones que no hayan cumplido sus determinaciones.

- Queremos también resaltar que como consecuencia del proceso de ilegalidades urbanísticas producidas en el municipio se han realizado algunas de ellas afectando a las zonas de servidumbre, y contrariando lo dispuesto tanto en el PGOU del 86 como en la Ley de Costas. Entendemos que se debe restablecer la legalidad .

EL SISTEMA VIARIO

El plan del 86 contemplaba la titularidad y uso público de los viales de las urbanizaciones , tanto los incluidos en los sistemas generales como en los locales.

Se ha producido un incumplimiento de lo regulado en el plan tanto de urbanizaciones anteriores al plan que no se adaptaron al mismo como de nuevos desarrollos que en ambos caso no cedieron para uso público los viales .

A esto tenemos que unir la existencia de concesiones administrativas del propio Ayuntamiento, que desvirtuando totalmente el uso público de los viales convierten la totalidad o parte de las calles de una determinada área en zonas de uso privado con sus correspondientes barreras, carteles y vigilantes que regulan a su antojo el acceso a determinadas urbanizaciones.

Entendemos que esta situación es inaceptable e ilegal e imposibilita cualquier proyecto de ciudad y por tanto no comprendemos como se puede calificar un suelo como urbano cuando se está incumpliendo un requisito básico que imposibilita cualquier proyecto de ciudad.

Consideramos que las propuestas contenidas en el nuevo PGOU no abordan de forma suficiente la solución a estas ilegalidades e incumplimientos de las determinaciones del

Plan del 86 y a nuestro juicio deben incluirse medidas que garanticen que en un plazo tasado y lo mas corto posible de tiempo se restablezca la titularidad y uso público de todo el sistema viario del municipio en todos los suelos que ya están desarrollados, incluyendo entre las medidas inmediatas la resolución de todas las concesiones administrativas incompatibles con su uso publico. Sin el cumplimiento de este requisito entendemos que no se puede hablar de ciudad ni de suelo urbano porque se este se ha desarrollado incumpliendo las determinaciones del Plan , por tanto de manera ilegal.

En cuento al nuevo viario reconocemos que no hemos podido realizar un análisis en profundidad , y consideramos que en el Estudio de Impacto Ambiental el análisis que se hace de la posible incidencias ambientales del mismo en absolutamente insuficiente .

Sin embargo hay actuaciones como la RVB NG 1 , este vial discurre desde el nuevo cementerio de Marbella hasta la zona del Pinar de Nagüeles , el algunos tramos supondría la adaptación y ampliación del existente y en otros un trazado nuevo , consideramos que debido a discurrir por una zona de gran calidad ambiental pegado a la sierra va a ocasionar un fuerte impacto y proponemos que se modifique su trazado para evitar estos impactos que consisten fundamentalmente en los siguientes :

Partiendo desde el cementerio, la ampliación del actual trazado tendría un fuerte impacto. Queremos señalar también la importancia de conservar los restos de la conducción antigua que llevaba el agua a la ciudad que deberían ser incluido en el catalogo de bienes protegidos, al terminar la Urb. La Montua afectaría a uno de los pocos restos del trazado del antiguo ferrocarril de la mina que quedan en la zona, discurriendo por la falda de la sierra con un fuerte impacto especialmente en la zona del valle del Río Guadalpín, estando proyectada una rotonda. Posteriormente discurre por el monte público entendemos que esta zona esta incluida dentro del LIC Sierra Blanca con un fuerte impacto por toda la zona norte de la Urb. Cascada de Camoján y zona del nacimiento de Las Ánimas, pasando por la zona de la Urb. Marbella Sierra Blanca y cruzando de Norte a Sur el Pinar de Nagüeles por la zona Oeste del Arroyo de las Piedras por medio del Pinar en una actuación que no creo que tengamos que describir que efectos tendría.

En la zona del SUS MB2 Chorreaero la RVB –MB.8.1 supondría también un fuerte impacto .

En la Zona del Arroyo de Las Cañas la RVB VB 2. supone un fuerte impacto paisajístico en una zona en la que entendemos que se deben proteger los pinares situados al pasar el arroyo y no continuar con su urbanización.

Consideramos que el subsuelo de las zonas incluidas en los sistemas locales y generales (plazas, parques , viarios, ...), en el supuesto que se realice en ellos alguna construcción (aparcamientos,...), mantengan su condición de dominio público y no de bienes patrimoniales.

LA NUEVA AUTOPISTA DE PEAJE POR SIERRA BLANCA

Seguir manteniendo la construcción de la nueva autopista de peaje por Sierra Blanca nos parece una barbaridad.

El trazado propuesto por el plan aún se desplaza más al Norte adentrándose en el corazón de Sierra Blanca .

No vamos a repetir los valores ambientales y paisajísticos que tiene Sierra Blanca , simplemente recordar que no solo Pinsapo sino muchos otros colectivos se han opuesto a este trazado, tanto en el avance del PGOU como en el POT .

Es sorprendente que en el Estudio de Impacto Ambiental no se realice un análisis del impacto que provocaría su construcción ni de posibles alternativas en su trazado.

Reiteramos nuestra oposición a la construcción de la autopista de peaje por Sierra Blanca y proponemos que en el supuesto que sea necesaria la construcción de una infraestructura de estas características , lo cual ponemos en duda, se realice un trazado que discurra fuera de Sierra Blanca.

VIAS PECUARIAS

El trazado alternativo de las vías pecuarias por la zona de Sierra Blanca nos parece poco razonable. Teniendo en cuenta el abandono existente de la veredas que existen o existían en la sierra y que ahora están abandonadas es más razonable recuperar el uso de estos caminos .

Deben mantenerse todos los trozos de vías pecuarias que en la actualidad no estén ocupadas por viales públicos , conservando la calificación prevista en el POT y adecuarlas para su uso publico .

En el término municipal existen mas vías pecuarias y caminos rurales que tradicionalmente han sido utilizados hasta la modificación de las formas de vida y el territorio con el proceso turístico urbanizador. Seria necesaria una investigación teniendo como base los documentos catastrales antiguos para su recuperación.

LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Igual que con el sistema viario, no podemos entender como se han podido consolidar urbanizaciones sin que, paralelamente, las dotaciones previstas en los diferentes instrumentos de ordenación hayan permitido la obtención de los sistemas de espacios libres.

Consideramos que es necesario un análisis pormenorizado de este proceso y agotar todas las posibilidades de obtención de los suelos que no se han cedido en su momento por los que tenían la obligación de ponerlos a disposición del ayuntamiento.

Sin embargo en el plan se opta por intentar conseguir estos suelos en gran medida mediante las compensaciones que se puedan obtener por el proceso de regularización.

Consideramos que la información que el plan proporciona sobre los sistemas de espacios libre y especialmente sobre la superficie incluida en este plan y la comparación con la planificación prevista en el PGOU del 86, no utiliza unos parámetros mediante los cuales se pueda comprobar las comparaciones entre el antiguo planeamiento y el propuesto, cuestión que es a nuestro juicio importante, y todo ello en base a las siguientes consideraciones.

- En los planos de ordenación completos se distingue entre las zonas verdes existentes y los propuestos en el nuevo plan, entendemos que el criterio utilizado es el de señalar como existentes los que actualmente son propiedad municipal y los propuestos tanto los nuevos incluidos como aquellas zonas que estaban ya calificados como zonas verdes en el Plan del 86 pero que no se han obtenido. Podemos entender que para las previsiones de obtención de estos suelos es necesario conocer su titularidad actual, pero consideramos que debe proporcionarse la información de los tres tipos de suelos que componen esta categoría.
- Las comparaciones de superficies no cuadran y no vemos reflejados en el cómputo la superficie de los grandes parques suburbanos previstos en el plan del 86.
- Desconocemos si en este computo están incluidos los sistemas locales de los planes parciales aprobados en desarrollo del plan del 86.
- Reiteramos la necesidad de excluir del computo a la zona de dominio público.

ANTENAS DE TELEFONÍA MOVIL

Consideramos insuficientes las medidas adoptadas y la normativa incluida en este apartado para minimizar el impacto de estas instalaciones.

EL SUELO NO URBANIZABLE

Es sorprendente que el plan se limite a calificar como suelos no urbanizables de especial protección prácticamente solo aquellos que están incluidos en la legislación específica o territorial (POT) y que no haya considerado la inclusión en esta calificación de zonas del municipio que por sus características naturales requieran esa protección.

Queremos señalar que la transposición de los usos permitidos y autorizables de la LOUA a la totalidad del suelo considerado como no urbanizable “comun “ puede originar en una zona como esta la ocupación de estos espacios por actividades tales como complejos hoteleros, campos de golf ,.... por lo que es necesario que en el plan se valoren los suelos no urbanizables y se incluyan dentro de los de especial protección aquellos que tengan valores naturales de los descritos en el art 46 de la LOUA.

Además de las consideraciones detalladas que estamos realizando en puntos concretos de nuestro escrito , proponemos que se incluya como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística , y atendiendo a sus valores naturales los suelos que el PGOU del 86 calificaba como no urbanizables al norte de la antigua previsión de autopista desde Río Verde, y desde la carretera de Ojén , pasando por Cerro Torróñ hasta Río Real..

Los terrenos pertenecientes al dominio público natural o estar sujetos a servidumbres , deben ser incluidos en este suelo y como tal estar reflejados en la cartografía del plan en cumplimiento de lo previsto en la LOUA.

Queremos también resaltar que en la nueva ordenación la totalidad del suelo no urbanizable que existe por debajo de la autopista se convierte en urbano, unos desarrollándose mediante planes parciales y otros la mayoría mediante su inclusión en los megaproyectos en la mayor parte de los casos tributarios del POT.

Consideramos que agotar todo el suelo no urbanizable aunque no tenga especiales valores ambientales hipoteca la posibilidad de decisión , no ya de las futuras generaciones sino a medio plazo , y por tanto entendemos que se puede desarrollar todo este suelo en su totalidad teniendo en cuenta la masificación existente.

EQ 23 AREA DOTACIONAL CARRETERA DE OJEN

Esta zona esta calificada de protección ambiental I en el POT , la implantación de este equipamiento supondría un fuerte impacto en la falda de la sierra , y proponemos su reubicación fuera de la zona.

ESTACION DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS Y PUNTO LIMPIO EN CARRETERA DE OJEN

Consideramos que no es el lugar más adecuado para esta instalación , puede tener riesgo de inundación y las consecuencias afectarían al núcleo urbano en la zona de Arroyo Primero. Proponemos la restauración de la zona y que se le asigne un uso diferente al previsto.

SUNS MB 1 LA SERRANIA

Este proyecto provocaría un fuerte impacto sobre una zona con valores ecológicos importantes y un impacto crítico sobre el paisaje, teniendo en cuenta las pendientes y situación del área.

Proponemos que sea calificada como no urbanizable de protección especial, y determinadas zonas como el pinar – alcornocal situado por encima de la explanada situada al Norte de la “nueva cañada” como parque.

SUS MB2 CHORREAERO

Consideramos que parte de la zona urbanizable esta situada sobre terrenos con una gran pendiente y supondrán un fuerte impacto, por lo que proponemos que especialmente en la zona Oeste del Arroyo de la Represa antes de la zona verde de la charca del chorraero se limite la construcción para preservar el valle .

SUOT AL 1 VISTAMAR

En atención de los valores ambientales de la zona un sistema dunar que llega desde el mar hasta la carretera, consideramos que no debe ser urbanizado.

SUNS NG 2 SIERRA BLANCA

Entendemos que no se debe urbanizar este sector y en cualquier caso el suelo urbanizable debería situarse en la zona sur junto a los suelos urbanos existentes y preservar la zona mas cercana a la falda de la sierra y el entorno del manantial de Nagüeles.

SUS NG 5 PARQUE NAGÜELES

Atendiendo a la cercanía del Parque de Nagüeles y a sus valores ambientales esta zona no debe ser urbanizada.

ZONA SUR OESTE DE LA URBANIZACIÓN MARBELA SIERRA BLANCA

Esta zona esta calificada en el POT dentro de los sistemas generales, además de estar junto al cauce del Arroyo de las Piedras con riesgo de inundación. Solicitamos que se revise la licencia y se adopten las medidas oportunas.

AMPLIACIÓN PUERTO DE LA BAJADILLA

Reiteramos nuestra oposición ya expuesta en las alegaciones que hicimos al EIA del puerto a la ampliación del mismo .

PROTECCIÓN PANTANO DE LAS TORTUGAS Y PANTANO VIEJO (SUPERMANZANA J-K-L NUEVA ANDALUCIA

Consideramos que los mencionados pantanos y su entorno tiene un valor ambiental y cultural que merecen su protección, conservación y por ello es fundamental preservarlos y evitar que se continúe con la construcción en su entorno.

Proponemos que se mantenga las actuales zonas verdes existentes en el P.P.O. y se excluyan del proceso de edificación y se integren dentro del sistema de espacios libres las siguientes subzonas referidas en cuanto a numeración al Plan Parcial :

Subzona 9 y 9 bis, 28, 29, 30 y 33 .

Que se califique también como sistema de espacios libres y no como equipamiento la zona prevista al norte del Pantano de Las Tortugas.

No incluir como vial el que rodea el pantano de las tortugas AP-NA 5 , desde la subzona 32 a la subzona 28 por el fuerte impacto que supondría.

Consideramos que ambos pantanos deberían estar incluidos dentro de la red de espacios naturales protegidos de Andalucía y por tanto dentro del sistema de espacios libres del municipio y con un uso acorde a sus características naturales y con el objetivo fundamental de conservación tanto de la flora como de la fauna.

PARQUE SUBURBANO INCLUIDO EN EL PGOU DEL 86 AL NORTE DEL PANTANO VIEJO

No entendemos que justificación tiene la exclusión en el actual plan de este parque previsto en el antiguo PGOU del 86 y que si no recordamos mal debería haber sido cedido por BANSÁ en su momento

PUERTO RICO ALTO Y BAJO

Este valle tiene unos valores ambientales fuera de toda duda , incluido dentro del LIC de Sierra Blanca, el fondo del valle y la llanura formada por Puerto Rico Alto son de propiedad privada , teniendo el Ayuntamiento de Marbella un porcentaje de la misma. El resto de la zona es monte público.

Esta zona estaba clasificada en el PGOU del 86 como parque suburbano , el mas grande del municipio, y sin embargo se excluye del sistema de espacios libres , calificándose solo como no urbanizable de especial protección.

Consideramos que la zona de Puerto Rico Alto y Bajo que estaba calificada como Parque Suburbano y que no es monte público , debe estar integrada dentro del Sistema de Espacios Libres, con el objeto de garantizar el uso público acorde con la conservación de sus valores naturales y dentro de la futura ampliación del Parque Natural que englobaría a Sierra Blanca .

ZONA DEL CERRO DEL MONO SITUADA AL NORTE DEL HOTEL DON MIGUEL

Comprende la zona situada al norte del Hotel Don Miguel y Urb. Xarblanca , lindando al Oeste con el Arroyo de Los Monjes , al Norte con el Monte Público Sierra Blanca y al Este con la Urb. La Montua.

Zona no urbanizable en el plan del 86 y que consideramos que por sus especiales valores naturales debe ser protegida y incluida dentro de la futura ampliación del Parque Natural.

Por tanto proponemos que como mínimo sea calificada como no urbanizable de especial protección y si esta figura no fuese suficiente para solventar cualquier posible contratiempo para ser incluida dentro de la ampliación del parque natural , calificarla como Sistema de Espacios Libres.

EL PROCESO DE REGULARIZACION

En primer lugar reconocemos la dificultad de abordar el proceso de regularización de las ilegalidades urbanísticas cometidas, por otro lado imprescindible para poder normalizar el urbanismo de la ciudad.

Reconociendo esta necesidad y a la vista de las diferentes propuestas contenidas en el plan para la legalización de las construcciones ilegales consideramos que en su conjunto las medidas de restauración de la legalidad vulnerada y las compensaciones por la legalización de las construcciones son insuficientes .

Entendemos que ciertas premisas que deberían haber primado en este proceso no han sido valoradas con la suficiente decisión : como la defensa de los intereses generales, el evitar que como consecuencia de estas irregularidades se produzca un enriquecimiento injusto, la consideración de los daños producidos a los colindantes , la no consideración de incompatibles en esta regularización en los casos que afectan a cuestiones esenciales para el desarrollo sostenible de la ciudad.

La sensación que tenemos es que el proceso de regularización va a ser generalizado y costara relativamente poco a los responsables y beneficiarios del mismo y mucho a la ciudad .

No vamos a realizar una descripción de todas las regularidades pero ejemplos como los expuesto a continuación reflejan lo anteriormente expuesto:

ARG NA 5 Malibu Beach , uno de los puntos del litoral en los que la playa ha desaparecido y se ha construido unos bloques de viviendas en primera línea de costa, donde antes solo se podía construir viviendas unifamiliares , un dato puede ilustrar claramente la desproporción entre el beneficio obtenido y la compensación propuesta , el precio de venta actual mínimo de estos apartamentos es de 1.875.000 euros y los áticos alcanzan la cifra de 6 millones de euros. Y además con una grave afectación a la zona marítimo terrestre y sus zonas de protección .

Este es sólo un ejemplo de esta situación que se repite en muchas de las regularizaciones que se producen especialmente en la zona de la costa donde el valor de las construcciones es mayor y el impacto sobre el medio ambiente también lo es, estas consideraciones podrían ser extrapoladas a áreas de regularización como las siguientes :

ARG NG 2, ARG NG 13, ARG NA 8, ARG NG 1, ARG MB 10, ARG RR 6, ARG RR 7,

ACCION PUBLICA PARA LA DEFENSA DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Consideramos que es necesario incluir en la normativa del plan una disposición semejante a la contenida en el art. 109 de la Ley de Costas , que reconozca el derecho a los particulares y asociaciones a recibir el abono de los gastos justificados en que hubieran incurrido por las denuncias realizadas una vez comprobada la existencia de la infracción denunciada.