



PROMOTOR: CASA AL RIYADH, S.L.

## MODIFICACIÓN DEL PGOU-1986 DE MARBELLA:

**SUNC “FINCA AL RIYADH”: PA-NG-10 (N)**  
(Parte del PA-NG-9 y PA-NG-10 del PGOU-86)

### ANEXO 3.2. CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

952 04 10 47  
952 34 41 00

edp@edp-sl.com  
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 1 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00006995106

CSV

GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

---

**SUNC-O "FINCA AL RIYADH": PA-NG-10 (N)**  
(Parte del PA-NG-9 y PA-NG-10 del PGOU-86)

---

## 1.- ANTECEDENTES

Con fecha 11 de julio de 2022 la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica emitió el informe de evaluación de impacto en salud de la Modificación del PGOU de Marbella relativa al SUNC-O "Finca Al Riyadh": PA-NG-10 (N).

En el apartado V) del informe sobre descripción de impactos sobre la salud se expone lo siguiente:

*"Se ha realizado una descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de la población potencialmente afectadas por la Innovación que permite establecer un perfil general. En el proyecto no describe la caracterización de las comunidades residentes más próximas, las situadas a menos de 1.000 m. , por lo que se desconoce si existe población vulnerable.*

*Según los datos que han estudiado, determinan que aunque se requiere un incremento de sistemas generales de espacios libres de 5.840 m<sup>2</sup>s, cabe señalar que todos los sistemas generales de espacios libres que establece el PGOU vigente son parques urbanos o suburbanos que tienen una superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>, con la única excepción de las Plazas de la Iglesia y José Romero en Avda. Oriental de San Pedro de Alcántara y de la Plaza de los Naranjos de Marbella si bien en estos casos se trata de plazas históricos ya existentes en ambos núcleos urbanos. Y por ello consideran que dicha superficie no tiene la entidad suficiente, en relación a la red de sistemas generales de espacios libres existentes en el municipio, para quedar integrada en la misma y, en consecuencia, se propone, de conformidad con el art. 55.3.a) de la LOUA, su sustitución por su equivalente en dinero. Debería quedar establecido si el uso de ese equivalente en dinero, va a repercutir en mejores en el municipio que puedan afectar a la salud de las personas."*

Asimismo, en las conclusiones de dicho informe se expone lo siguiente:

952 04 10 47  
952 34 41 00

edp@edp-sl.com  
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 2 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00006995106

CSV

GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c



*"De manera general, se entiende que la modificación del PGOU presentada no va a suponer impactos significativos negativos para la salud de la población. No obstante, existen algunas cuestiones que es necesario que sean aclaradas y valoradas, para poder descartar posibles impactos significativos para la salud:*

*Resulta necesario aclarar cómo estaba la situación previa a la modificación, en relación con la superficie de áreas libres públicas y zonas verdes, y cómo va a quedar con posterioridad a la modificación, dado su impacto en la salud. La compensación dineraria, no permite, a priori, conocer cómo puede afectar la presente modificación a la salud de la población.*

*Además de los efectos en los hábitos de vida saludables y de cohesión social, las zonas verdes pueden funcionar como sumideros de CO2 y favorecen así la humidificación para intentar disminuir los efectos sobre el cambio climático, siendo necesario tener en cuenta la inclusión de especies vegetales que no sean potencialmente peligrosas para personas alérgicas y seleccionar plantas autóctonas adaptadas al clima y con bajo requerimiento hídrico.*

*Por lo tanto, se condiciona el presente informe favorable a que en el documento que sea sometido a aprobación provisional se incluya dicha información y se valoren sus posibles impactos sobre la salud de la población".*

De acuerdo con ello se incluye la información solicitada acerca de las áreas libres públicas y se valora su posible impacto en la salud.

## 2.- INFORMACIÓN Y VALORACIÓN COMPLEMENTARIA

### 2.1.- Caracterización de las comunidades residentes más próximas, las situadas a menos de 1.000 m.

El ámbito de la actuación y las comunidades residentes más próximas se localizan en una de las zonas de mayor calidad residencial y urbana de Marbella conocido como Lomas de Marbella Club, con una gran superficie destinadas a zonas verdes, tal como se observa en las siguientes imágenes:

952 04 10 47  
952 34 41 00

edp@edp-sl.com  
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 3 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00006995106

CSV

GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular

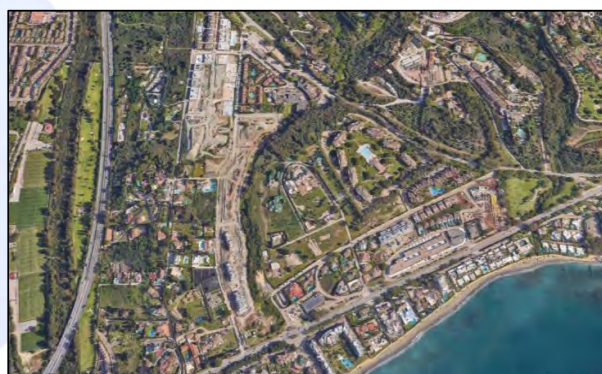
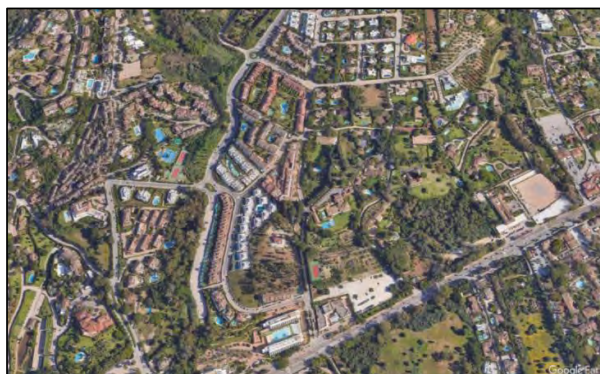
Validez del documento

Original



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c





952 04 10 47  
952 34 41 00

edp@edp-sl.com  
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 4 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00006995106

CSV

GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c



Código seguro de Verificación : GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida



952 04 10 47  
952 34 41 00

edp@edp-sl.com  
[www.edp-sl.com](http://www.edp-sl.com)

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 5 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00006995106**

CSV

**GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular**

Validez del documento

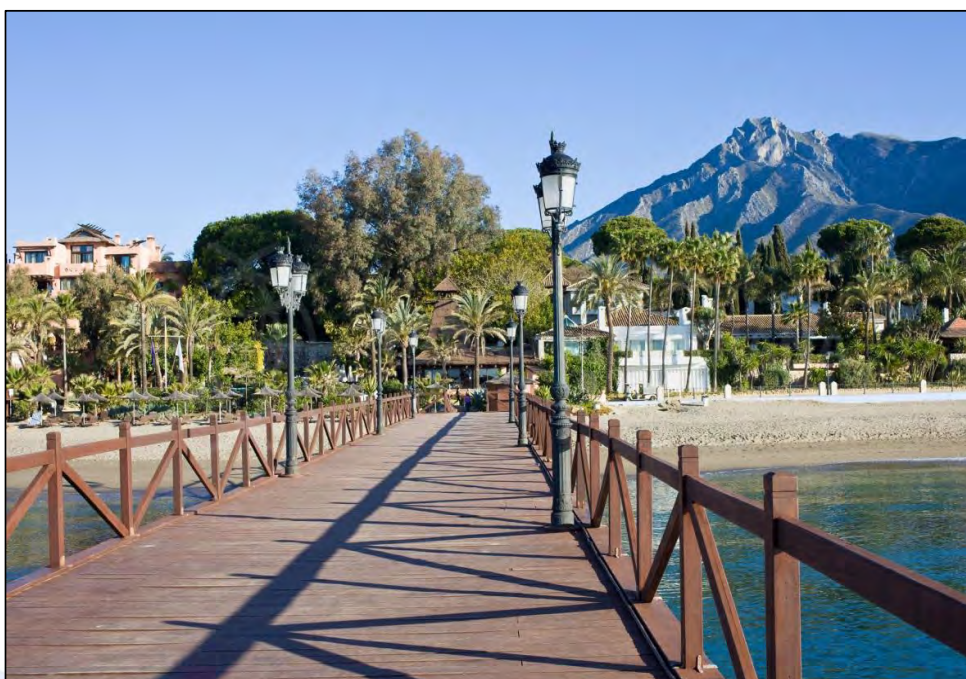
**Original**



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

Como referencia de la calidad residencial de la zona se transcribe a continuación la descripción que se hace en el portal inmobiliario “Terra Meridiana” (<https://www.terrameridiana.com/es/zonas/marbella/milla-de-oro/las-lomas-del-marbella-club/>):

*“Las Lomas de Marbella Club se encuentra frente a Puente Romano, a medio camino entre el centro de Marbella y Puerto Banús, y es accesible a través de las tres entradas de residentes.*



*A poca distancia y con fácil acceso desde la urbanización, puede encontrar una gran selección de instalaciones deportivas, incluidos campos de golf y pistas de tenis, así como tiendas boutique y de diseño, y colegios internacionales. Hay muchos restaurantes fantásticos, incluidos aquellos que se encuentran dentro de los terrenos de Puente Romano, como los increíbles restaurantes Dani García, así como hermosas playas de arena y la emocionante vida nocturna de Puerto Banús. En la dirección opuesta, el casco antiguo de Marbella, más tradicional y relajado, también alberga excelentes opciones gastronómicas. La excelente ubicación combinada con la alta calidad de la construcción y la infraestructura bien establecida e*





*impecablemente mantenida, han hecho de Las Lomas de Marbella Club una de las zonas más deseables del sur de España.*

*La extensa finca de Las Lomas de Marbella Club mide alrededor de 35 hectáreas y se ha subdividido en parcelas para varias villas unifamiliares y once complejos de apartamentos y casas adosadas, todos rodeados de hermosos paisajes y zonas verdes. Han transcurrido más de cuatro décadas desde su creación original por los desarrolladores de Sierra Blanca SA, quienes se aseguraron de que toda la construcción en la finca fuera de óptima calidad y estilo. Al mismo tiempo que cumplía con los estatutos y reglamentos locales manteniendo la sensación de tranquilidad y paz, y por lo cual el área fue originalmente seleccionada.*

*Algunas de las propiedades residenciales privadas dentro del Club Las Lomas del Marbella son inmensas, incluido el Al Riyadh de 200.000 metros cuadrados, la casa de verano de los miembros más importantes de la familia real saudita construida junto a la mezquita. Otros dueños de propiedades de fama mundial en el Club Las Lomas de Marbella incluyen al filántropo sirio Wafic Rida Saïd, cuya propiedad cubre más de 100.000m2. Hay un número de propiedades grandes que pertenecen a otros miembros importantes e influyentes de los ricos y famosos de todo el mundo.*

*Los complejos de apartamentos y casas adosadas son diversos pero complementarios, y se basan en una serie de influencias andaluzas y árabes en su diseño. Quizás el desarrollo de pueblo de estilo andaluz más tradicional, como lo indica su nombre, es Lomas del Marbella Club Pueblo o Las Lomas Pueblo. Fue una de las primeras áreas de la finca que se desarrolló y ahora consta de más de 90 propiedades en un área adyacente al palacio Al Riyadh de la familia real saudí.*

*Otras promociones dentro de Las Lomas del Marbella Club incluyen El Ancon Sierra, El Ancon Alto, Terrazas de Coto Real, King's Hills, Jardines de Las Lomas, Las Villas de las Lomas, Villa Carolina y Las Terrazas de Las Lomas del Marbella Club. Aunque la construcción en el Club Las Lomas del Marbella comenzó en la década de 1970, se están lanzando nuevas propiedades allí todo el tiempo, creando una selección real de diferentes estilos arquitectónicos que los posibles residentes pueden elegir. Todos los apartamentos recientemente terminados cuentan con un alto nivel de acabado, interiores de proporciones generosas y hermosas vistas de la finca. Las Lomas del*





*Marbella Club es sin duda una de las direcciones más deseables en Marbella y la Costa del Sol."*

Sin perjuicio de lo expuesto, con lo que queda justificado que se trata de una zona de comunidades residenciales de lujo, a continuación, se exponen unos mapas con la distribución de la población total de Marbella y la distribución de los grupos de población más vulnerable (< 16 años y > 64 años), elaborados a partir del GRID de Población de Andalucía, señalándose con un círculo rojo el entorno situado a menos de 1.000 m. del ámbito de la Modificación del PGOU y con un punto amarillo la ubicación de la barriada "Las Albarizas", que es la única zona desfavorecida o vulnerable socialmente identificada en el término municipal de Marbella por la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad y en cuya población concurren situaciones de pobreza y marginación social y se aprecian problemas de vivienda y deterioro urbanístico.

Tal como puede observarse las comunidades residenciales más próximas al ámbito de la población se caracterizan por tener unas cifras bajas de población en los grupos más vulnerables. Asimismo, se observa que la barriada "Las Albarizas" se encuentra muy alejada del ámbito de la Modificación de tal manera que esta no incide en la misma.

952 04 10 47  
952 34 41 00

edp@edp-sl.com  
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 8 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00006995106

CSV

GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular

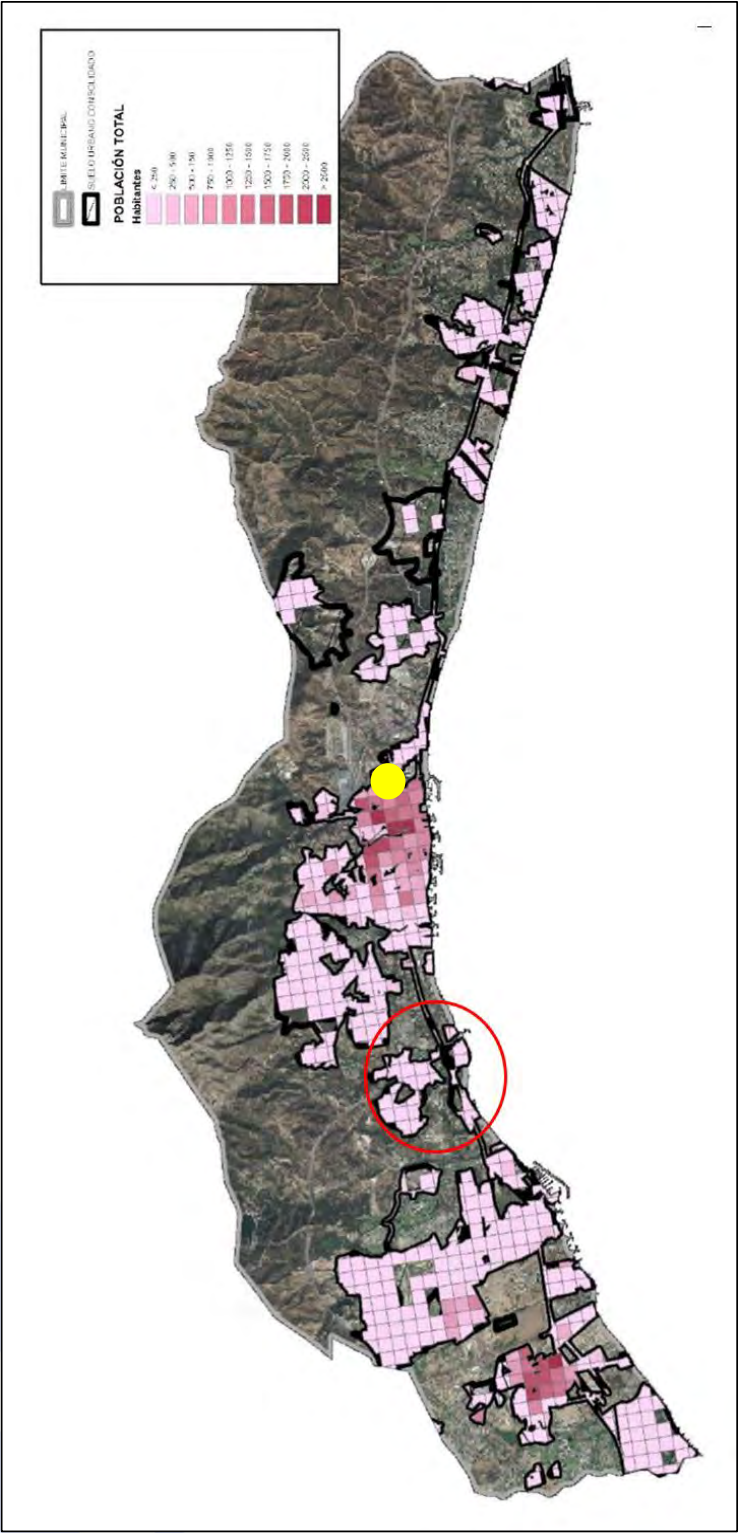
Validez del documento

Original



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c





952 04 10 47  
952 34 41 00

[edp@edp-sl.com](mailto:edp@edp-sl.com)  
[www.edp-sl.com](http://www.edp-sl.com)

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 9 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00006995106

CSV

GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

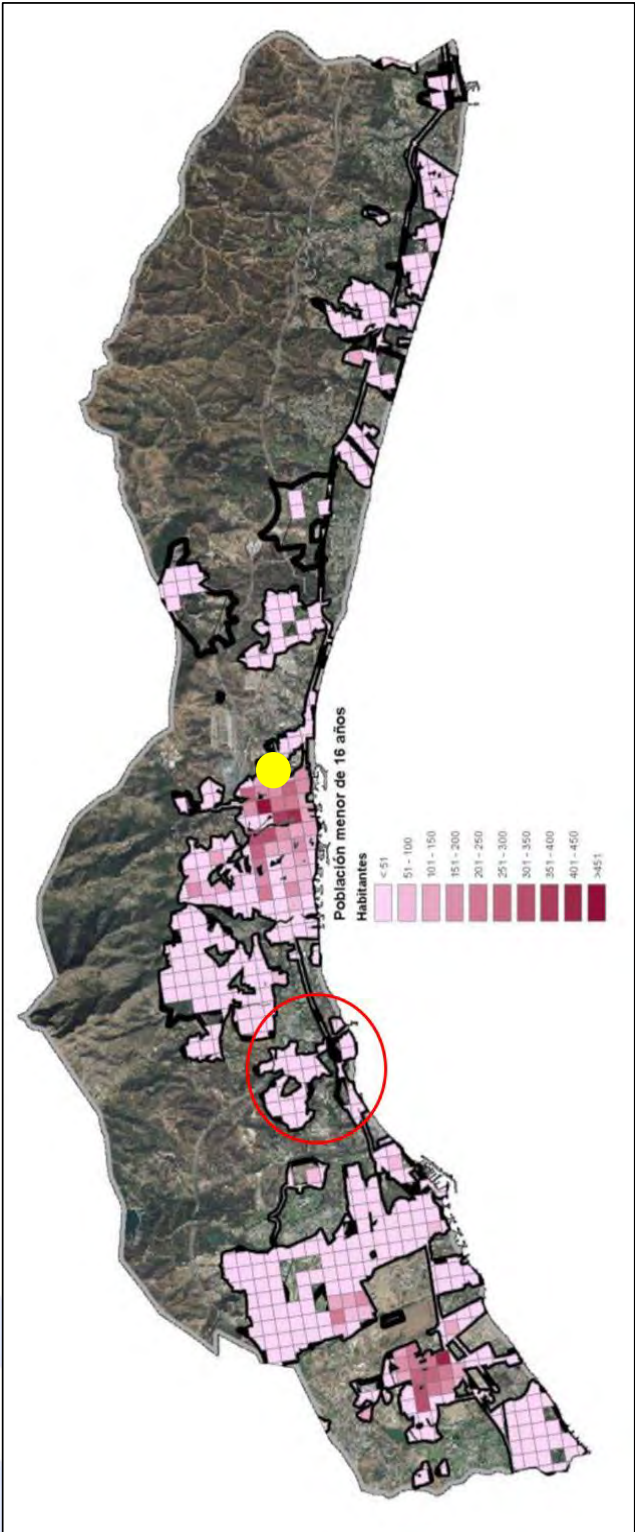
03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c



952 04 10 47  
952 34 41 00

edp@edp-sl.com  
[www.edp-sl.com](http://www.edp-sl.com)

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 10 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00006995106**

CSV

**GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

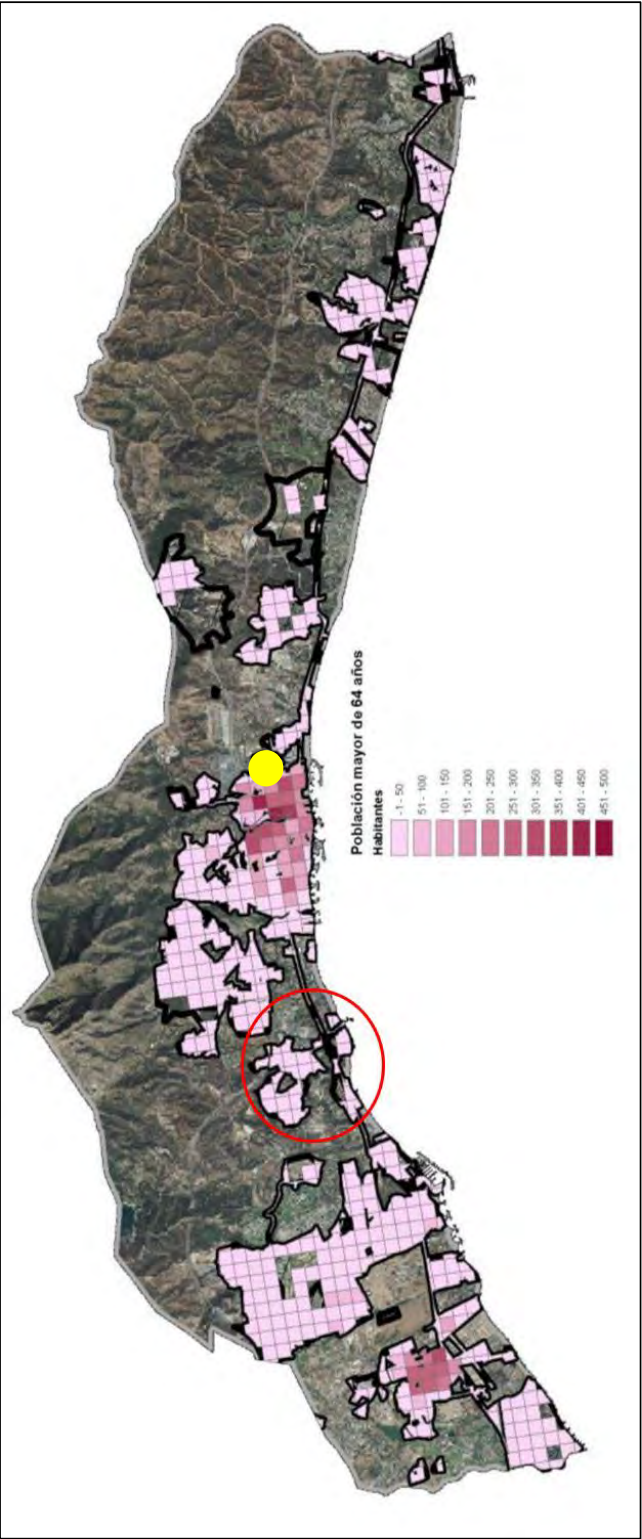
**03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c



952 04 10 47  
952 34 41 00

edp@edp-sl.com  
[www.edp-sl.com](http://www.edp-sl.com)

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 11 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00006995106

CSV

GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c



2.2.- Aclaración sobre la situación previa a la modificación, en relación con la superficie de áreas libres públicas y zonas verdes, y cómo va a quedar con posterioridad a la modificación, dado su impacto en la salud.

Tal como queda recogido en la Modificación la situación previa y modificada en relación con la superficie de áreas libres públicas es la siguiente:

PARÁMETROS	ÁMBITOS AFECTADOS SEGÚN PGOU VIGENTE			ÁMBITO SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA
	PARTE AFECTADA DEL PA-NG.9	PA-NG.10	TOTAL	PA-NG.10 (N)
Áreas libres públicas (m <sup>2</sup> s)	11.235	13.000	24.235	37.636,23

De acuerdo con ello se produce un aumento de 13.401,23 m<sup>2</sup> de áreas libres públicas, sin que se produzca ningún aumento del número de viviendas actualmente previsto, ni consecuentemente de población, la cual se mantiene. Dicha superficie de áreas libres se ejecutará en el propio ámbito de la Modificación del PGOU.

De acuerdo con ello en el ámbito afectado el planeamiento vigente permite 80 viviendas y prevé 24.235 m<sup>2</sup>s de espacios libres públicos lo que supone un estándar de 126 m<sup>2</sup>s de espacios libres públicos por habitante y en la Modificación se mantiene el mismo número de viviendas y se proponen 37.636,23 m<sup>2</sup>s de espacios libres públicos por lo que resultará un estándar de 196 m<sup>2</sup>s de espacios libres públicos por habitante, aplicando el coeficiente de 2,4 hab. por vivienda establecido por la Junta de Andalucía. Estos estándares son muy superiores a los recomendados por la Organización Mundial de la Salud de entre 10 m<sup>2</sup> y 15 m<sup>2</sup> por habitante y al que tiene, por ejemplo, la ciudad de Vitoria, considerada como la ciudad española con mayor estándar de espacios libres por habitante, que tiene 26,76 m<sup>2</sup>s por habitante.

En cuanto a la superficie de sistema general de espacios libres propuesta (6.424 m<sup>2</sup>s), y que se sustituye por su equivalente en dinero, cabe señalar que tal posibilidad está prevista en el artículo 55.3.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que resulta aplicable a la Modificación. Según lo establecido en el citado artículo el valor





de la aportación se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2 en el que se establece lo siguiente:

*"2. Cuando por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 55.3.a) proceda el pago en dinero como medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones, el municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener éstas mediante la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales dotaciones.*

*La aportación económica que habrá de depositarse se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento contemplada en el citado artículo, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad.*

*Durante el período de tres años esta cantidad se podrá acumular con otras que se hubieren aportado por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevas dotaciones con entidad suficiente para dar cumplimiento a los criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad a los que se refiere el artículo 9.E).*

*En todo caso, transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad, en la primera innovación de planeamiento general que se tramite y apruebe deberá forzosamente aplicarse la cantidad acumulada a dicho objeto."*

De acuerdo con ello, queda garantizado que el uso de ese equivalente en dinero va ser obligatoriamente el de nuevas dotaciones públicas (espacios libres para uso general de la población en este caso) por lo que repercutirá en una mejora de la calidad urbana del municipio y, consecuentemente, en la salud de las personas al disponer de mayores espacios libres, por los beneficios que estos presentan en cuanto a sumideros de CO<sub>2</sub>, reducción de los efectos de las islas de calor, etc.

Cabe señalar, además, que, al no tener que ejecutarse dichos espacios libres en el ámbito de la Modificación y su entorno, ello posibilita que se puedan ejecutar en otros ámbitos

952 04 10 47  
952 34 41 00

edp@edp-sl.com  
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 13 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00006995106

CSV

GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c



de menor calidad urbana y menos favorecidos socialmente, donde resultarán más beneficios para la salud de las personas residentes..

Málaga, Enero de 2023

Fdo. Tristán Martínez Auladell

952 04 10 47  
952 34 41 00

[edp@edp-sl.com](mailto:edp@edp-sl.com)  
[www.edp-sl.com](http://www.edp-sl.com)

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta  
29006 Málaga (España)

Página 14 de 14

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00006995106**

CSV

**GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**03/02/2023 09:05:42 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-1666-a61a-1075-444f-9aac-d163-c37a-755c