

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 1, SECTOR URP-SP5
AVDA. PABLO RUÍZ PICASSO 1, 2, 3 Y 4
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)



OCTUBRE 2022

PROMUEVE:
ALDI REAL ESTATE S.L



EQUIPO REDACTOR:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



V05-OCT2022

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

Hash: d6088f4b3d3f1bfeecb81f29a593fb9c76ddc3cace65f933d06ae6197d07f977ef8332a9687241a609b9ef6878b216de2ee0577781d52678bb4da372e6c14c0d | PÁG. 2 DE 35

Código seguro de Verificación : GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 1, SECTOR URP-SP5
AVDA. PABLO RUÍZ PICASSO 1, 2, 3 Y 4
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)



MEMORIA

OCTUBRE 2022

PROMUEVE:
ALDI REAL ESTATE S.L



EQUIPO REDACTOR:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



V05-OCT2022

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR UR-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

ÍNDICE

1. INTRODUCCION.....	6
1.1. ANTECEDENTES	6
1.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN	7
1.3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	8
1.4. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	9
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO	10
2.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	10
2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO	12
2.2.1. TOPOGRAFÍA	12
2.2.2. CLIMATOLOGÍA	13
2.2.3. VEGETACIÓN	13
2.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	13
2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	13
2.4.1. RED DE COMUNICACIONES	13
2.4.2. RED DE INSTALACIONES URBANAS.....	13
2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	14
2.6. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	16
2.7. AFECCIONES SECTORIALES	19
2.7.1. CARRETERAS.....	19
3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	20
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN	21
4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	21
4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN	22
4.2.1. USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN.....	22
4.2.2. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	23
4.2.3. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN	24
4.2.4. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	24

4

Código seguro de Verificación : GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: d6088f4b3d3f1bfecb81f29a593fb9c76ddc3cace65f933d06ae6197d07f977ef8332a9687241a609b9ef6878b216de2ee0577781d52678bb4da372e6c14c0d | PÁG. 4 DE 35

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

4.2.5.	VOLUMEN EDIFICATORIO.....	26
4.2.6.	INTEGRACIÓN CON LA RED DE COMUNICACIONES.....	29
4.2.7.	INTEGRACIÓN CON EL PAISAJE Y EL ENTORNO URBANO	31
4.3.	RESUMEN DETERMINACIONES.....	32
5.	MEMORIA ECONÓMICA	33
6.	ANEXOS.....	35
6.1.	ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL	35
6.2.	ANEXO 2. TITULARIDAD PARCELA.....	35
6.3.	ANEXO 3. FICHA DE ACCESIBILIDAD DECRETO 293/2009	35
7.	PLANOS	36
7.1.	PLANOS DE INFORMACIÓN	36
7.2.	PLANOS DE ORDENACIÓN	36

Código seguro de Verificación : GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: d6088f4b3d3f1bfeecb81f29a593fb9c76ddc3cace65f933d06ae6197d07f977ef8332a9687241a609b9ef6878b216de2ee0577781d52678bb4da372e6c14c0d | PÁG. 5 DE 35

5

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

1. INTRODUCCION

1.1. ANTECEDENTES

En la parcela 1 de la manzana 1 del sector URP-SP-5, se inició el trámite de un Estudio de Detalle (expte. 202/18) en el que se proponía la ordenación de volúmenes de una gasolinera, el cual no llegó a aprobarse inicialmente.

Con fecha 29/08/22 se presentó copia de la solicitud de desistimiento del expte. 202/2018 de Estudio de Detalle por Registro de entrada del Ayuntamiento para atender al requerimiento del informe de la asesoría jurídica de urbanismo de fecha 15/06/22 que consta en el presente expediente.

Código seguro de Verificación : GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

6

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA)

1.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de ALDI REAL ESTATE, S.L. en calidad de SUPERFICARIOS de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, que queda definida por la manzana 1 del Plan Parcial del Sector URP-SP-5 "Polígono industrial 2", constituida por las parcelas catastrales 1608801UF2410N0001QX, 1608802UF2410N0001PX, 1608803UF2410N0001LX y 1608804UF2410N0001TX, situadas en la Avda. de Pablo Picasso 1, 2, 3 y 4.

El presente documento ha sido elaborado por **BURÓ4 ARQUITECTOS SLP**, inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0137, designando a los siguientes técnicos redactores:

Dirección y redacción.

Ramón Cuevas Rebollo, arquitecto urbanista.

CUEVAS REBOLLO

RAMON DE LOS

SANTOS - 28613680R

Firmado digitalmente por CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-28613680R, givenName=RAMON DE LOS SANTOS, sn=CUEVAS REBOLLO, cn=CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R
Fecha: 2022.11.07 14:07:19 +01'00'

Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista.

FERRAL SEVILLA

JORGE - 31699431A

Firmado digitalmente por FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-31699431A, givenName=JORGE, sn=FERRAL SEVILLA, cn=FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
Fecha: 2022.11.07 14:07:51 +01'00'

Isabel Jiménez López, arquitecta.

Firmado digitalmente por JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-74721286J, givenName=ISABEL MARIA, sn=JIMENEZ LOPEZ, cn=ISABEL MARIA - 74721286J
Fecha: 2022.11.07 15:53:34 +01'00'

Redacción:

Jesús Díaz Gómez, arquitecto

Ismael Ferral Sevilla, arquitecto

Equipo técnico:

Antonio Alonso Campaña, arquitecto asociado

Rosario Rodríguez Cazorla, arquitecta asociada.

Alicia Barrera Mates, arquitecta.

Inmaculada Núñez García, arquitecta.

Javier López Ruiz, arquitecto

Sara Caballero Inarejos, arquitecto

Miguel Martín Pérez, geógrafo.

7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

1.3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle en cuanto instrumento complementario de planeamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

En concreto el presente documento se redacta con el objeto de completar las determinaciones urbanísticas de la manzana 1 del Sector URP-SP5 "Polígono Industrial 2".

El planeamiento general de aplicación lo recoge como Suelo Urbano Consolidado (SUC-PDA), proveniente de un planeamiento de desarrollo aprobado (Plan Parcial URP-SP-5), al que remite directamente en cuanto al cumplimiento de las determinaciones. En lo referente a las ordenanzas generales de edificación y en lo no previsto expresamente en las propias ordenanzas del Plan Parcial, son de aplicación las disposiciones y regulaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Marbella.

En este contexto, atendiendo a que la manzana 1 del Sector URP-SP-5, cuenta con una superficie superior a 1.000 m² y considerando a lo estipulado en el artículo 257.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Marbella, referente a "Condiciones de edificación" de la Zona CO-Comercial, **se hace necesario la redacción de un Estudio de Detalle, en el que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc...** "

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

1.4. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tendrá el siguiente contenido documental para su tramitación:

Memoria:

- **Información y Diagnóstico:** contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial
- **Participación e Información:** Recogerá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.
- **Ordenación:** Incluye la descripción y justificación de la ordenación planteada.
- **Económica:** contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.
- **Anexos:** Integran las notas simples registrales, así como certificaciones catastrales del ámbito.

Planos

- **Planos de Información**
Contienen la documentación gráfica complementaria a la memoria de información, describiendo adecuadamente las características, condiciones y circunstancias relevantes para la ordenación del ámbito.
- **Planos de Ordenación**
Documentación gráfica relativa la ordenación, reflejando las determinaciones para el nuevo desarrollo.

Resumen Ejecutivo

Integra la documentación resumen del Estudio de Detalle.

Código seguro de Verificación : GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: d6088f4b3d3f1bfeecb81f29a593fb9c76ddc3cace65f933d06ae6197d07f977ef8332a9687241a609b9ef6878b6216de2ee0577781d52678bb4da372e6c14c0d | PÁG. 9 DE 35

9

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

2.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN

La actuación a desarrollar se localiza en suelo urbano consolidado, situado en el extremo occidental del término municipal de Marbella, en el núcleo de San Pedro de Alcántara, integrado en el Sector URP-SP-5 "Polígono Industrial 2", desarrollado al sur de la carretera de Ronda (A-397).



Situación del ámbito

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44		

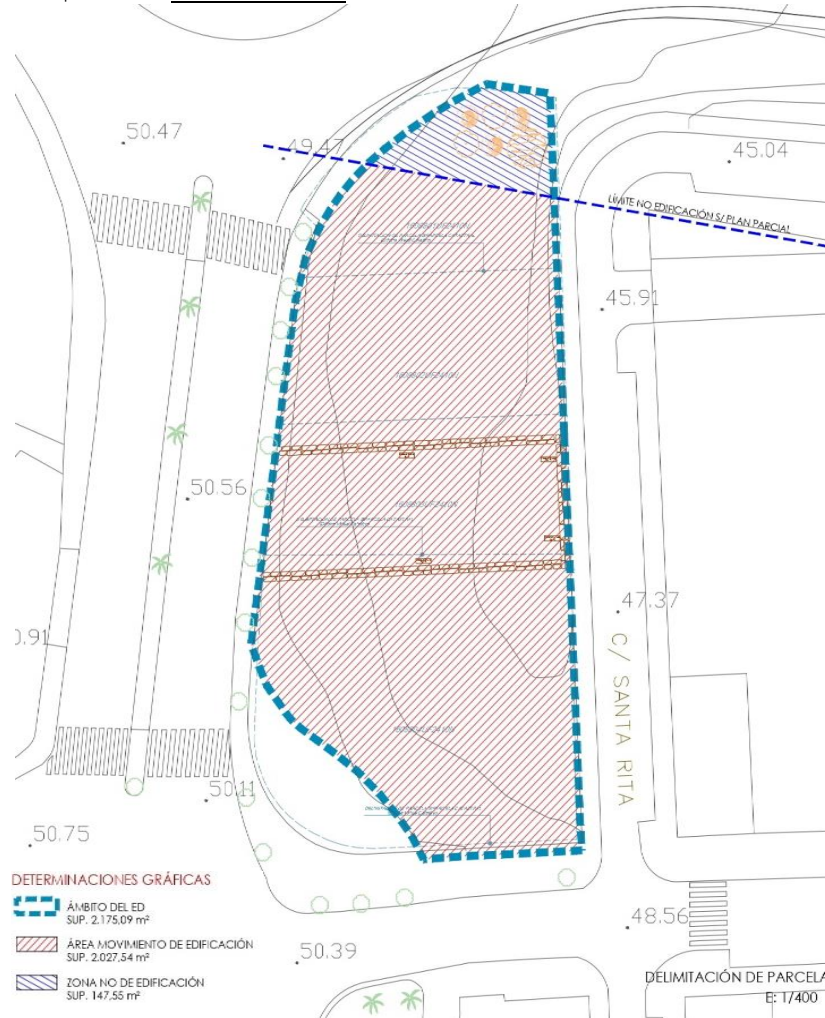
DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA)

DELIMITACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de detalle cuenta con una superficie de **2.175,09 m²**, que constituye la manzana 1 del Sector URP-SP5 "Polígono Industrial 2", de forma irregular estando delimitada al norte por la carretera a Ronda (A-397), al sur por la calle Santa María, al este por la c/ de Santa Rita y al oeste por la Avda. Pablo Ruíz Picasso. Esta zona coincide con la calificada en el plano nº11 ZONIFICACIÓN del Plan Parcial del sector URP-SP-5 como zona comercial.

Fuera del ámbito del Estudio de detalle, colindando con este en su parte sur-oeste, existe una superficie correspondiente al sistema viario SG-C-4.



Delimitación ESTUDIO DE DETALLE

11

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

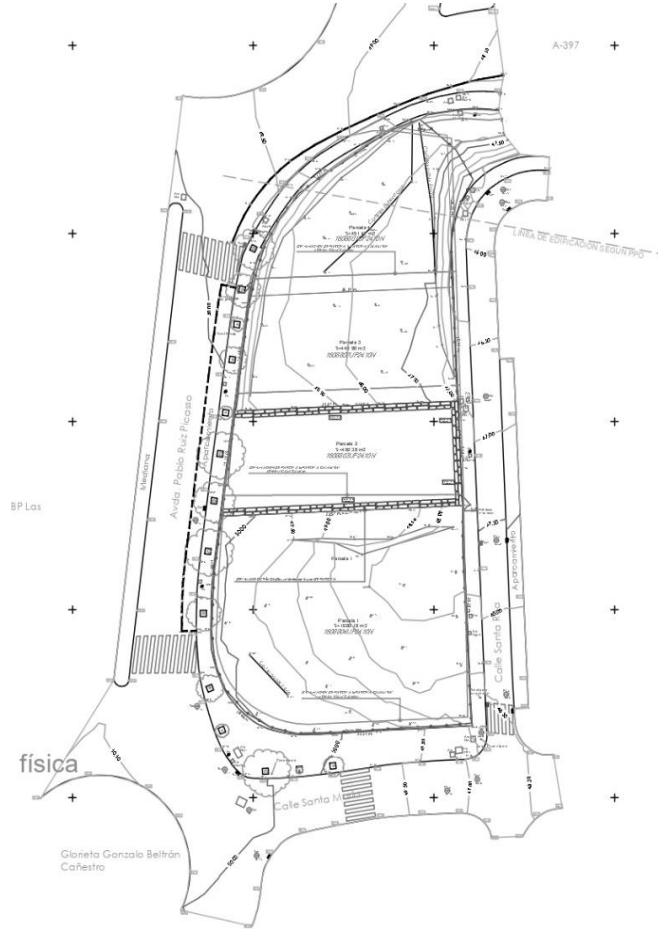
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

2.2.1. TOPOGRAFÍA

La topografía es suave ascendiendo ligeramente en sentido este-oeste, situándose las cotas más elevadas en el extremo occidental. Presenta ciertas irregularidades en la zona central, coincidiendo con el área ocupada por una construcción en ruinas.

En cuanto a las rasantes de las calles perimetrales, la Avda. Pablo Ruiz Picasso asciende en sentido norte-sur desde +50,15m hasta +50,32m, a continuación, hay un tramo coincidente con la curva de la rotonda en la que desciende de +50,32 a +49,70 y seguidamente continúa descendiendo por la C/ Santa María en sentido oeste-este hasta los +48,89 m en el extremo oriental y la C/ Santa Rita asciende en sentido norte-sur entre las cotas +48,89m y +46,10m.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

2.2.2. CLIMATOLOGÍA

El clima del municipio se enmarca en el tipo Templado Cálido Mediterráneo, caracterizado por una estación marcadamente seca, fuere calor estival y temperaturas invernales generales suaves. Debido a una serie de factores geográficos, Marbella disfruta de un microclima especial, donde las estaciones climatológicas no suponen grandes cambios, permitiendo gozar de una temperatura media anual de 19 ºC.

Las precipitaciones que se dan en este municipio se concentran en las estaciones de otoño, invierno y primavera; siendo mayores fundamentalmente en invierno y dándose en verano una extrema sequedad.

2.2.3. VEGETACIÓN

No existen árboles o vegetación remarcable en el interior del ámbito, que únicamente presenta la cobertura arbustiva silvestre, propia de solares sin uso.

2.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El ámbito no presenta usos, ni existen edificaciones en su interior, existiendo tan solo restos de una construcción rectangular anterior en la zona central.

2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.4.1. RED DE COMUNICACIONES

El ámbito del Estudio de Detalle, cuenta con un elevado grado de accesibilidad, pues está perimetralmente delimitado por viarios de diferente categoría. En primer lugar, el límite norte está constituido por la carretera A-397 (San Pedro de Alcántara –Ronda), carretera convencional perteneciente a la red autonómica. El tramo de la citada carretera fue formalizada la cesión al Ayuntamiento en octubre de 2021 del tramo comprendido entre los pp.kk. 45+500 y 48+520 al Ayuntamiento de Marbella, estando la manzana 1 comprendida dentro de este tramo de carretera.

En segundo lugar, y partiendo desde la rotonda con la mencionada A-397, parte la Avda. Pablo Ruíz Picasso, vía primaria estructurante del núcleo de San Pedro de Alcántara. Finalmente, los límites este y sur lo constituyen vías de menor escala; la calle Santa María y la calle Santa Rita.

2.4.2. RED DE INSTALACIONES URBANAS

Al tratarse de un suelo urbano consolidado, el ámbito cuenta con todos los servicios urbanos necesarios para su puesta en carga.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

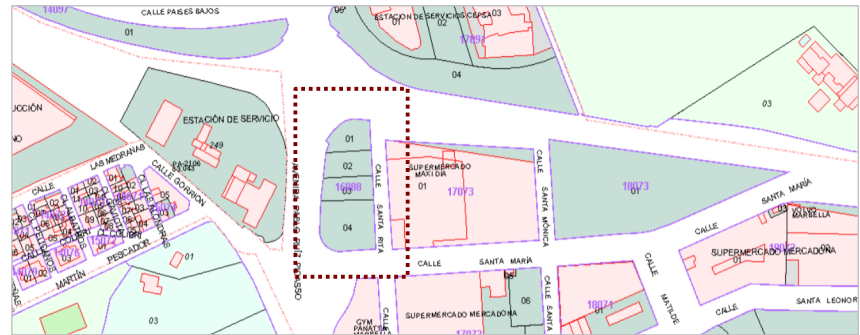
2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El ámbito del presente Estudio de Detalle está constituido por cuatro parcelas catastrales, como se muestra en el cuadro adjunto:

INFORMACIÓN CATASTRAL		
PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
1	1608801UF2410N0001QX	450
2	1608802UF2410N0001PX	450
3	1608803UF2410N0001LX	450
4	1608804UF2410N0001TX	1.000
TOTAL		2.350

Cartografía catastral

Las fichas relativas a la consulta descriptiva y gráfica de las parcelas están incluidas en el Anexo 4.1 Documentación catastral.



El Sr. José Eugenio López Beltrán, con N.I.F. 08.919.579-H, y la Sra. María Auxiliadora López Beltrán, con N.I.F. 78.966.720-S, ambos mayores de edad, de nacionalidad española, con domicilio, a estos efectos, en San Pedro Alcántara (Málaga), calle Marqués del Duero, número 70, actuando en nombre y representación de la sociedad "LOBEL INVERSIONES, S.L." con C.I.F. B-5389283, como propietario de pleno dominio de las fincas:
1608804UF2410N0001TX
1608801UF2410N0001QX

El Sr. José Macías Guillén, con N.I.F. 51.303.470-S, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio, a estos efectos, en Av. Velázquez, Polígono Empresarial Velázquez, número 190, Málaga actuando en nombre y representación de la sociedad CUMACA MOTOR, SL, con C.I.F. B-92011006, como propietario de pleno dominio de las fincas:
1608803UF2410N0001LX
1608802UF2410N0001PX

ALDI REAL ESTATE, S.L. tiene un contrato con las propiedades para desarrollar un proyecto en modalidad Derecho de Superficie. (ver anexo- TITULARIDAD).

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA (MÁLAGA)

Que en los acuerdos suscritos entre Aldi Real Estate, y la propiedad de dos de las cuatro parcelas, respecto de las dos de las que no es titular, mantiene suscrito un contrato de Opción de Compra, elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Marbella D. Manuel de Churruca, inscrita en el Registro de la Propiedad respecto de las dos fincas objeto de opción, y que en el momento de adquirir el pleno dominio de ambas parcelas, se otorgará en el mismo acto y en protocolo siguiente, la escritura de Agrupación de las cuatro fincas registrales, para que se conviertan en una única finca registral, y de ese modo constituir el derecho real de superficie con la ahora solicitante del Estudio de Detalle y Licencia de Obras, (ver anexo – TITULARIDAD).

CUADRO DE TITULARIDAD Y REPRESENTACIÓN

	CATASTRO		REGISTRO					
	REF CATASTRAL	SUPERFICIE	FINCA	TITULAR	DERECHO	REPRESENTACIÓN	DNI/CIF	DOMICILIO
PARCEL A 1	1608801UF2410N	450	15125	BELTRAN FERNANDEZ, CATALINA PATROCINIO	100,00000% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL		74779933X	CALLE MARQUÉS DEL DUERO, 70
				LOPEZ GOMEZ, CRISTOBAL			24700498Q	
PARCEL A 2	1608802UF2410N	450	15124	CUMACA MOTOR SL	100%	SR. JOSÉ MACÍAS GUILLÉN, CON N.I.F. 51.303.470-S	B92011006	AV. VELÁZQUEZ, POLÍGONO EMPRESARIAL VELÁZQUEZ, NÚMERO 190, MÁLAGA
PARCEL A 3	1608803UF2410N	450	15123	CUMACA MOTOR SL	100%	SR. JOSÉ MACÍAS GUILLÉN, CON N.I.F. 51.303.470-S	B92011006	AV. VELÁZQUEZ, POLÍGONO EMPRESARIAL VELÁZQUEZ, NÚMERO 190, MÁLAGA
PARCEL A 4	1608804UF2410N	1000	15122	BELTRAN FERNANDEZ, CATALINA PATROCINIO	100,00000% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL		74779933X	CALLE MARQUÉS DEL DUERO, 71
				LOPEZ GOMEZ, CRISTOBAL			24700498Q	

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de ALDI REAL ESTATE, S.L. en calidad de SUPERFICIARIOS de las parcelas objeto del presente

PROMOTOR	CIF	REPRESENTANTE A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE		
		NOMBRE Y APELLIDOS	DNI	DOMICILIO
ALDI REAL ESTATE, S.L.	B62409065	JUAN ANTONIO ORTEGA	31719278R	C/ Torre de los Herberos 20 41703 Dos Hermanas Sevilla

ÁMBITO- PREFIJO CSV FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44 07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN Validez del documento
REGAGE22e00050282665 https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida Original

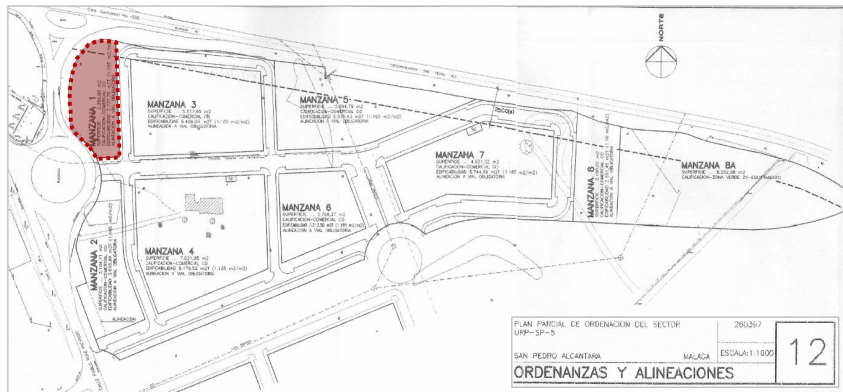


GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA

El URP-SP-5 "Polígono Industrial 2", incluido en el Plan General de 1.986 como Suelo Urbanizable Programado, cuenta con su planeamiento de desarrollo (BOP 28/04/1999) e instrumento de gestión aprobados definitivamente (BOP 07/12/2000), así como la urbanización ejecutada y recepcionadas.



Plan Parcial URP-SP-5. Plano 12 "Ordenanzas y alineaciones"

Las principales determinaciones para la manzana 1 recogidas en el apartado D.3 de las ordenanzas Plan Parcial URP-SP5 son las siguientes:

PLAN PARCIAL	
Calificación	Zona comercial 3 (CO-3)
Tipología	Edificación adosada alineada a vial
Uso	Privado
Superficie de parcela	2.350 m ²
Edificabilidad	2.737,75m ² t
Parcela mínima	400m ²
Alineación a vial	Obligatoria
Área de movimiento	-
Ocupación máxima	100%
Altura máxima	PB+1 ≤ 10 m PB ≤ 6 m Según art. 156 de las NORMAS URBANÍSTICAS
Alineación	Obligatoria a vial
Retranqueos	En caso de no adosarse a medianerías, la edificación deberá separarse a linderos privados 4m, para edificios de 1 planta o 5 m para los de dos plantas.
Usos	Comercial, industrial, oficinas, hostelería y complementarios
Aparcamientos	Dentro de la parcela 1/50m ² , según normativa del capítulo 9 del título V de las NNUU del PGOU de Marbella-

17

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR UR-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

En lo referente a condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, así como en cuanto a ordenanzas generales de edificación y en lo no previsto expresamente en este apartado, serán de aplicación las disposiciones y regulaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Marbella, especialmente las referidas en el Título VI, Capítulo 11 “CO-Comercial” en los artículos 256 y siguientes, en donde se recogen los distintos parámetros y especificaciones de la Ordenanza Comercial.

Código seguro de Verificación : GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

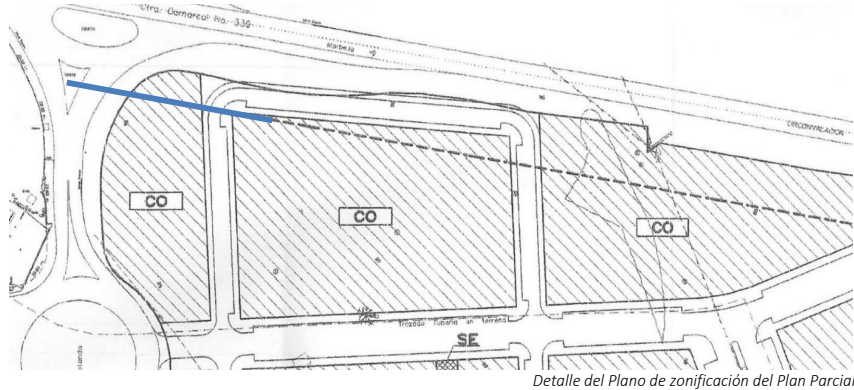
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA

2.7. AFECCIONES SECTORIALES

2.7.1. CARRETERAS

En octubre de 2021 se procede a formalizar la cesión del tramo de la citada carretera A-397 comprendido entre los pp.kk. 45+500 y 48+520 al Ayuntamiento de Marbella, estando la manzana 1 comprendida dentro de este tramo de carretera, **no precisando ya informe del organismo sectorial autonómico de Carreteras.**

En cuanto a la **zona de no edificación**, es en el Plan Parcial donde se ordenó de forma pormenorizada los suelos, que incluye el ámbito del Estudio de detalle, y **quien determinó la zona de protección**, siendo la Adaptación del Plan General a al LOUA la que los ha considerado como suelo urbano.



La superficie del ED (2175,09 m²) se ve afectada por una **zona de no edificación de 147,55 m²**, lo que define un **área de movimiento de la edificación** en planta una superficie de **2.027,54 m²**.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10. Participación Ciudadana y acorde al art.62 Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística de la L.I.S.T.A. se establecen las medidas y actuaciones que habrá que desarrollar para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

Para ello, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento -Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, abriéndose un periodo de información pública por plazo siempre igual o mayor al establecido por normativa, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

Código seguro de Verificación : GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

20

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Como se ha contado en apartados anteriores, atendiendo a que la manzana 1 del Sector URP-SP5, objeto del presente Estudio de Detalle, cuenta con una superficie superior a 1.000 m² y considerando a lo estipulado en el artículo 257.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Marbella, referente a "Condiciones de edificación" de la Zona CO-Comercial, se hace necesario la redacción de un Estudio de Detalle, en el que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc....".

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta sobre el ámbito del estudio de detalle desarrolla las determinaciones que se establecen en el Plan Parcial atendiendo a las afecciones por carreteras, así como a los condicionantes del entorno y el paisaje.

El Plan Parcial URP-SP5 asigna a la manzana 1 la Zona Comercial 3 (CO-3), en la que se permiten los siguientes usos: comercial, industrial, oficinas, hostelería y complementarios., por tanto, el uso que se establecerá en dicha área es el uso comercial

En este sentido, dada la superficie de la parcela sobre la que se descontaría la zona de no edificación afectada por la servidumbre de carretera, el volumen que se dispondría permitiéndose el cien por cien sobre dicha área, responderá a la edificabilidad máxima de 2.737,75 m²t que se permite conjugado con la altura máxima permitida, teniendo en cuenta que se permite una altura en plantas de PB +1 y que la planta sótano, según el art 160 de la NNUU, computará lo que sobresalga del 1,20m sobre la rasante.

El resto de la parcela que no soporta edificación se ordenará mediante un espacio libre privativo con uso público, que facilitaría su integración paisajística y permitiría una continuidad y remate de la zona verde lateral del vial A-397 y conectaría con el boulevard de Av. Pablo Ruiz Picasso.

En esta ordenación, el muelle de carga y descarga logística de la actividad comercial se plantea dentro de la parcela, en el frente de la Calle Santa María, con el objetivo de dar servicio al área comercial sin incidir en el actual tráfico rodado de la zona.

En la integración con el paisaje, es importante señalar que las alturas que se establecen están acordes con las edificaciones del entorno. En este sentido, se observa que, aun permitiéndose una altura de dos plantas, el volumen que se permite se integra en el paisaje urbano.

La topografía de la parcela permite integrar y minimizar el impacto visual que podría provocar un elemento edificatorio exento como el que puede implantarse en la parcela, puesto que parte del edificio se distribuye en sótano.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN

4.2.1. USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN

El Plan Parcial URP-SP5 asigna a la manzana 1 la **Zona Comercial 3 (CO-3)**, en la que se permiten los siguientes usos: comercial, industrial, oficinas, hostelería y complementarios.

La edificación prevista estará destinada a uso Comercial y Oficinas, no modificando por tanto el presente Estudio de Detalle el uso urbanístico del suelo.

Código seguro de Verificación : GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

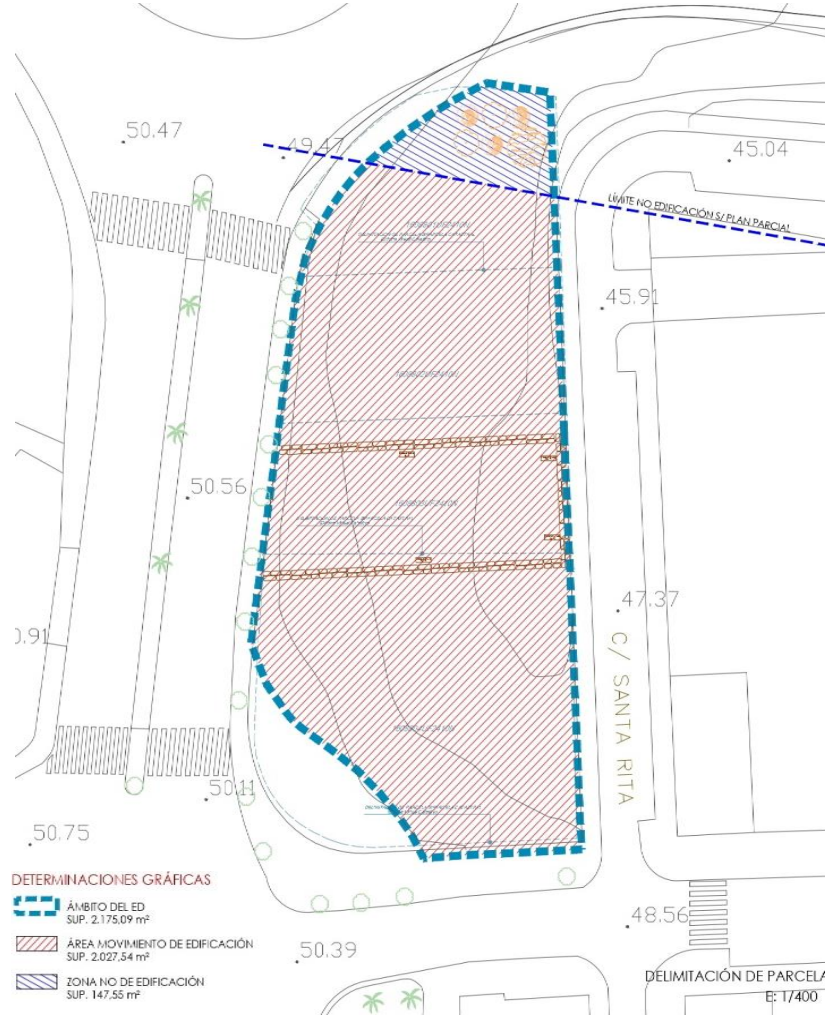
13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA)

4.2.2. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En cuanto a alineaciones, siguiendo las determinaciones recogidas en el Plan Parcial URP-SP5-la edificación deberá alinearse a vial, a excepción del lindero norte que deberá respetar los retranqueos derivados de la **Zona de No Edificación** correspondiente a la Carretera A-397.



23

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA (MÁLAGA)

La ocupación máxima será la resultante de aplicar las condiciones de alineaciones y retranqueos reflejadas en la documentación gráfica (Plano ORD-1. Alineaciones), por lo tanto, se podría ocupar el 100% del área de movimiento con una superficie total de 2.027,54 m².

4.2.3. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

En el plano de ordenación (ORD-01) se identifica en la zona norte un espacio libre de edificación, que deberá tratarse como una zona de carácter peatonal pudiéndose implantar una zona verde que pueda dar remate a la zona verde que recorre en paralelo el vial A-397

4.2.4. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida en la parcela son las establecidas por la normativa urbanística:

Instrumento urbanístico	Nº de plantas
Plan Parcial de Ordenación Urbana - URP-SP-5 "POLÍGONO INDUSTRIAL 2"	PB+1

En la modificación de las Normas Urbanísticas, publicada en BOP nº127 – 3 julio 2018, el art. 156 define:

De forma particular, y con independencia de lo que indiquen las ordenanzas específicas al respecto, para las subzonas industrial y comercial, la relación entre la altura en metros y el nº de plantas será la siguiente:

PB	≤	6,00 m.
PB+1	≤	10,00 m.

Por tanto, se establece una **altura reguladora de PB+1 por ≤10 m y ≤6 m para PB**, como se refleja en la documentación gráfica (Plano ORD-2. Alturas) no permitiéndose superar en ningún caso los parámetros permitidos.

Tal y como recogen las normas urbanísticas del PGOU, la altura máxima edificable se define como sigue:

"Art. 159.- Altura máxima edificable.

Es la distancia máxima entre la rasante definida en el Capítulo 3º, artículo 149 y la cara inferior del último forjado.

Se excluyen de esta medición:

- 1. Los pretilos o andamios en general, cuya altura no podrá ser superior a 1,50 m.*
- 2. Los casetones de escaleras, cuartos de maquinarias de ascensores o cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura no superior a 3,50 mts sobre la máxima permitida.*
- 3. Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.*
- 4. Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 3,50 mts sobre la máxima permitida."*

IMPLANTACIÓN DE ALTURA

Respecto a la implantación de la altura en las distintas fachadas, y dado que estamos en el caso de fachadas alineadas a vial y edificios con fachadas en esquina, se atenderá al art. 152.2.a relativo a la medición de la altura en edificaciones

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

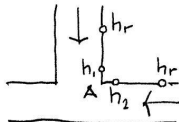
Art. 152.- Medición de la altura en fachadas de edificios alineadas a vial.

En estas zonas la altura reguladora es un parámetro urbanístico relacionado directamente con la calle a que dé fachada la edificación.

[...]

2.- Edificios con fachadas en esquina:

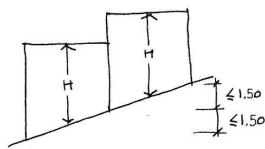
a) Si la altura reguladora máxima es la misma para las dos calles, se aplica el criterio anterior. En este caso, si en la propia esquina del edificio resultasen alturas diferentes para cada calle, se considerará la máxima de ellas:



Por tanto, el criterio para su medición es:

1.- Edificios con fachada a una sola calle:

- a) Si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es $\leq 1,50$ m., la altura se contabilizará a partir de la cota media.
b) Si el desnivel es $\geq 1,50$ m., se dividirá la fachada en tramos a los que se aplicará el criterio anterior.



En este sentido, la altura reguladora se implantará siguiendo el criterio de medición establecido en el 152.2.a. y el 152.1 a y b, y a modo esquemático quedaría de la siguiente manera:

25

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

4.2.5. VOLUMEN EDIFICATORIO

Respecto al posible volumen edificatorio que se podría implantar en la parcela ámbito del Estudio de Detalle se configuraría a través de los distintos parámetros urbanísticos sobre el área de movimiento que se genera una vez descontada la superficie de no edificación por afección por Carretera (A-397). Los parámetros que lo definirían serían:

- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 2.737,75m²t
- ALTURA MÁXIMA: PB+1 ≤10 m y ≤6 m para PB, **

**modificación NN.UU. ART. 156 BOP nº127 – 3 julio 2018

COTA DE IMPLANTACIÓN Y COTAS MÁXIMAS DE FORJADO SUPERIOR.

La cota de implantación que se determina es la **cota +50,00m. de terreno**. Ello determina que la altura máxima de cara inferior del forjado superior debe situarse en una cota de implantación de **5,29 m.** que permitiría el cumplimiento de la normativa urbanística en su *artículo156 Relación entre altura en metros y número de plantas*

De forma particular, y con independencia de lo que indiquen las ordenanzas específicas al respecto, para las subzonas industrial y comercial, la relación entre la altura en metros y el nº de plantas será la siguiente:

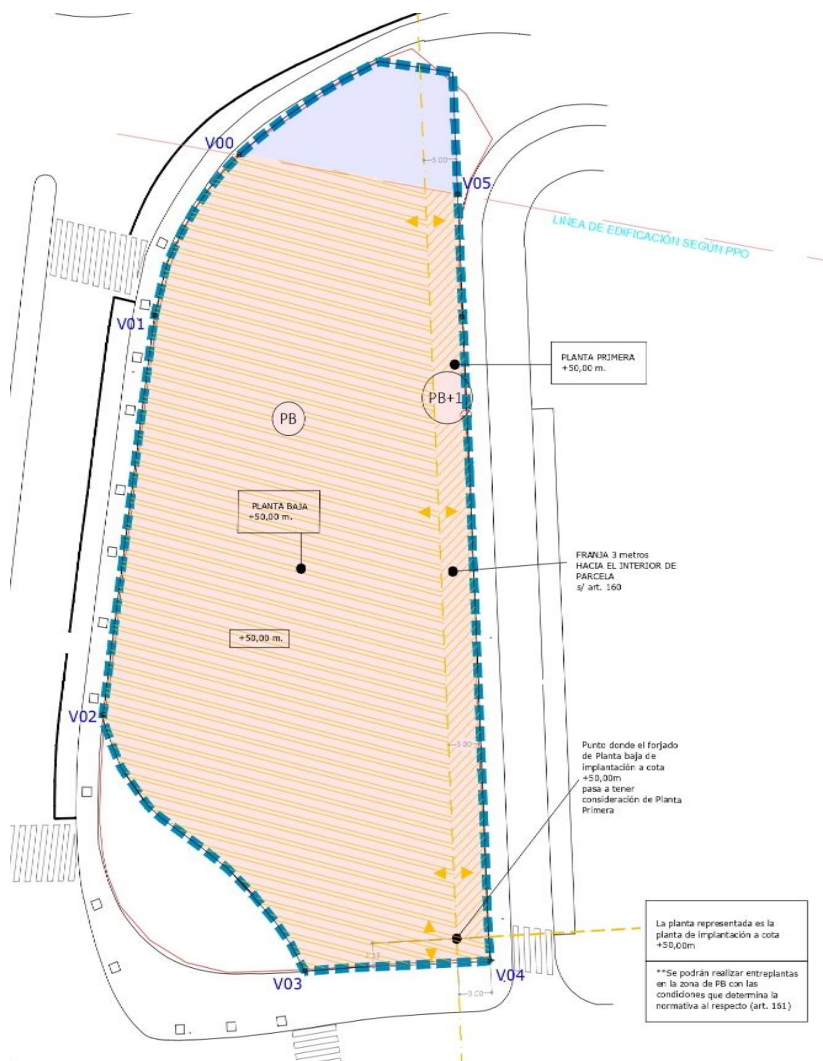
PB	≤	6,00 m.
PB+1	≤	10,00 m.

El siguiente esquema define los límites dentro de los que se podría plantear dicho volumen edificatorio.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA)



ESQUEMA DE PLANTA DE IMPLANTACIÓN

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA (MÁLAGA)

4.2.6. INTEGRACIÓN CON LA RED DE COMUNICACIONES

La manzana 1 está delimitada perimetralmente por cuatro viarios públicos; la carretera A-397 (San Pedro de Alcántara –Ronda), la Avda. Pablo Ruíz Picasso, la C/ Santa María y C/ Santa Rita.

La edificación prevista deberá tener en cuenta las condiciones derivadas de la línea de no edificación contemplada en el Plan Parcial, por lo que no podrá ocupar la franja correspondiente a la Zona de No Edificación, debiendo respetar los retranqueos oportunos, reflejados en la documentación gráfica (Plano ORD-1. Alineaciones).

JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN AL TRÁFICO RODADO

- GENERACIÓN DE TRÁFICO RODADO DE LA ACTIVIDAD.

Si analizamos la capacidad de plazas de vehículos que debe incorporar la actividad comercial respecto a la superficie edificada estaríamos contemplando, dentro de la parcela, un número de plazas que incidiría con poca entidad al flujo de tráfico que existe en el entorno inmediato.

Edificabilidad máxima 2.737,75

PLAN PARCIAL 1 plaza / 50 m²t
NNUU PLAN GENERAL* 1 plaza / 80 m²t

Plazas de aparcamiento

55 plazas

34 plazas

* según normativa del capítulo 9 del título V de las NNUU del PGOU de Marbella.

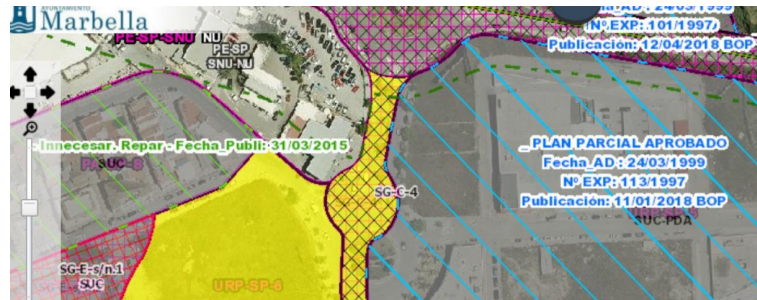
- CARRETERA A-397

El viario A-397 (San Pedro de Alcántara –Ronda), tiene la consideración de **Red Básica de Articulación** dentro del Catálogo de Carreteras de la Junta de Andalucía.

La Red Básica de articulación constituye el soporte de las principales relaciones de largo y medio recorrido, tanto internas como de origen o destino en la región, excluyendo las carreteras que configuran la Red Básica estructurante.

- Av. Pablo Ruiz Picasso (SG-C-4)

El suelo sobre el que se soporta la avenida boulevard se clasifica SISTEMA GENERAL VIARIO, con carácter estructurante. Dicho vial tiene una sección compuesta por 4 carriles, dos para cada sentido, y una mediana central.



29

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

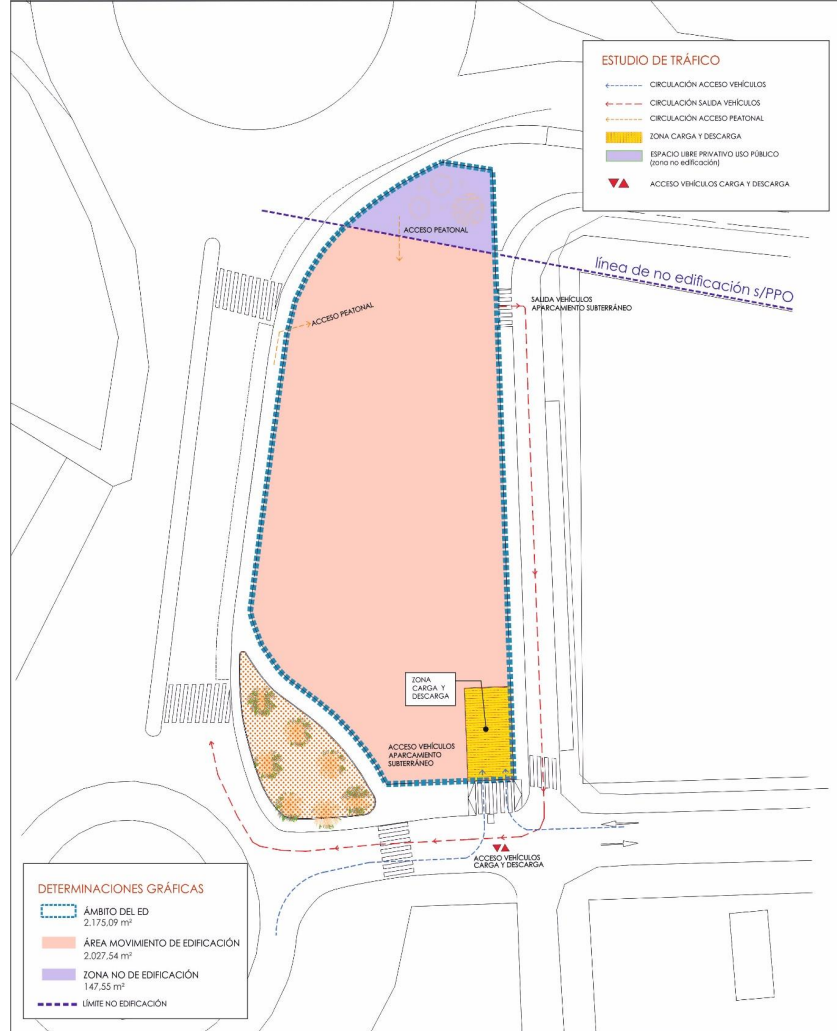
13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR UR-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA)

Por tanto, acorde a los argumentos anteriores, entendemos que el uso comercial previsto **no supone impacto significativo** en el tráfico de la red viaria del entorno inmediato y tampoco del municipio, al incrementar en tan solo 55 vehículos en su 100% de ocupación, sobre un vial que se apoya en una arteria boulevard de 4 carriles (2 para cada sentido) con salida directa a una red de articulación.

A continuación, se plantea un esquema de funcionamiento de tráfico entorno inmediato al ámbito de actuación.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

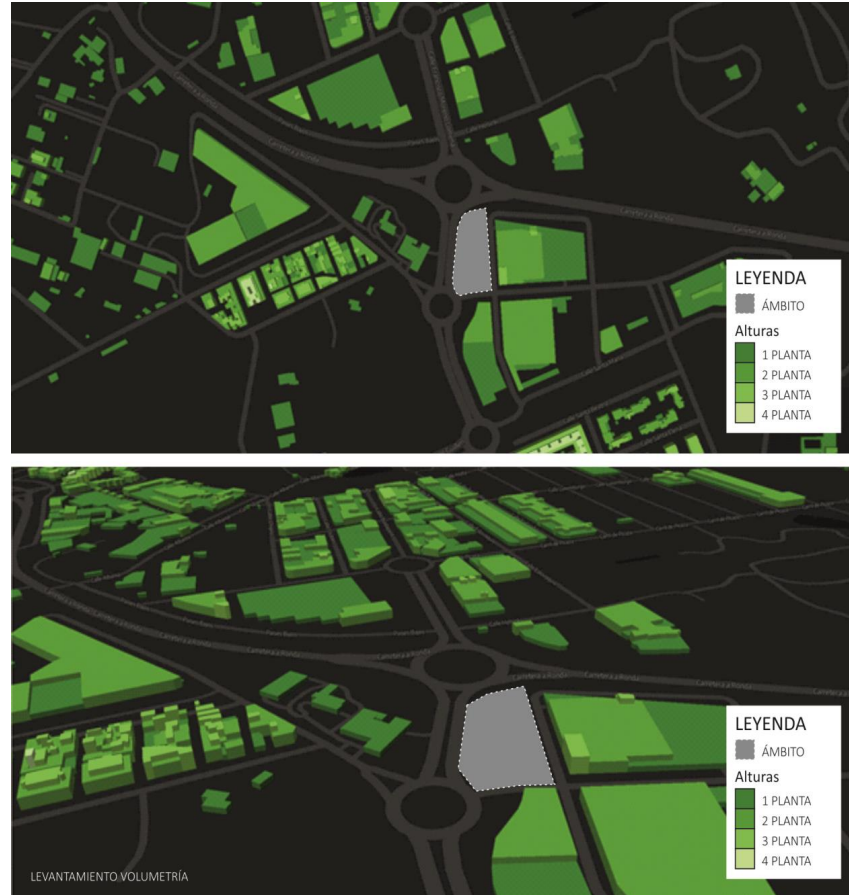
DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MÁLAGA)

4.2.7. INTEGRACIÓN CON EL PAISAJE Y EL ENTORNO URBANO

El volumen previsto es acorde con las edificaciones del entorno donde predominan las edificaciones de dos alturas alienadas a vial, quedando integrado en el contexto urbano y el paisaje en el que se inserta.

A su vez, señalar que el volumen que permite de manera flexible las determinaciones urbanísticas se integran de manera sensible en conjunto mediante la topografía existente, ya que posibilita la visualización de un bloque único desde la A-397.



ENTORNO-Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050282665

CSV

GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:48 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR URP-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

4.3. RESUMEN DETERMINACIONES

	ESTUDIO DE DETALLE	PARÁMETROS URBANÍSTICOS
Calificación	Zona comercial 3 (CO-3)	Zona comercial 3 (CO-3)
Tipología	Edificación adosada alineada a vial	Edificación adosada alineada a vial
Uso	Privado	Privado
Uso	Comercial, oficinas, hostelería y complementarios	Comercial, industrial, oficinas, hostelería y complementarios
SUPERFICIES		
Superficies de parcela	2,175,09 m ²	2.350 m ² Plan Parcial
		2.351,47 m ² Realidad física
Área de movimiento	2,027,54 m ²	
Superficie Zona No edificación	147,55 m ²	
Edificabilidad	2.737,75m ² t	2.737,75m ² t (*)
Parcela mínima	2,175,09 m ²	400 m2
Ocupación máxima	2.027,54 m2s (***) 100%	100%
Altura máxima		
Altura máxima	PB+1<10m PB<6 m Definida en los planos de ordenación ORD-2.1,2.2,2.3 y 2.4	2 plantas PB+1 (7,50m) s/ Plan Parcial PB+1 por ≤10 m y ≤6 m para PB s/ art. 156 PGOU
Alineación	Se remite a la ordenación que se representa en la documentación gráfica (Plano ORD-1. Alineaciones).	Alineación a vial obligatoria
Retranqueos	No existen linderos privados	En caso de no adosarse a medianeras, la edificación deberá separarse a linderos privados 4 metros para edificios de 1 planta o 5 metros para los de dos plantas

(*) La edificabilidad en metros cuadrados determinada por el Plan Parcial se mantiene.

(**) La altura máxima se define por los art. 156 modificación NN.UU. ART. 156 BOP n°127 – 3 julio 2018

(***) Este porcentaje se refiere a la parcela neta edificable descontando la zona afectada por la línea de edificación de carreteras determinada en el PPO

El Estudio de Detalle observa todas las condiciones reflejadas en el artículo 71 de la LISTA, **no modificando el uso urbanístico del suelo o edificabilidad, no incrementado su aprovechamiento en ningún caso, y ni afectando al suelo dotacional.**

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

5. MEMORIA ECONÓMICA

En relación a la necesidad de analizar la viabilidad económica debemos remitirnos al articulado de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) que establece lo siguiente:

- Por un lado, el artículo 4.2 Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.
- Y el artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

[...]
1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Si atendemos a lo establecido en la Sección 4ª del título IV LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), el Estudio de Detalle se engloba dentro de los instrumentos complementarios, que por definición completan lo establecido en los instrumentos de ordenación detallada.

Sección 4.ª Los instrumentos complementarios
Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1. SECTOR UR-SP5
SAN PEDRO DE ALCÁNTARA, MARBELLA (MÁLAGA)

Por otra parte, El presente Estudio de Detalle trata sobre una actuación privada sobre una parcela privada sin actuaciones de urbanización en el dominio público que afecten a la Hacienda Pública, con el objetivo de describir pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, ordenar los volúmenes y espacios libres de edificación y justificar la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc....

En consecuencia, **no se hace necesario** la redacción de un estudio económico financiero al **no tratarse de un instrumento de ordenación urbanística**, y tampoco un informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica al no conllevar **obras de urbanización**.

Código seguro de Verificación : GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

34

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44	07/11/2022 17:28:38 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050282665	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f2c6-ecd9-bb6d-4eca-9937-9012-fcd0-9a44		

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0013617 2022 0000000000000000000000000013409995

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 13/12/2022 11:11:59

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Diligencia

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 6dc42fcd6a6713f1f6b30619085dce0eb8786e1e

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf