

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)



RESUMEN EJECUTIVO

OCTUBRE 2022

PROMUEVE:
ALDI REAL ESTATE S.L



EQUIPO REDACTOR:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



V05-OCT2022

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 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)

ÍNDICE

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO	3
1.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.2. AFECCIONES SECTORIALES	5
1.2.1. CARRETERAS	5
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN	6
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	6
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN	7
2.2.1. USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN	7
2.2.2. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	8
2.2.3. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN	9
2.2.4. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	9
2.2.5. VOLUMEN EDIFICATORIO	11
2.2.6. INTEGRACIÓN CON LA RED DE COMUNICACIONES	14
2.2.7. INTEGRACIÓN CON EL PAISAJE Y EL ENTORNO URBANO	16
2.3. RESUMEN DETERMINACIONES	17
3. PLANOS	18
3.1. PLANOS DE ORDENACIÓN	18

CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R Firmado digitalmente por CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, serialNumber=IDCES-28613680R, givenName=RAMON DE LOS SANTOS, sn=CUEVAS REBOLLO, cn=CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R Fecha: 2022.10.31 13:53:10 +01'00'	FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A Firmado digitalmente por FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, serialNumber=IDCES-31699431A, givenName=JORGE, sn=FERRAL SEVILLA, cn=FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A Fecha: 2022.10.31 13:53:29 +01'00'	JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J Firmado digitalmente por JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, serialNumber=IDCES-74721286J, givenName=ISABEL MARIA, sn=JIMENEZ LOPEZ, cn=JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J Fecha: 2022.10.31 13:50:08 +01'00'
---	---	---

2

ÁMBITO- PREFIJO GEISER Nº registro REGAGE22e00050284604	CSV GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO 07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular Validez del documento Original
--	---	---



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

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. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

1.1. 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

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 CET

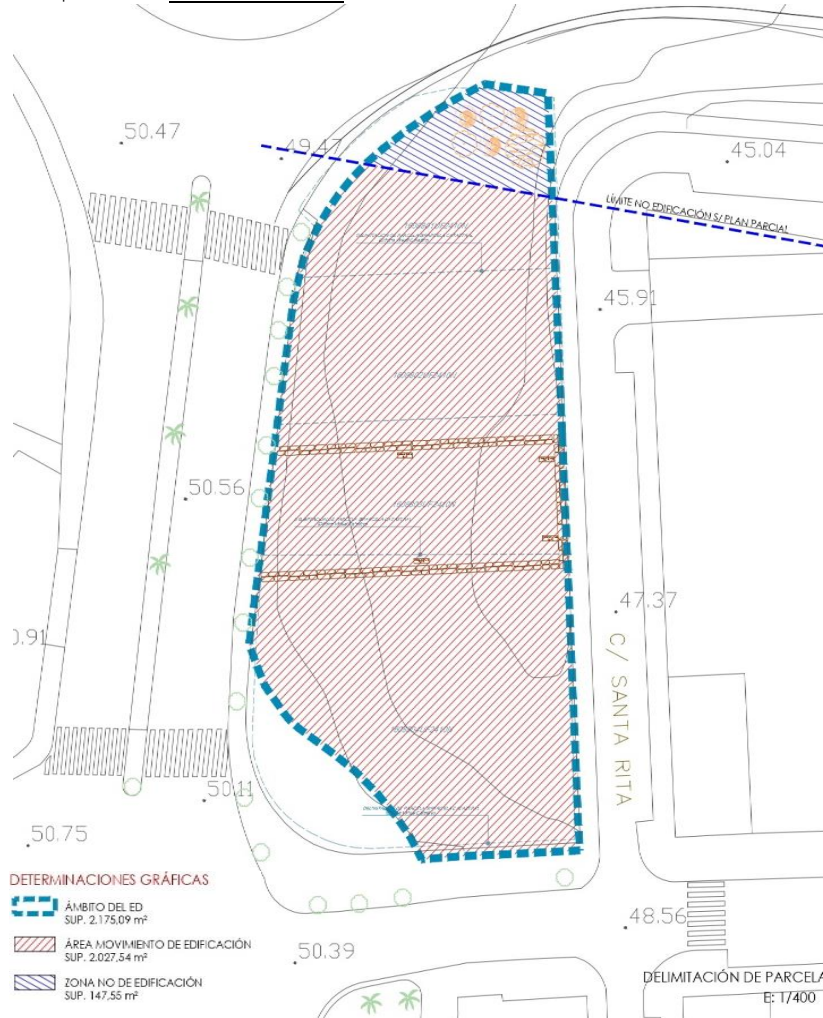
DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

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

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

4

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151	07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050284604	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

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. AFECCIONES SECTORIALES

1.2.1. 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.



Detalle del Plano de zonificación del Plan Parcial

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

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 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. 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...."

2.1. 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.

6

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151	07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050284604	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

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. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN

2.2.1. 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-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: 0a0729864759b10b5f20c1752f445bf682b78b3c7b621bd7dc1da396d7824211807780634e2db365e0c48ff6e82111ab88e0bcd9a1ef5c309a820a9755a661 | PÁG. 7 DE 25

7

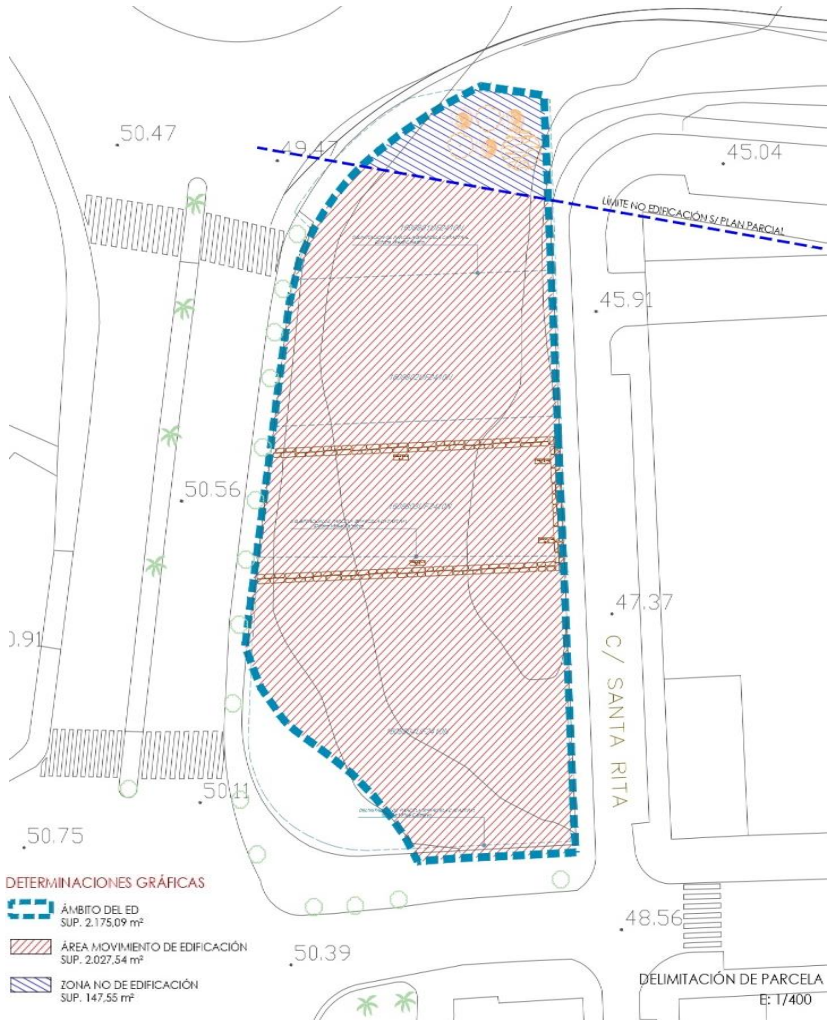
ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151	07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050284604	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151		

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)

2.2.2. 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.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 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

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.

2.2.3. 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

2.2.4. 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

9

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 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)

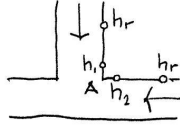
Art. 152.- Medición de la altura en fachadas de edificios alineadas a vial.

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:

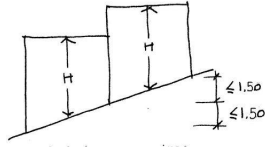
a) Si la altura reguladora máxima es la misma para las dos calles, se aplica el criterio anterior. En este caso, si en la propia esquina del edificio resultasen alturas diferentes para cada calle, se considerará la máxima de ellas:



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:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151	07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050284604	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

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)

2.2.5. 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.

11

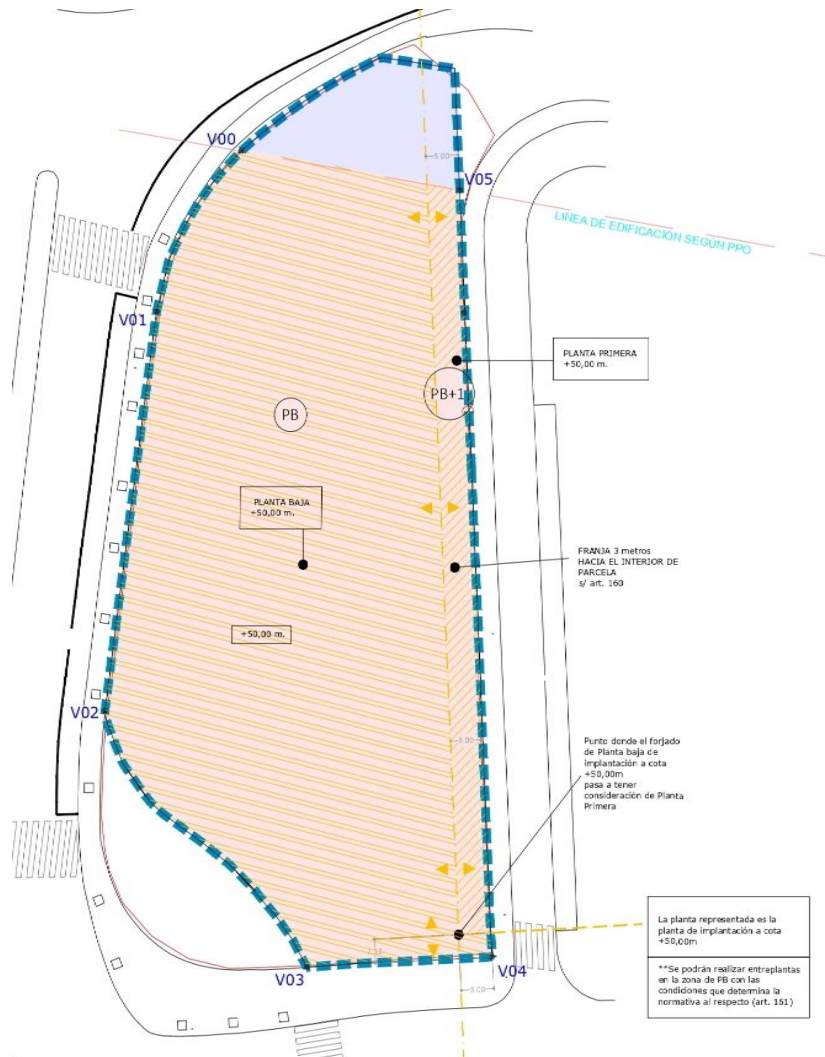
ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151	07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050284604	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

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

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 CET

-hash: 0a072986475f9b1cb5f20c1752f45f682b78b3cbfb621bd7dc1da396c7824211807780634e2db365e0c48ff6e82111ab88e0bcd9a1ef5c309a820a9755a661 | PÁG. 13 DE 25

línea altura máxima inferior de forjado art. 159 NNUU

H Altura entre cota de implantación y la cota inferior de último forjado 5,29 m

v01 +50.15, **v00 +49.57**, **v05 +47.27**, **+55.29**, **+50.00**, **+46.10**

v02 +50.32, **v03 +49.70**, **v04 +48.89**

P1, **PB**, **P_{sót}**

franja de 3m considera esta zona PLANTA PRIMERA (P1) art. 160 NNUU

franja de 3m considera esta zona PLANTA BAJA (PB) art. 160 NNUU

considera esta zona planta BAJA art. 160 NNUU

considera esta zona sótano art. 160 NNUU

PUNTO INTERMEDIO DE FACHADA MÁS DESFAVORABLE para aplicación de ART. 152

ZONA DE NO ESPESALZON (SECCIONES CARACTERÍSTICAS)

PROYECTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (P.O.T.)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (P.G.O.T.)

LEGENDA:

- PB+1**: PLANTA BAJA (+50.00m) art. 160 NNUU
- PB+P_{sót}**: PLANTA SÓTANO (+48.15m) art. 160 NNUU
- LÍNEA RASANTE a/art. 149**
- ALTURA MÁXIMA del Volumen edificado**
- FORJADO DE IMPLANTACIÓN cota +46.96 m REFERENCIA**
- PUNTO MÁS DESFAVORABLE PARA MEDICIÓN DE ALTURA**
- VERTICE COTA LÍNEA RASANTE**
- EJE DIVISOR PLANTA BAJA - PLANTA SÓTANO en Tramo "C" SÓTANO**

**** Se podrán realizar entreplantas en la zona de PB con las condiciones que determina la normativa al respecto (art. 161).**

13

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

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)

2.2.6. 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 Ruiz 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.

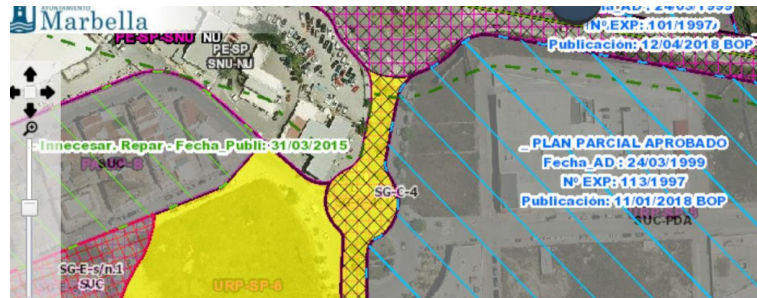
- CARRETERA A-397

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.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

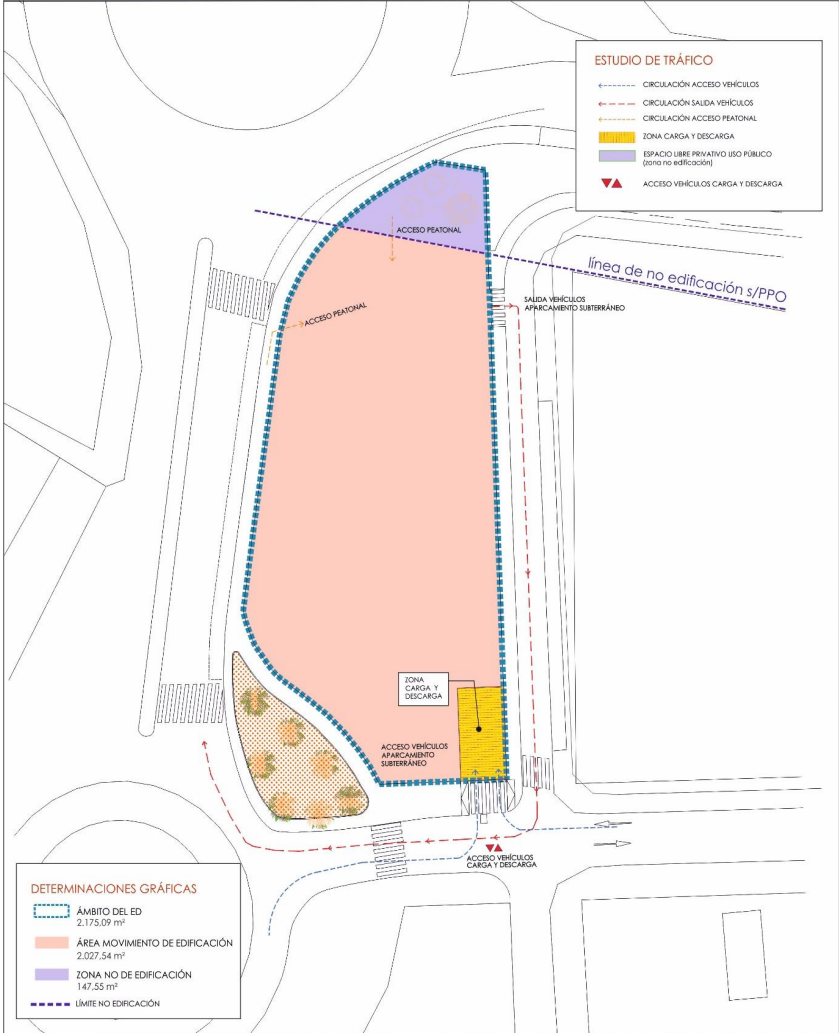
13/12/2022 12:30:45 CET

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)

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	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151	07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050284604	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151		

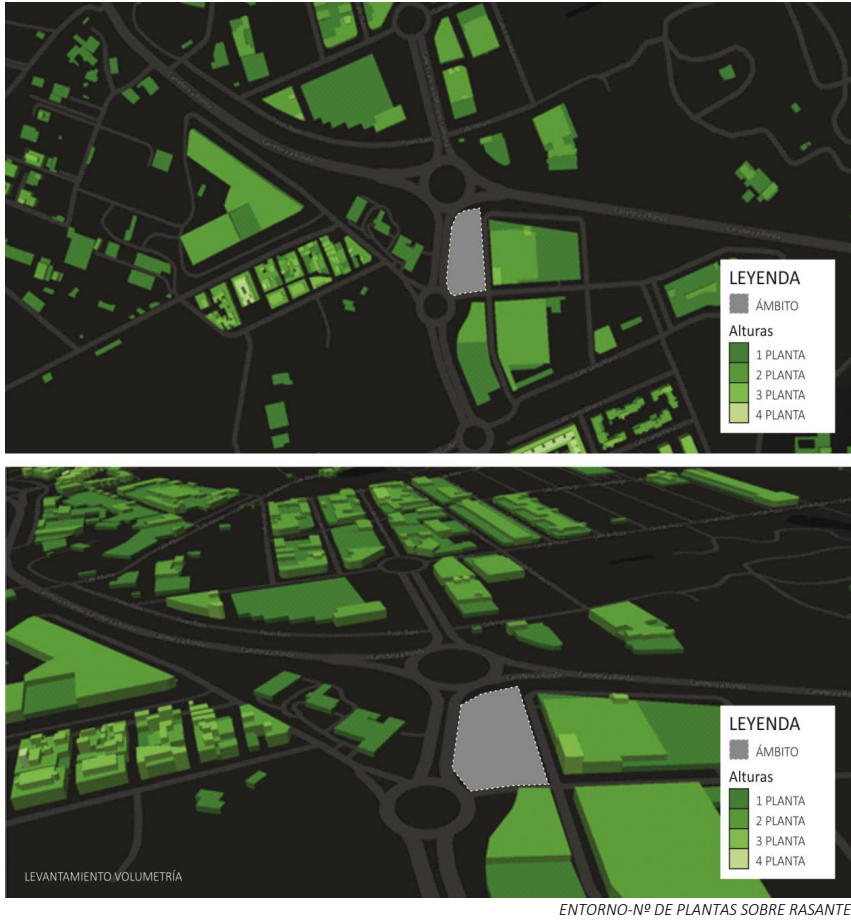
DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2022.

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

2.2.7. 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.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 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)

2.3. 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 nº127 – 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.**

17

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151	07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050284604	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

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. PLANOS

3.1. PLANOS DE ORDENACIÓN

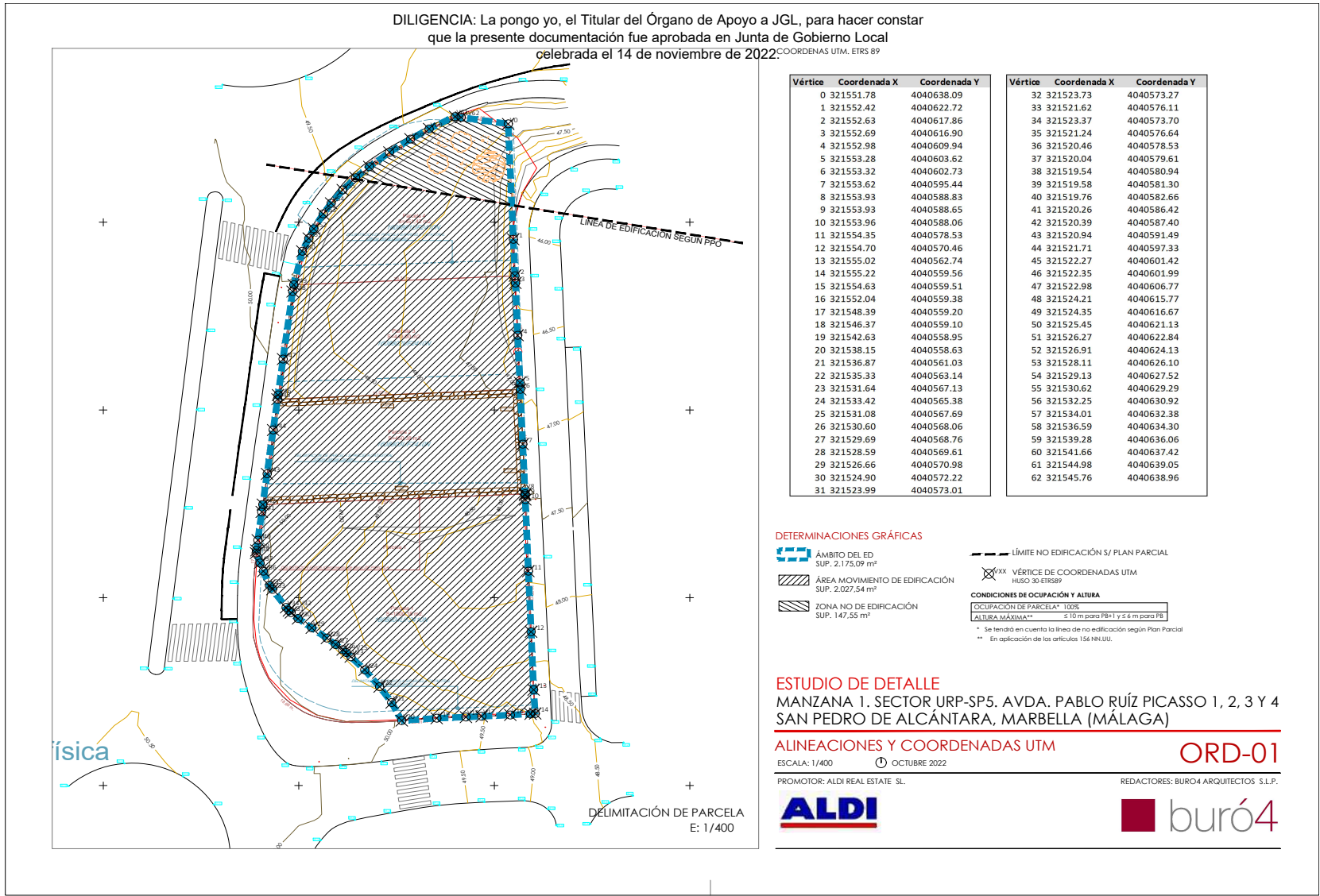
ORD-01. Alineaciones
ORD-02.1. Implantación-Planta
ORD-02.2. Implantación-Alzados
ORD-02.3. Implantación-Sección longitudinal y transversal
ORD-02.3. Implantación-Eschema volumétrico
ORD-03. Estudio de Tráfico y Accesos

Código seguro de Verificación : GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

18

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151	07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00050284604	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151		

Código seguro de Verificación : GEISER-41127361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00050284604

CSV
GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular
Validez del documento
Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

FIRMANTE
ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

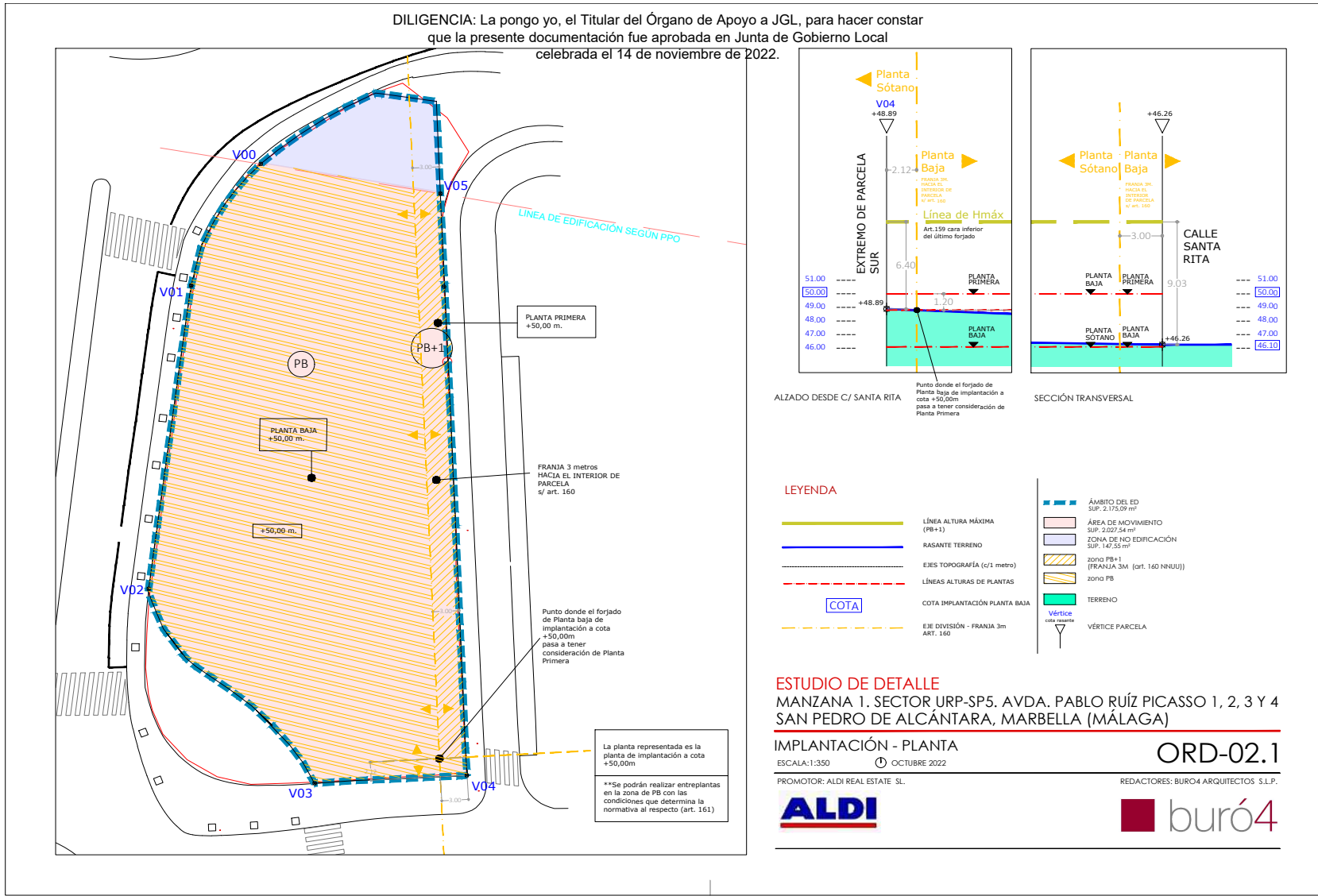
NIF/CIF
****065**

FECHA Y HORA
13/12/2022 12:30:45 CET

CÓDIGO CSV
7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>

Código seguro de Verificación : GEISER-41127361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob...>



ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE22e00050284604

CSV
GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
07/11/2022 17:38:07 Horario peninsular
Validez del documento
Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

FIRMANTE
ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

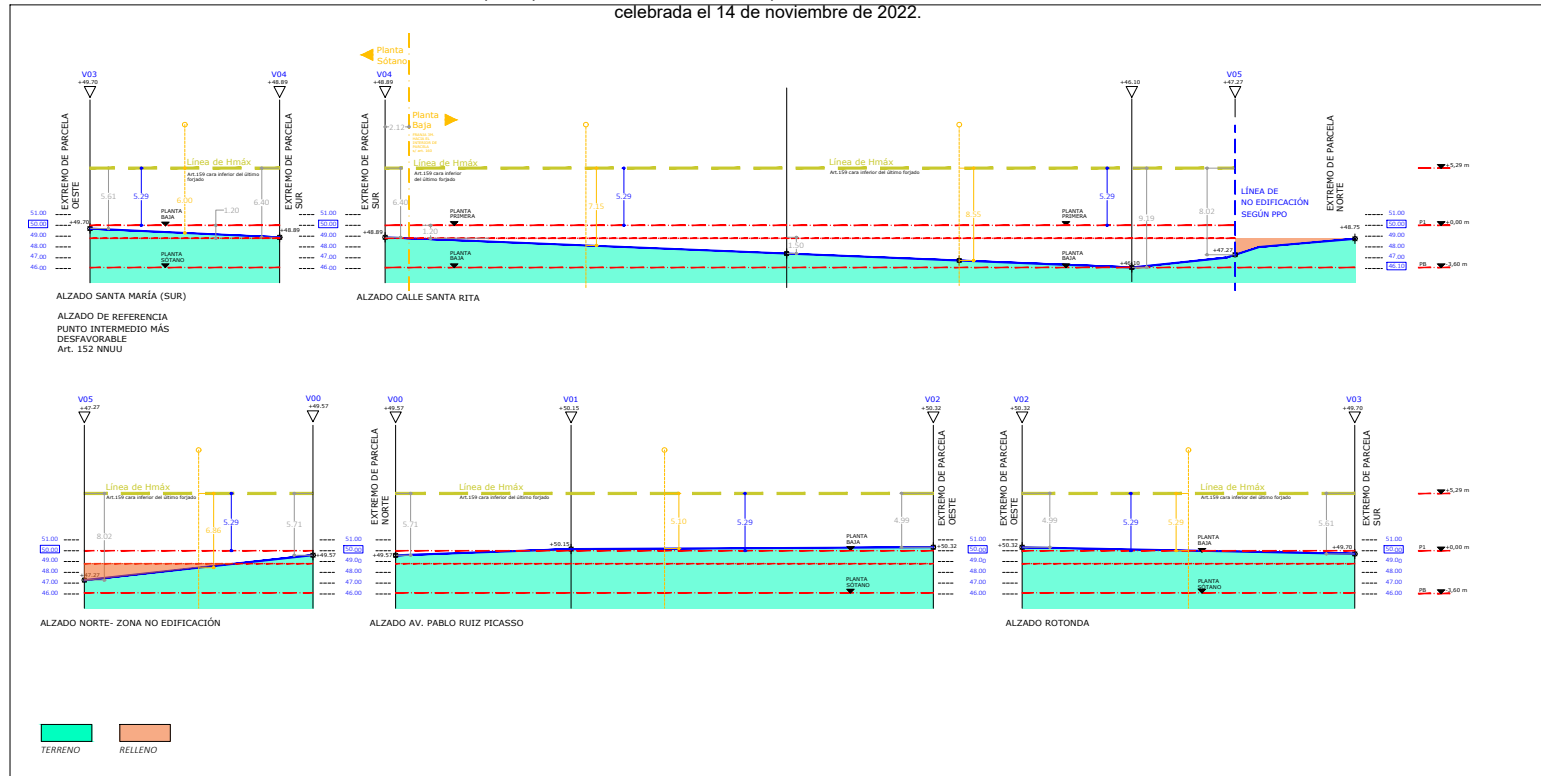
NIF/CIF
****065**

FECHA Y HORA
13/12/2022 12:30:45 CET

CÓDIGO CSV
7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>

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.



LEYENDA



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.

Art.160 PLANTAS SÓTANOS - NN.UU.
Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que la cara superior del forjado que lo cubre no sobrepase la cota + 1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra.

En caso de terreno inclinado dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas Generales.

Si la cara superior del forjado que cubre a la posible planta sótano tiene cota $\geq 1,20$ respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la consideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de edificabilidad.

ESTUDIO DE DETALLE

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

IMPLANTACIÓN - ALZADOS

ESCALA:1:350

PROMOTOR: ALDI REAL ESTATE SL.

ALDI

ORD-02.2

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.

 buró4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 CET

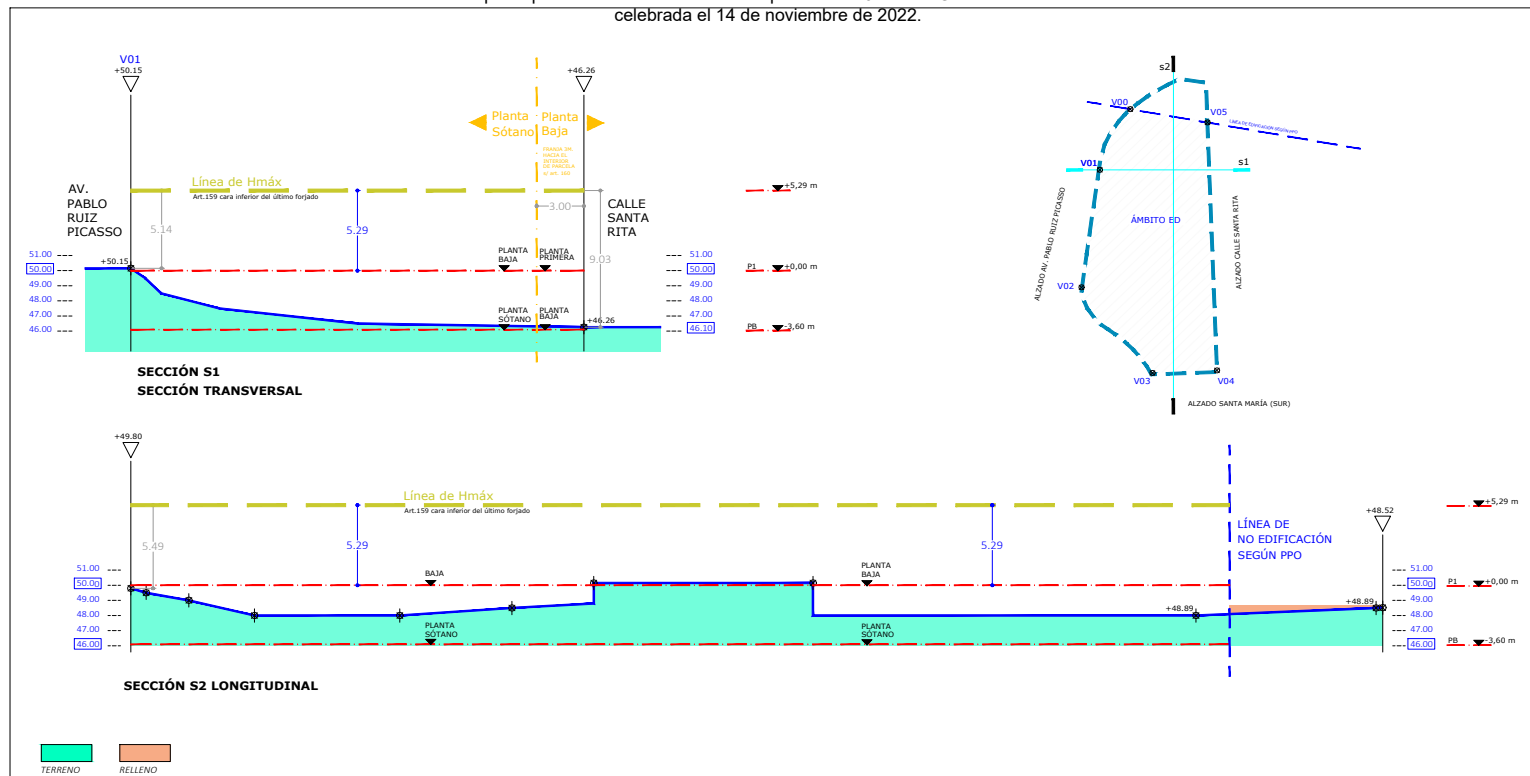
CÓDIGO CSV

7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

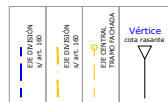
URL DE VALIDACIÓN

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

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.



LEYENDA



Art.152.2. NN UU
Se aplica 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.

Art.160 PLANTAS SÓTANOS - NN UU
Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que la superficie del forjado que lo cubre no sobrepase la cifra a $\pm 1,20$ sobre el del terreno al finalizar la obra.

En caso de terreno inclinado dicha cota máxima se contabilizará sobre los de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas Generales.

Si la cara superior del forjado que cubre a la posible planta sótano tiene cota $\pm 1,20$ respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la consideración de planta baja y por tanto contabilizará en el cómputo de la edificabilidad.

ESTUDIO DE DETALLE

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

IMPLANTACIÓN - SECCIONES

ESCALA:1:250

PROMOTOR: ALDI REAL ESTATE SL.

ALDI

ORD-02.3

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 CET

CÓDIGO CSV

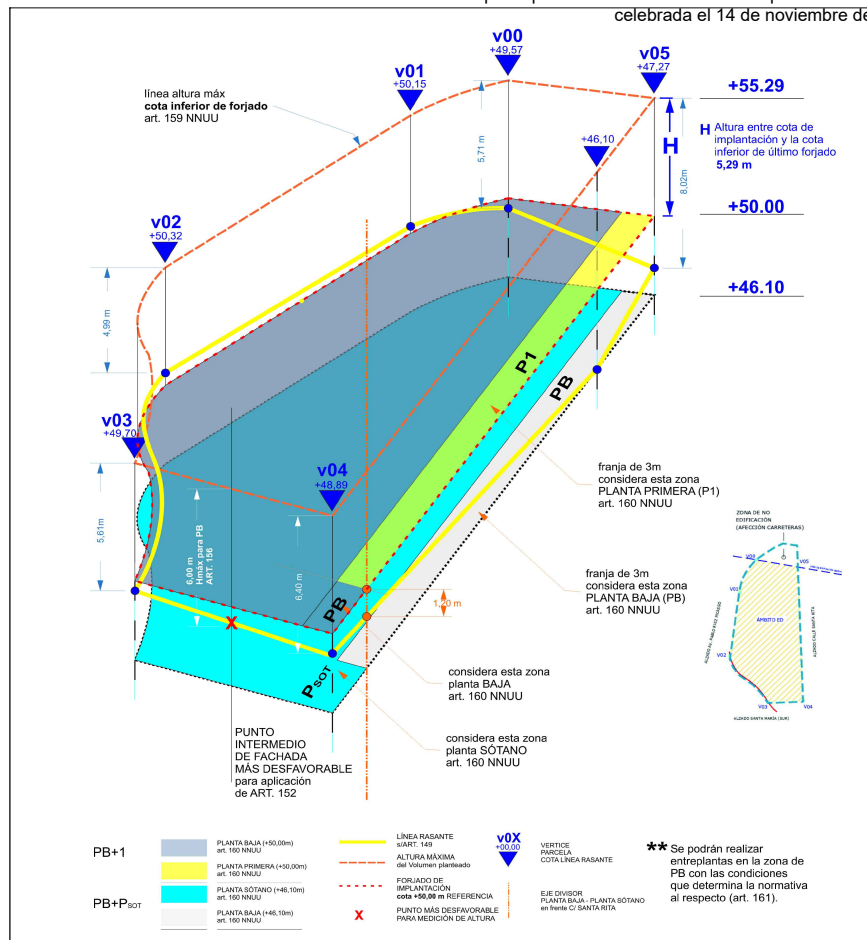
7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.málaga.es/marbella>

Código seguro de Verificación : GEISER-411.27361-cc46-4e72-8234-316f5-7c0e-7151 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://se-de-administracionespublicas.gob...>

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)

IMPLANTACIÓN - ESQUEMA VOLUMÉTRICO

ESCALA: SIN ESCALA OCTUBRE 2022

PROMOTOR: ALDI REAL ESTATE SL.

ORD-02.4

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 CET

CÓDIGO CSV

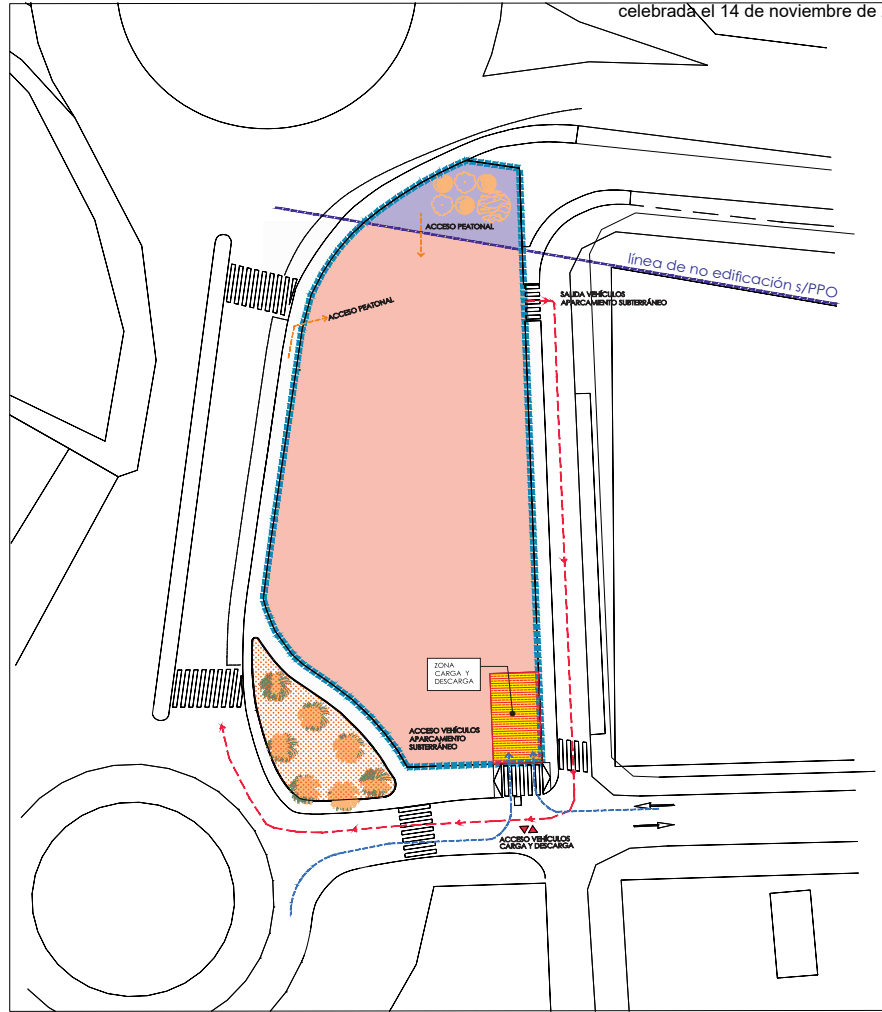
7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

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

Código seguro de Verificación: GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección:
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

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 TRÁFICO

- ← CIRCULACIÓN ACCESO VEHÍCULOS
- CIRCULACIÓN SALIDA VEHÍCULOS
- ← CIRCULACIÓN ACCESO PEATONAL
- ZONA CARGA Y DESCARGA
- ESPACIO LIBRE PRIVATIVO USO PÚBLICO (zona no edificación)
- ▲ ACCESO VEHÍCULOS CARGA Y DESCARGA

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DEL ED 2.175,09 m²
- ÁREA MOVIMIENTO DE EDIFICACIÓN 2.027,54 m²
- ZONA NO DE EDIFICACIÓN 147,55 m²
- LÍMITE NO EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

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

ESTUDIO DE TRÁFICO, ACCESOS Y ESPACIOS LIBRES

ORD-03

ESCALA: 1/500 OCTUBRE 2022

PROMOTOR: ALDI REAL ESTATE SL.

REDACTORES: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00050284604

CSV

GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-4112-7361-cc46-4e72-8234-3f65-7c0e-7151

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

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

Validez del documento

Original

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

13/12/2022 12:30:45 CET

CÓDIGO CSV

7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

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>

[illegible]

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 13/12/2022 11:12:01

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

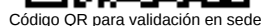
Formato: PDF

Tipo Documental: Diligencia

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 7346916e909f621dab2c0c115afe612d9c41a1e8

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