



PROMOTOR: SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA:

**CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26
Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6
Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-21 Y SG-E-43**

Junio 2018

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA: CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26 Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6 Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-2I Y SG-E-43

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I.- MODIFICACIÓN.....3

DOCUMENTO II.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP-AL-6 31

ANEXOS

ANEXO Nº 1. ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO

ANEXO Nº 2. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXO Nº 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO I.- MODIFICACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA: CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26 Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6 Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-21 Y SG-E-43

ÍNDICE

1.- Justificación y Objetivos.....	6
Cuadro nº 1. Parámetros vigentes del sector y parámetros propuestos por la Modificación	12
Cuadro nº 2. Sistemas generales existentes afectados y propuestos por la Modificación.....	12
2.- Cumplimiento de la legislación urbanística.....	13
3.- Cumplimiento de la legislación sectorial.....	22
4.- Adecuación a la planificación territorial	21
5.- Determinaciones del PGOU vigentes y modificadas.....	26
5.1.- Determinaciones del PGOU vigentes que se ven afectadas por la Modificación:.....	26
5.2.- Determinaciones del PGOU modificadas	28
6.- Cálculo del Aprovechamiento Medio del PGOU.....	29
6.1.- PGOU actual.	29
6.2.- PGOU modificado.	29

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA: CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26 Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6 Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-21 Y SG-E-43

ÍNDICE DE PLANOS DE LA MODIFICACIÓN

- I-1. Situación del sector URP-AL-6, del SG-E-43 y del SG-AL-21. I:35.000
- I-2. Fotografía aérea del sector URP-AL-6, del SG-E-43 y del SG-AL-21. I:3.000
- I-3. Situación de los nuevos sistemas generales. I:40.000
- I-4. PGOU actual y PGOU modificado. Clasificación del suelo. Nuevo sistema general SG-AL-26. I:5.000
- I-5. PGOU actual y PGOU modificado. Gestión URP-AL-6, SG-E-43 y SG-AL-21. I:5.000
- I-6. PGOU actual y PGOU modificado. Gestión. Nuevo sistema general SG-AL-26. I:5.000
- I-7. PGOU actual y PGOU modificado. Sistemas Generales. Nuevo sistema general SG-AL-26. I:10.000
- I-8. Nuevo sistema general SG-AL-26. I:3.000
- I-9. Conexiones con las infraestructuras existentes. Sector URP-AL-6 I:4.000

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA: CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26 Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6 Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-21 Y SG-E-43

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROPOSITIVA

I.- ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

En la Revisión del PGOU de Marbella, que fue aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010 y publicada en el BOJA de 24 de marzo de 2010 (nº 58), se delimitaba, entre otros, el sector de suelo urbanizable SUS-AL-3 “Río Mar”.

De conformidad con dicho Plan este sector estaba siendo objeto de ordenación para su desarrollo por parte de los propietarios del suelo si bien este proceso ha quedado paralizado debido a que el Tribunal Supremo ha anulado la Revisión del PGOU de 2010 mediante las Sentencias STS 4378/2015 y STS 4379/2015 de 27 de octubre y STS 4380/2015 de 28 de octubre y, como consecuencia de ello, vuelve a estar vigente la Revisión-Adaptación del PGOU aprobada con fecha 03 de junio de 1986 (BOJA nº 62 de 26 de junio de 1986), junto con el expediente de cumplimiento aprobado el día 12 de marzo de 1990 (BOJA nº 27 de 30 de marzo de 1990) y diversas modificaciones que fueron aprobadas posteriormente.

Recientemente el suelo del citado sector y de los sistemas generales colindantes ha sido adquirido a sus anteriores propietarios por la sociedad SUNRISE INVERSIONES 2015, SLU.

En el PGOU de 1986, ahora vigente, los terrenos adquiridos por dicha sociedad coinciden con el sector de suelo urbanizable URP-AL-6 “Las Dunas Club”, de uso residencial-turístico, el sistema general de espacios libres SG-AL-21 “Parque Las Dunas” y el sistema general de equipamiento SG-E-43 “Cuartel Guardia Civil Las Dunas”.

La empresa SUNRISE INVERSIONES 2015, SLU pretende desarrollar en dichos terrenos un proyecto con una notable implantación hotelera del más alto nivel turístico y la máxima calidad ambiental para cuya óptima funcionalidad no resulta adecuada la ordenación urbanística prevista en el PGOU de 1986 la cual, además, no está adaptada a los actuales límites de los terrenos de dominio público de carreteras, hidráulico y marítimo-terrestre que es necesario excluir.

Asimismo, dentro del sector URP-AL-6 se localiza gran parte de las formaciones dunares que constituyen la Duna Real de Zaragoza la cual, junto al resto de sistemas dunares que existen a lo largo del litoral marbellí, entre los que destaca el ámbito declarado como Monumento Natural “Dunas de Artola”, son únicos tanto en el Municipio de Marbella como en la provincia de Málaga. Por ello la Asociación Pro-Dunas de Marbella promovió el reconocimiento para dichos espacios como Reserva Ecológica Dunas de Marbella la cual fue constituida por Resolución de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 18 de septiembre de 2015. No obstante, dicha resolución sólo alcanza a los terrenos que actualmente tienen la condición de suelo público, siendo el objetivo de dicha Asociación y del propio Ayuntamiento de Marbella que la misma se amplíe al resto de sistemas dunares que aún se localizan en terrenos de propiedad privada, como es el caso de los existentes en el sector URP-AL-6 y también en el entorno inmediato del Monumento Natural “Dunas de Artola”.

La accesibilidad a la zona en la que se sitúa dicho sector, donde también se localiza el equipamiento público “Ciudad de Tiempo Libre de Marbella” y varias urbanizaciones y establecimientos hoteleros, se lleva a cabo desde la carretera A-7 (antigua N-340) que transcurre de forma colindante. Si bien, por su carácter multicarril, dicha carretera mantiene un buen nivel de servicio no obstante en dicha zona no existe un enlace adecuado, siendo los accesos existentes de carácter directo, lo cual genera un importante riesgo de siniestralidad. Debido a ello el PGOU-1986 vigente ya preveía un nudo de acceso cuya ejecución, junto a otras mejoras de la carretera, se asignaba al entonces Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (ahora Ministerio de Fomento). No obstante, han transcurrido más de 30 años desde la aprobación de dicho PGOU y aún no se ha ejecutado el citado enlace. Además, la localización y el diseño de nudo previsto en el PGOU incumplen la normativa sobre accesos a carreteras del Estado que actualmente resulta aplicable. Por todo ello resulta urgente y del máximo interés público que se replantee y se ejecute dicha actuación la cual proporcionará un importante distribuidor a las urbanizaciones colindantes, desde la red viaria primaria, existiendo ahora la oportunidad de que la misma se lleve a cabo como carga externa del sector URP-AL-6, sin perjuicio de la posterior contribución económica que de forma proporcional le corresponda a los ámbitos de suelo urbanizable colindantes.

Respecto a esta cuestión en el PGOU 2010, ahora anulado, ya se exponía que *“la localización de este sector en las inmediaciones de la Autovía de la Costa le otorga un rol protagonista en la configuración del distribuidor meridional de la red viaria primaria, llamado a canalizar los flujos intersectoriales y a diseñar una estrategia relacional, racional y coherente, entre las urbanizaciones del frente litoral y las del traspaís”*.



Fotografía aérea de la localización y delimitación del sector URP-AL-6, del SG-AL-21 y del SG-E-43 según el PGOU vigente y de la Reserva Ecológica de la Duna Real de Zaragoza

Debido a todo ello con fecha 16 de febrero de 2016 se presentó en el Ayuntamiento una Modificación del PGOU vigente en la que se pretende reordenar el sector URP-AL-6 y los sistemas generales SG-AL-21 y SG-E-43.

Tras varias reuniones con los técnicos municipales, la Modificación fue corregida y presentada nuevamente en el Ayuntamiento con fecha 5 de octubre de 2016.

Posteriormente el Ayuntamiento solicitó a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga el inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica de la

Modificación, conforme a lo exigido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Dicha solicitud fue admitida a trámite mediante resolución de la citada Delegación Territorial con fecha 25 de mayo de 2017, habiéndose formulado el Documento de Alcance exigido en la citada Ley 7/2007 con fecha 17 de febrero de 2018.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Documento de Alcance se ha corregido la Modificación y se ha elaborado el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, en el que se han incluido también el Estudio Acústico y el Estudio de Impacto en la Salud exigidos por la legislación sectorial.

Con respecto al cumplimiento de lo establecido en el Documento de Alcance formulado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga cabe señalar que el Plan de Autoprotección contra incendios forestales y la prospección arqueológica que se propone con carácter preventivo se elaborarán una vez aprobada la Modificación del PGOU y, en todo caso, antes del inicio de las obras de urbanización. Por otra parte en dicho documento queda determinado que la parcela destinada al SG-E-47 "Centro Deportivo Las Albarizas", que se proponía inicialmente en la Modificación, está afectada por el embovedado del Arroyo Primero lo cual la hace técnicamente inviable para dicho destino y, consecuentemente, debe descartarse dicha propuesta.

De acuerdo a todo ello los objetivos que finalmente se pretenden alcanzar con la Modificación son:

- Redelimitar el actual SG-AL-21 e incluirlo en el sector URP-AL-6, localizándolo en los terrenos del frente litoral del sector, donde se sitúan las formaciones dunares de la Duna Real de Zaragoza, a efectos de armonizar las determinaciones del PGOU vigente con las disposiciones normativas que han sido aprobadas con posterioridad y, en concreto, con las determinaciones de la LOUA para la adecuada protección del litoral y con la Reserva Ecológica de las Dunas de Marbella.

Cabe señalar que el PGOU de 1986 delimita el SG-AL-21 mediante una configuración que es perpendicular a la ribera del mar, incluyendo como tal sólo una estrecha franja del litoral, mientras que la LOUA exige que los suelos colindantes con el dominio público marítimo terrestre se califiquen como sistema de espacios libres a efectos de conseguir una mayor protección del litoral.

La armonización de estos condicionantes conlleva una redelimitación y relocalización del actual SG-AL-21 y también una reducción de su superficie si bien ésta queda compensada en otra parte de la misma franja litoral, junto al Monumento Natural Dunas de Artola, donde resulta de mayor interés público la localización de un nuevo sistema general de espacios libres por la protección ambiental que supondrá para el entorno del citado Monumento Natural. Con ello se consigue una mejor ordenación de la franja litoral y una mayor protección de las zonas de interés natural

existentes en la misma. Además, al incluir el SG-AL-21 dentro del sector URP-AL-6, se agiliza su obtención para uso público.

- Considerar como sistema general de espacios libres los terrenos del entorno del Monumento Natural Dunas de Artola. Con este nuevo sistema general no sólo queda compensada la reducción del actual SG-AL-21 sino que también se mejora con ello la proporción y calidad de las dotaciones previstas en el PGOU respecto al aprovechamiento urbanístico.

- Redelimitar el actual SG-E-43 e incluirlo dentro del sector URP-AL-6.

Dicha propuesta se justifica porque su delimitación actual incluye, además de un antiguo cuartel de la Guardia Civil, un denso bosque de coníferas cuya calificación urbanística más coherente sería la de espacio libre público. De acuerdo a ello se propone excluir del SG-E-43 dicha zona de arbolado denso, que ahora se propone como sistema local de espacios libres, y se incluye en el mismo un suelo colindante con la misma superficie y en el que existen eucaliptos y matorral, que tienen escaso valor ambiental.

Cabe señalar que el PGOU de 1986 recoge el SG-E-43 como existente y, por tanto, no adscrito a ningún suelo para su obtención; sin embargo, el suelo es de propiedad privada y, por tanto, al incluirlo en el sector, se compensa con el aprovechamiento urbanístico correspondiente, de tal manera que se facilita su obtención para uso público. Asimismo, este sistema general se clasificó en dicho PGOU como suelo urbano si bien la realidad demuestra que no tiene dicha condición por cuanto el suelo no está urbanizado ni integrado en la malla urbana.

- Mejorar la accesibilidad de las urbanizaciones, equipamientos y establecimientos hoteleros existentes a ambos lados de la carretera A-7 (N-340) mediante la ejecución de un enlace en forma de rotonda bajo la rasante de dicha carretera, lo que también reducirá el alto riesgo de siniestralidad existente.

- Excluir del sector URP-AL-6 los terrenos de dominio público existentes.

El límite del sector URP-AL-6 se ajusta al dominio público hidráulico y a la zona de servidumbre del Arroyo Real de Zaragoza que lindan con el sector por el Este y se excluyen del mismo dichos terrenos y aquellos que actualmente forman parte del dominio público marítimo-terrestre. Asimismo, el sector respeta el actual límite del dominio público de la carretera A-7, aunque ajustándose al nuevo acceso propuesto.

- Establecer la ordenación pormenorizada del sector URP-AL-6, incluyendo en el mismo el SG-AL-21 y el SGE-43, una vez redelimitados, y estableciendo unas condiciones urbanísticas

específicas que posibiliten la ejecución de la idea proyectual que se pretende desarrollar en el sector, un conjunto edificatorio de diseño singular y de la máxima calidad turística y ambiental, que no podría ejecutarse con la aplicación de las ordenanzas propuestas actualmente para el sector: Unifamiliar Exenta (UE), Unifamiliar Adosada (UA), Poblado Mediterráneo (PM) y Comercial (CO).

Para alcanzar dichos objetivos se proponen las siguientes modificaciones de la ordenación establecida por el PGOU vigente:

- Creación de un nuevo sistema general de espacios libres, SG-AL-26 "Parque del entorno de las Dunas de Artola", con una superficie de 54.085,06 m²s.
- Redelimitación del SG-AL-21 "Parque de Las Dunas", con una superficie de 32.087 m²s.
- Redelimitación del SG-E-43 "Cuartel Guardia Civil las Dunas", manteniendo su actual superficie de 8.500 m²s.
- Redelimitación del sector URP-AL-6, excluyendo los suelos de dominio público existentes e incluyendo dentro del mismo el SG-E-43 y el SG-AL-21, también redelimitados.
- Aplicación en el sector URP-AL-6 de la Ordenanza B-6 prevista en el PGOU.
- Previsión y ejecución de un enlace en forma de rotonda bajo la rasante de la carretera A-7 (N-340) con las correspondientes vías de servicio y carriles de aceleración y desaceleración.

El resto de determinaciones del PGOU se mantiene de forma inalterada, en concreto el uso global residencial y el número máximo de viviendas (206) del sector, así como el aprovechamiento medio del área de reparto. No obstante, se disminuye el índice de edificabilidad global del sector URP-AL-6 de 0,33 m²t/m²s a 0,31 m²t/m²s. a efectos de cumplir la Ley de Costas tal como más adelante se justifica.

Para visualizar mejor los cambios que se proponen se incluyen en los siguientes cuadros las determinaciones del PGOU que se ven afectadas por la Modificación propuesta:

Cuadro nº 1. Parámetros vigentes del sector y parámetros propuestos por la Modificación

SECTOR URP-AL-6	PGOU VIGENTE	MODIFICACIÓN
Superficie	103.125	162.016,00*
Índice de edificabilidad (m²t/m²s)	0,33	0,31
Edificabilidad máxima (m²t)	34.031,25	50.224,96
Nº máximo de viviendas	206	206
Densidad de viviendas	20	13
Ordenanzas aplicables	UE-2, UA-3, PM-2, CO-2	B-6

*En la superficie total del sector quedan incluidos el actual SG-E.43 y una parte del actual SG-AL.21.

Cuadro nº 2. Sistemas generales existentes afectados y propuestos por la Modificación

SISTEMAS GENERALES	PGOU VIGENTE		MODIFICACIÓN		CLASIFICACIÓN DE SUELO	
Espacios libres	Identificación	Superficie	Identificación	Superficie	Clasificación según PGOU vigente	Clasificación propuesta
	SG-AL-21	60.750	SG-AL-21	32.087,00	Urbanizable Programado	Urbanizable Sectorizado
			SG-AL-26	54.085,06	Urbanizable No Programado	Urbanizable Sectorizado
Total		60.750		86.172,06		
Equipamientos	Identificación	Superficie	Identificación	Superficie		
	SGE-E-43	8.500	SGE-E-43	8.500	Urbano	Urbanizable Sectorizado
Total		70.962		94.672,06		

Por otra parte, cabe exponer que paralelamente a la presente Modificación del PGOU también se ha elaborado un proyecto de regeneración de las dunas existentes en el frente litoral del sector URP-AL-6 cuya primera fase, de limpieza y eliminación de especies exóticas invasoras existentes y otras que no son propias de este entorno, fue autorizada por Resolución del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga de fecha 7-11-2017 y por el Ayuntamiento mediante el Decreto nº 839/2018, de fecha 1-02-2018.

Asimismo, se ha elaborado un Estudio de Viabilidad del Plan Especial para el nuevo enlace de la Autovía A-7 que servirá de acceso al sector URP-AL-6, el cual fue presentado en el Ayuntamiento con fecha 14-07-2017, habiendo sido corregido y presentado nuevamente con fecha 26-03-2018.

2.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Aunque la legislación urbanística establece diversas determinaciones que han de tenerse en cuenta en la elaboración de los distintos instrumentos de planeamiento, no obstante, se analizan aquí aquellas que, siendo aplicables a esta Modificación, pueden requerir una justificación específica:

Determinaciones del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

El PGOU de Marbella vigente no se encuentra aún adaptado a la LOUA siéndole de aplicación el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas el cual se dictó con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual.

Dicho Decreto incluye una disposición (Disposición Adicional Primera) relativa a la adaptación parcial y las modificaciones que establece lo siguiente:

“1. Las modificaciones del planeamiento general en vigor que tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelos dotacionales o suelos industriales, ajustándose al procedimiento establecido para las mismas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán tramitarse de forma simultánea a la adaptación parcial, siempre de manera condicionada a la aprobación de esta adaptación.

2. Una vez aprobada la adaptación parcial del planeamiento general, y de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los municipios podrán formular modificaciones del mismo que afecten al resto de determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, que se tramitarán siguiendo el procedimiento previsto para las mismas en la citada Ley”.

Sin perjuicio de que la Adaptación Parcial a la LOUA del vigente PGOU se encuentra en tramitación y se espera su aprobación en un breve plazo de tiempo, cabe señalar que dicha disposición resulta contradictoria con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA según la cual *“transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial”*. Ello implica que no pueden aprobarse este tipo de modificaciones mientras no esté aprobada la Adaptación, al menos parcial del PGOU pero, por simple aplicación del principio de jerarquía normativa, lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008 no puede impedir que dichas modificaciones puedan ir formulándose y tramitándose simultáneamente.

Determinaciones de la LOUA:

- Art. 9. Objeto (de los Planes Generales de Ordenación Urbanística)

Según este artículo los planes generales de ordenación urbanística deben *“garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola”*.

La Modificación cumple con esta determinación por cuanto la Modificación aumenta la superficie de sistemas generales de áreas libres en 25.422,06 m²s, que es muy superior a la que sería exigible por el incremento de edificabilidad previsto (2.061,19 m²s) y aumenta de 0,76 m²s/ua a 0,78 m²s/ua la proporción existente entre la superficie total de sistemas generales y el aprovechamiento urbanístico objetivo establecidos en el PGOU vigente para el suelo urbanizable, tal como se justifica más adelante.

- Art. 10. Determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística en relación con la reserva de vivienda protegida

En este artículo se establecen las siguientes determinaciones relativas a la reserva de vivienda protegida:

“Los Planes Generales de Ordenación Urbanística han de establecer “en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas”.

...

“El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan

General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.”

Aunque se pretende destinar obligatoriamente una gran parte de la edificabilidad del sector URP-AL-6 a un uso hotelero, no obstante, teóricamente, en la totalidad del sector puede ejecutarse un uso residencial. En dicho caso se trataría de una tipología residencial-turística vinculada con el uso y disfrute del litoral y con un tamaño medio aproximado de 243,81 m²t/por vivienda, por lo que no resultaría apta para la construcción de viviendas protegidas. Además la densidad de viviendas prevista es de 13 viv./ha. En consecuencia, el sector cumple con las condiciones para eximirlo de la reserva de terrenos con destino a vivienda protegida.

Por ello y debido a que se trata de una Modificación del PGOU, se prevé un incremento de la cesión de terrenos en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de la LOUA, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención de la reserva de edificabilidad para vivienda protegida. Dicha cesión se incrementa hasta el 20 %, conforme a las indicaciones realizadas por los técnicos municipales. Asimismo, teniendo en cuenta que el proyecto que se propone desarrollar en el sector requiere todo el suelo edificable resultante para satisfacer sus necesidades funcionales, debido al elevado nivel de servicios turísticos requeridos, se sustituye dicha cesión de suelo por el abono al Ayuntamiento de su valor en metálico, de conformidad con lo establecido en el art. 54.2.b) de la LOUA, debiendo ser determinado dicho valor por los servicios municipales.

En cuanto a la justificación sobre la suficiente disponibilidad de suelo para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo se da la circunstancia de que el municipio de Marbella carece actualmente de Plan Municipal de Vivienda y Suelo si bien el Ayuntamiento podrá pronunciarse respecto a ello teniendo en cuenta la actual demanda de vivienda protegida y la reserva de terrenos que puedan destinarse a cubrir dicha demanda.

En este sentido cabe señalar que, según los datos de la Adaptación Parcial del PGOU de 1986 a la LOUA, que se encuentra en tramitación, en los sectores de suelo urbanizable, excluido el sector URP-AL.6, y en las áreas de suelo urbano que tienen la obligación de reservar terrenos para su destino a vivienda protegida, habría una capacidad para 2.360 viviendas protegidas, una vez corregidas las edificabilidades de los mismos para mantener el aprovechamiento urbanístico del PGOU vigente, conforme a lo establecido en art. 3.2.b) el Decreto 11/2008.

En cuanto a la demanda existente, según los datos de la Consejería de Fomento y Vivienda, procedentes de los registros municipales de demandantes de vivienda protegida, el número de

solicitudes acumulado de demandantes en el municipio de Marbella entre el 1-1-2009 y el 31-1-2018 es de 1.288. No obstante, según dichos datos, el número de inscripciones es de 537 de las que solamente 42 están activas, 63 han sido canceladas por adjudicación y 432 han sido caducadas.¹

De acuerdo a lo expuesto se considera que en el municipio existe suelo suficiente para acoger la demanda de vivienda protegida sin que resulte necesaria para ello la reserva que le sería aplicable al sector URP-AL.6. En todo caso se considera que la Modificación puede continuar su tramitación en tanto en cuanto se aprueba el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

- Art. 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

En este artículo se establece, entre otras determinaciones, que *"en los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público"*.

La Modificación respeta dicha determinación destinando dichos terrenos a espacios libres de uso y disfrute público, en su mayor parte como sistema general.

- Art. 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

En este artículo se establecen, entre otras determinaciones, las siguientes:

"1ª. La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2ª. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas

¹ http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/201801rmdvp_01_solicitudes_y_estado_de_inscripciones_a_origen.pdf

de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

...

5.ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a)."

En relación con dichas determinaciones la Modificación supone una mejora para el bienestar de la población por las siguientes razones:

- Se aumenta la proporción existente entre los sistemas generales y el aprovechamiento urbanístico objetivo establecidos en el PGOU vigente para el suelo urbanizable, tal como se justifica en los siguientes cuadros:

PGOU VIGENTE	
Aprovechamiento objetivo del área de reparto del suelo urbanizable	1.488.115,30 ua
Superficie de sistemas generales adscritos al área de reparto	1.137.205,00 m²s
Proporción de SG/Aprovechamiento objetivo	0,76 m²s/ua

MODIFICACIÓN DEL PGOU	
Aprovechamiento objetivo del área de reparto del suelo urbanizable	1.494.983,23 ua
Superficie de sistemas generales adscritos al área de reparto	1.130.540,06 m²s
Superficie de sistemas generales incluidos en el sector, exceptuando la del SG-E-43, al estar clasificado como urbano en el PGOU vigente	32.087,00 m²s
Proporción de SG/Aprovechamiento objetivo	0,78 m²s/ua

Asimismo la Modificación aumenta la superficie de sistemas generales de espacios libres respecto al aumento de aprovechamiento lucrativo con una superficie superior a la que resultaría de aplicar el estándar mínimo establecido en el art. 10.1)A)c.1) de la LOUA, que sería 5 m²s/40 m²t residencial, al no producirse aumento de población:

Edificabilidad del sector URP-AL6 según PGOU vigente	34.031,25 m²t
Edificabilidad del sector URP-AL6 según la Modificación del PGOU	50.224,96 m²t
Aumento de edificabilidad según la Modificación del PGOU	16.489,48 m²t
Superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres existente en el ámbito de la Modificación según el PGOU vigente	60.750,00 m²s
Superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres propuesta por la Modificación	86.172,06 m²s

Incremento de la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres exigible según el estándar mínimo establecido en el art. 10.1.A)c.1) de la LOUA (5 m ² s/40 m ² t)	2.061,19 m ² s
Aumento de la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres según la Modificación: 86.172,06 m ² s - 60.750,00 m ² s	25.422,06 m ² s

- Se ejecutará un hotel resort de la máxima categoría que contribuirá a consolidar el municipio de Marbella como destino turístico de primer nivel internacional, generando un importante desarrollo económico y social mediante la atracción de turismo de alta calidad y mediante la creación de empleo.

-Se mejorará la accesibilidad a la Autovía del Mediterráneo en un extenso ámbito urbano en el que, además de varias urbanizaciones residenciales y turísticas, se localiza el equipamiento público de la Ciudad de Tiempo Libre, eliminando con ello el elevado riesgo de siniestralidad existente actualmente.

- Se conseguirá la efectiva protección y regeneración de una parte importante del complejo dunar "Real de Zaragoza".

- Se mejorará, mediante técnicas de bioingeniería, el cauce del Arroyo Real de Zaragoza evitando el riesgo de inundación existente actualmente, sobre todo en la urbanización colindante Golden Beach.

Por otra parte se establece en el art. 36 que *"las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía"*. De conformidad con ello la Modificación requiere dicho informe ya que la misma afecta, entre otras cuestiones, a la actual zonificación del SG-AL-21 y del SG-E-43.

- Art. 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

En el apartado 1 de este artículo se establece que *"toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación"* y según lo establecido en el apartado 1 del art. 37 *"se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística"*.

Por otra parte, en el apartado 3 del art. 38 se establece que *“la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente”*.

Teniendo en cuenta que la innovación propuesta no altera de forma integral la ordenación ya establecida en el PGOU vigente ni altera sustancialmente su ordenación estructural se considera que la misma tiene el carácter de “Modificación” y está suficientemente justificada, por lo que procede su tramitación.

3.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Costas

Los ámbitos afectados por la Modificación (URP-AL-6, SG-E-43 y SG-AL-21), se localizan dentro de la zona de influencia del litoral que, según el art. 30 de la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas, será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. En el apartado 1 del citado artículo se establece lo siguiente:

“La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*
- b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.”*

La Modificación respeta tales determinaciones ya que ha excluido del ámbito los terrenos del dominio público marítimo-terrestre, prevé reservas de suelo para aparcamientos de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito, se mantiene en el sector URP-AL-6 la edificabilidad otorgada por el PGOU vigente, se aplica a los nuevos terrenos incluidos en el sector el índice de edificabilidad media del suelo urbanizable programado (ahora sectorizado) en el término municipal ($0,28 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$) y se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de pantallas arquitectónicas:

- La edificabilidad propuesta se materializará obligatoriamente mediante varias edificaciones que estarán separadas por zonas ajardinadas.
- Las edificaciones se dispondrán en su mayor parte de forma perpendicular a la ribera del mar.

- Ninguna edificación podrá tener una longitud superior a 70 m. en la fachada que resulte paralela a la ribera del mar.

Protección ambiental

Tal como ya se ha ido repitiendo en los apartados anteriores en el ámbito objeto de la Modificación se localiza la Duna Real de Zaragoza la cual ha sido integrada en parte en la Reserva Ecológica de las Dunas de Marbella, figura establecida en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres con la finalidad principal de la conservación y desarrollo de las especies silvestres y de que se realice un aprovechamiento compatible de carácter educativo, cultural, científico o de ocio.

Dicha Reserva Ecológica no incluye la totalidad de la citada duna debido a que una parte importante se sitúa en terrenos de propiedad privada que forman parte del sector URP-AL-6 si bien su objetivo es, obviamente, integrar la totalidad de la misma. En este sentido la nueva propuesta de ordenación califica toda la zona dunar como sistema de espacios libres lo cual posibilitará dicho objetivo.

Por otra parte, y de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la Modificación está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica por lo que se ha elaborado el estudio ambiental estratégico correspondiente y se ha iniciado dicho trámite.

Dominio público hidráulico y zona con riesgo de inundación del Arroyo Real de Zaragoza

La ordenación prevista en la Modificación respeta el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y ha tenido en cuenta la zona con riesgo de inundación existente en el arroyo Real de Zaragoza, según se delimita en los Mapas de Peligrosidad por Inundaciones y de Riesgo de Inundación que fueron aprobados por la Orden de 14 de enero de 2016 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y en el estudio hidrológico e hidráulico realizado que se adjunta, incluyéndose a tales efectos medidas de corrección para evitar dicho riesgo.

Dominio público de carreteras y acceso a las carreteras del Estado

La ordenación prevista en la Modificación respeta el dominio público de carreteras y las zonas de servidumbre y no edificación que resultan de aplicación conforme a la legislación de carreteras vigente. Asimismo, propone un enlace en la carretera A-7 ajustándose a las normas que regulan el acceso a las carreteras del Estado. No obstante, deberá emitirse al respecto el correspondiente informe del organismo competente en materia de carreteras.

4.- ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

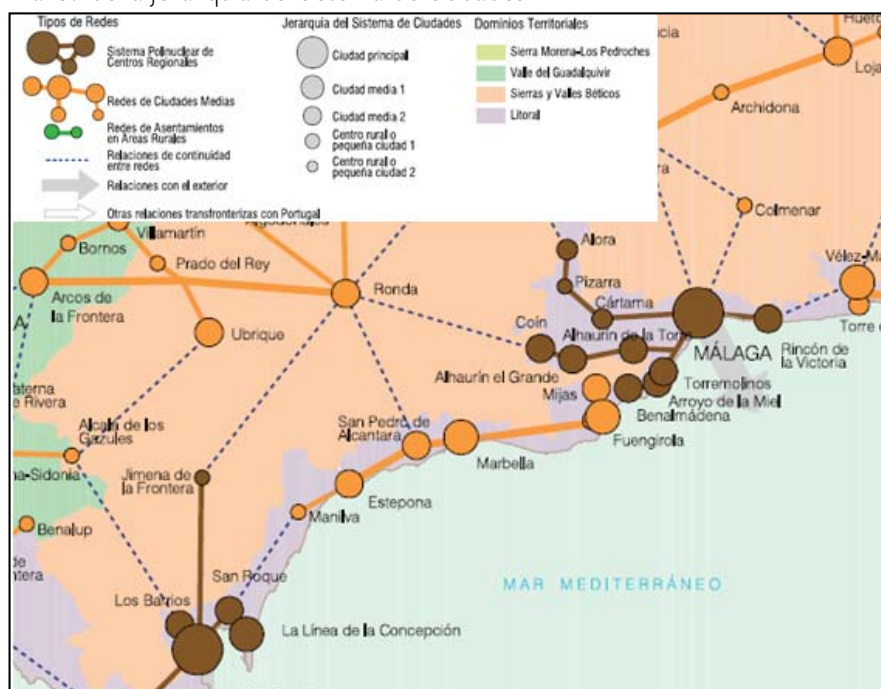
En virtud de los artículos 2.1, 7.1, 8 y 9 de la LOUA, la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio. De conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, y en la disposición adicional octava de la LOUA, en este apartado se analiza la incidencia de la Modificación en el sistema de ciudades y la estructura de asentamientos, en el sistema de comunicaciones y transportes, en el sistema de equipamientos y espacios libres, en las infraestructuras y los servicios básicos y sobre los recursos naturales, la protección del territorio y la prevención de riesgos.

A tales efectos se ha tenido en cuenta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) ya que tanto el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA) como el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, en los que se incluía el municipio de Marbella, han sido anulados por sentencia.

Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

El artículo 6.2.c) del POTA, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, obliga al planeamiento urbanístico a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.

El POTA encuadra a Marbella en el Dominio Territorial Litoral, en la Unidad Territorial de la Costa del Sol, organizada por Ciudades Medias Litorales, y califica al municipio como Ciudad Media Tipo I en el marco de la jerarquía del sistema de ciudades.



La consideración de Marbella en la jerarquía del Sistema de Ciudades del Modelo Territorial de Andalucía establecido en el POTA

El término municipal de Marbella se encuentra al sur de la provincia de Málaga, a una distancia aproximada de 53 Km al oeste de la capital. Posee una extensión superficial de unos 117.7 Km² (11.770 Ha). Pertenece a la comarca de la Costa del Sol Occidental, ubicándose en un punto aproximadamente equidistante en el frente litoral frente a los centros subregionales de Málaga al este y Algeciras al oeste. La organización espacial de este ámbito se ha estructurado en relación a la carretera A-7 (antigua N-340).

El término de Marbella se sitúa entre el Mar Mediterráneo al sur y el extremo occidental de la Cordillera Penibética al norte, predominando en la delimitación de dicho término su dimensión paralela al frente litoral, que se extiende en una longitud de 27 Km aproximadamente.

Limita el término al norte con los correspondientes a Ojén e Istán, en una extensión de 19 y 4.5 Km respectivamente. Al oeste limita con el término de Benahavís y Estepona, en una extensión de 6.5 y 3.5 Km respectivamente. Finalmente, al este limita con el término de Mijas, en una extensión de 4 Km.

El municipio tiene actualmente una población de 141.172 habitantes según el Padrón Municipal de 2017, habiendo tenido un crecimiento demográfico en los últimos diez años del 11,67 %. Dicha población se distribuye en los 11 núcleos que tiene el municipio los cuales se distribuyen a lo largo del litoral.

El POTA establece en su artículo 45 que:

"De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.

En las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la

estrategia fundamental para lograrla sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo."

Asimismo el POTA establece en el apartado 4 del artículo 45, con carácter de norma, los siguientes criterios básicos a efectos de analizar y evaluar la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido;

"a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial la integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes y previstos, para satisfacerla demanda prevista.

d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones de desarrollo urbanístico establecido."

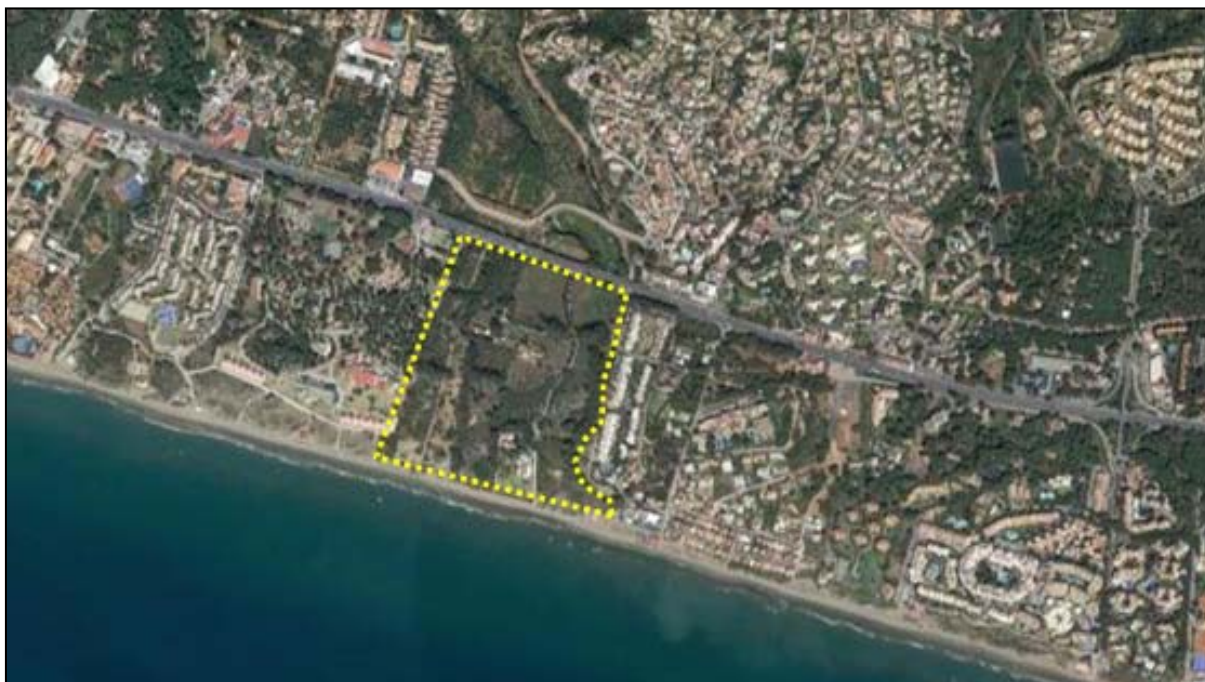
Respecto al límite de crecimiento de población cabe señalar que la Modificación mantiene el mismo número de viviendas establecido en el PGOU vigente por lo que no conlleva aumento de población y en cuanto al límite de crecimiento de suelo urbanizable en relación al suelo urbano existente, la Modificación conlleva un leve incremento de 54.085,06 m²s, correspondiente al nuevo sistema general de espacios libres SG-AL-26, que en ningún caso afecta al cumplimiento del límite del 40 % de crecimiento de suelo fijado por el POTA, como se puede comprobar en el siguiente cuadro, confeccionado con datos aportados por el Ayuntamiento y teniendo en cuenta la Instrucción I/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio:

CÓMPUTO SUELO SEGÚN NORMA 45 POTA Y SEGÚN INSTRUCCIÓN 1/2014 SGOT			
SUC + SUNC (m²)	35.650.089,00		
CRECIMIENTO SUELO (m²) NORMA 45 POTA (40 %)	14.260.035,60		40,00 %
Superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado pendiente de desarrollo y ejecución (m²)	Sectores Uso Resid.	4.963.140	
	SS.GG.	1.010.075	
	Total	5.973.215	16,76 %
Crecimiento disponible	8.286.820,37		23,24 %

Además, la Modificación afecta a un ámbito que ya está clasificado en el PGOU vigente como suelo urbano (SG-E-43) y a dos ámbitos que ya están clasificados como suelo urbanizable (URP-AL-3 y SG-AL-21), que son colindantes con suelo urbano consolidado y que se encuentran integrados en la malla urbana.



Localización del ámbito afectado por la Modificación respecto a los suelos urbanos clasificados en su entorno por el PGOU vigente



Localización del ámbito afectado por la Modificación respecto a los suelos urbanos consolidados ya existentes en su entorno.

En cuanto al nuevo sistema general propuesto (SG-AL.26) éste se localiza actualmente en suelo urbanizable no programado (ahora no sectorizado) del PGOU vigente y la Modificación sólo lo delimita y lo adscribe al suelo urbanizable sectorizado.

En consecuencia, la propuesta no altera el sistema de asentamientos existente en el municipio ni el propuesto en el POTA, considerándose que la Modificación se encuentra en consonancia con los objetivos planteados en el POTA.

En cuanto a la ordenación general de usos, el PGOU de Marbella vigente hace una apuesta excesivamente especializada en usos residenciales. Por ello la Modificación, con su carácter eminentemente turístico, apostando por la ejecución de un gran hotel del máximo nivel de calidad, aporta diversificación a dicha ordenación, lo que redundará positivamente en el desarrollo económico del municipio.

Respecto al sistema de espacios libres y equipamientos la Modificación conlleva un aumento de los terrenos destinados a sistema general de espacios libres de 25.422,06 m²s.

En cuanto a la incidencia sobre las infraestructuras de comunicaciones y transportes se considera que, dada la gran accesibilidad de la zona donde se ubica el ámbito, junto a la carretera A-7, y que no se propone ningún aumento de población ello no tendrá ninguna incidencia negativa sobre las mismas. Además, la Modificación también propone la ejecución de un enlace en forma de rotonda bajo la rasante de la A-7 lo cual mejorará dicha accesibilidad.

Respecto a la incidencia sobre las infraestructuras y servicios de abastecimiento de agua, tanto potable como de saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones se considera que tampoco se producirá ninguna incidencia por cuanto el PGOU vigente fue aprobado definitivamente incluyendo ya el desarrollo de estos suelos, no modificándose ningún parámetro que pudiera afectar a dichas infraestructuras de servicios. En todo caso se prevén los puntos de enganche y las conexiones necesarias a las redes de infraestructuras ya existentes. Respecto a estas cuestiones cabe señalar que el Plan Parcial del sector delimitado en esta zona por el PGOU 2010 (SUS-AL-3), el cual permitía un mayor número de viviendas, fue objeto de informe de ACOSOL, de fecha 14 de febrero de 2011, según el cual las infraestructuras existentes de abastecimiento y saneamiento son suficientes para dar servicio al nuevo desarrollo urbanístico, indicando los puntos de conexión para las redes a ejecutar en el mismo.

Finalmente, en cuanto a la protección del territorio y los riesgos cabe señalar que, con la Modificación, se excluye del sector URP-AL-6 el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y se ha tenido en cuenta la zona inundable del Arroyo Real de Zaragoza, estableciéndose medidas correctoras al respecto, de conformidad con el estudio hidrológico e hidráulico realizado. Asimismo, se consideran como espacios libres del sector los terrenos colindantes con el dominio público hidráulico de dicho arroyo y los terrenos que tienen una mayor densidad de vegetación. Además, se ha excluido el dominio público marítimo-terrestre y se ha considerado como sistema de espacios libres toda la zona de protección del litoral, donde se sitúa gran parte de las formaciones dunares de la Duna Real de Zaragoza.

5.- DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTES Y MODIFICADAS

5.1.- Determinaciones del PGOU vigentes que se ven afectadas por la Modificación:

Sistemas Generales (vigentes)

Sistemas generales de espacios libres	Identificación	Nombre	Superficie
Adscrito al suelo urbanizable sectorizado	SG-AL-21	Parque de Las Dunas	60.750
Sistemas generales de equipamientos	Identificación	Nombre	Superficie
Existente y clasificado como suelo urbano (1)	SGE-E-43	Cuartel de la Guardia Civil	8.500

(1) El PGOU de 1986 considera este sistema general de equipamiento como existente pero el mismo es de propiedad privada.

Ficha del sector URP-AL-6 (vigente)

ACTUACIÓN:	Las Dunas Club	URP-AL-6
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE PROGRAMADO	A DESARROLLAR POR: PPO/PU
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s):	103.125,00	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	ETAPA: 1ª
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENT	COMPENSACIÓN	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El Plan Parcial ordenará los terrenos de acuerdo con lo indicado en los planos "E" y "H". Parte de las áreas libres se dispondrán como paseo arbolado a lo largo del Aº Real de Zaragoza.
La ordenación PM-2 no podrá aplicarse a más del 30% de la edificabilidad total.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² t/m ² s)	0,330
DENSIDAD MÁXIMA (nºviv./Ha.):	20,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	206
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	UE-2/UA-3/PM-2/CO-2

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES

ÁREAS LIBRES (m ² s):		(1)
EQUIPAMIENTO (m ² s):		(1)
RED VIARIA (m ² s):		(2)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Las señaladas en el capítulo de "Aprovechamiento Medio" (Tomo 4.1. de este P.G.O.)

OBSERVACIONES

- (1) Las fijadas en el art. 273 de las Normas Urbanísticas.
(2) La señalada en los planos "E" de Calificación y la que se establezca en el PPO correspondiente.

5.2.- Determinaciones del PGOU modificadas

Sistemas Generales (modificados)

Sistemas generales de espacios libres	Identificación	Nombre	Superficie	Uso
Incluido en el sector URP-AL-6	SG-AL-21	Parque de Las Dunas	32.087,00	Parque suburbano de protección de la naturaleza
Adscrito al suelo urbanizable sectorizado	SG-AL-26	Parque Entorno Dunas de Artola	54.085,06	Parque suburbano de protección de la naturaleza
Total			86.172,06	
Sistemas generales de equipamientos	Identificación	Nombre	Superficie	
Incluido en el sector URP-AL-6	SGE-E-43	Cuartel de la Guardia Civil	8.500,00	Social
Total Sistemas Generales			94.672,06	

Ficha del sector URP-AL-6 (modificada)

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN	LAS DUNAS CLUB	URP-AL-6
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE ORDENADO	
SUPERFICIE DEL SECTOR	162.016,00 m² (1)	
USO GLOBAL	Residencial	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	Compensación	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Las establecidas en la ordenación pormenorizada y, en todo caso, las siguientes: • La edificabilidad propuesta se materializará obligatoriamente mediante varias edificaciones que estarán separadas por zonas ajardinadas. • Las edificaciones se dispondrán en su mayor parte de forma perpendicular a la ribera del mar. • Ninguna edificación podrá tener una longitud superior a 70 m. en la fachada que resulte paralela a la ribera del mar.	
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y NIVEL DE DENSIDAD: - Índice de edificabilidad bruta: 0,31 m²t/m²s - Edificabilidad total: 50.224,96 m²t (2) - N° máximo de viviendas: 206 (3) - Densidad baja: máximo 13 viv./ha - Ordenanza de aplicación: B-6		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	Las establecidas en la ordenación pormenorizada adjunta conforme a lo establecido en la LOUA, en el Reglamento de Planeamiento y en el PGOU	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Las señaladas en el Capítulo de “Aprovechamiento Medio” del PGOU, en la LOUA y en esta Memoria	
(1) En la superficie total del sector quedan incluidos el SG-AL-21 con una superficie de 32.087 m²s y el SG-E-43, con una superficie de 8.500 m²s, que en total suman 40.587 m².		
(2) Obligatoriamente se destinará un mínimo de 14.000 m²t a uso hotelero de la máxima categoría, al que se le aplicará la ordenanza H-2. Asimismo, se destinarán 502 m²t para equipamiento comercial.		
(3) A efectos del cómputo del número máximo de viviendas se establece una equivalencia de una vivienda por cada apartamento turístico.		

6.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PGOU

6.1.- PGOU actual.

El Aprovechamiento Medio del área de reparto en la que se integra el sector es el siguiente, según el PGOU vigente:

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{1.488.115,30 \text{ ua}}{10.178.930,00 \text{ m}^2 + 1.137.205 \text{ m}^2} = 0,1315 \text{ ua/m}^2$$

Asimismo, según el PGOU vigente, el cálculo del aprovechamiento del sector URP-AL.6 es el siguiente:

PGOU VIGENTE							
URP-AL-6							
SUPERFICIE	I.EDIF.	EDIF. TOTAL	COEFICIENTES			AMI	APROVECH. OBJETIVO
			Czi	Csi	Chi		
103.125,00	0,33	34.031,25	0,6	0,707	0,424	0,1400	14.437,50

6.2.- PGOU modificado.

Según la Modificación propuesta el cálculo del aprovechamiento del sector URP-AL.6 es el siguiente:

MODIFICACIÓN PROPUESTA							
URP-AL-6							
SUPERFICIE	I.EDIF.	EDIF. TOTAL	COEFICIENTES			AMI	APROVECH. OBJETIVO
			Czi	Csi	Chi		
162.016,00	0,31	50.224,96	0,6	0,707	0,424	0,1315	21.305,43

Ello supone un incremento de aprovechamiento en el área de reparto de 6.867,93 ua, por lo que en total resultan 1.494.983,23 ua, y un aumento de la superficie total de 58.891,00 m², por lo que en total resultan 10.237.821,00 m².

En el PGOU vigente se adscriben al área de reparto 1.137.205 m² de sistemas generales y con la Modificación se producen los siguientes cambios al respecto:

- El SG-AL.21, que según el PGOU vigente tiene 60.750 m² y está adscrito al suelo urbanizable, se reduce de superficie y queda incluido íntegramente en el sector URP-AL-6.

- Se adscribe al área de reparto un nuevo sistema general propuesto, el SG-AL.26, con una superficie de 54.085,06 m².

De acuerdo a ello la superficie total de sistemas generales adscrita resultante sería la siguiente:

$$1.137.205 - 60.750 + 54.085,06 = 1.130.540,06 \text{ m}^2$$

De acuerdo a ello el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto se mantiene invariable con las modificaciones propuestas, tal como se justifica a continuación:

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{1.494.983,23 \text{ ua}}{10.237.821,10 \text{ m}^2 + 1.130.540,06 \text{ m}^2} = 0,1315 \text{ ua/m}^2$$

DOCUMENTO II.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP-AL-6

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP-AL-6 “LAS DUNAS CLUB”

INDICE GENERAL

CAPÍTULO Nº 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES	34
SUBCAPITULO 1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR	34
1.1.1.- Objeto.	34
1.1.2.- Determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.....	34
1.1.3.- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.....	34
1.1.4.- Normas Particulares del Ámbito de Planeamiento URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB”	37
SUBCAPITULO 1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	39
1.2.1.- Características naturales.....	39
1.2.2.- Infraestructuras y servicios. Existentes y previstos.	42
1.2.3.- Estudio de la propiedad del suelo.....	44
SUBCAPITULO 1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.....	52
1.3.1.- Objetivos de la Ordenación.....	52
1.3.2.- Criterios de la ordenación.	52
1.3.3.1.- Descripción General.....	53
1.3.3.2.- Ficha Técnica.	54
1.3.3.3.- Propuesta de Red viaria.	60
1.3.3.4.- Propuesta de Red de Abastecimiento de Agua.	68
1.3.3.5.- Propuesta de Red de Saneamiento de Aguas Negras.....	72
1.3.3.6.- Propuesta de Red de Saneamiento de aguas pluviales.	74
1.3.3.7.- Propuesta de Red de Riego.....	76
1.3.3.8.- Propuesta de red de electrificación.....	77
1.3.3.9.- Propuesta de Red de Telecomunicaciones.	82
1.3.3.10.- Propuesta de Red de Gas.....	83
1.3.3.11.- Recogida Residuos Sólidos Urbanos.	83
1.3.3.12.- Propuesta de tratamiento de las Zonas Libres Públicas.....	84
SUBCAPITULO 1.4.- JUSTIFICACION DE LA ADECUADA RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.	88

SUBCAPITULO 1.5.- SINTESIS DE LA MEMORIA.....	89
1.5.1.- Cuadro de Superficies, Edificabilidad y Vivienda.....	89
1.5.2.- Cuadro Resumen por Usos.	90
SUBCAPITULO 1.6.- ANEXO A LA MEMORIA.....	91
1.6.1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.....	91
1.6.2.- Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial.....	91
1.6.3.- Relación de propietarios.....	92
1.6.4.- Determinaciones del Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.....	92
1.6.4.1.- Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización y Sistema de Actuación.....	92
1.6.4.2.- Compromisos que contrae el Urbanizador con el Ayuntamiento.	93
1.6.5.- Garantías de exacto cumplimiento de los compromisos contraídos.....	94
1.6.6.- Medios Económicos de toda índole.	94
CAPÍTULO N° 2.- INDICE DE PLANOS	118
PLANOS DE INFORMACIÓN	118
PLANOS DE ORDENACIÓN	118
CAPÍTULO N° 3.- ORDENANZAS REGULADORAS	121
SUBCAPITULO 3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	121
SUBCAPITULO 3.2.- NORMAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN	122
3.2.1.- Condiciones particulares de la zona de ordenanza “Plurifamiliar Exenta. Subzona B.6”	122
3.2.2.- Dotaciones.	123
CAPÍTULO N° 4.- PLAN DE ETAPAS.	124
CAPÍTULO N° 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	125
5.1.- Presupuesto aproximado.	125
5.2.- Plan Especial de Dotación de Infraestructuras para la ejecución del enlace con la autovía A-7 en el PK. 190.....	126
ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS PARA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA. DECRETO 293/2009 DE 7 DE JULIO	
ANEXO II. INFORMES EMITIDOS POR EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” PGOU/1986 DE MARBELLA

CAPÍTULO Nº I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

SUBCAPITULO I.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION Y NORMAS DE RANGO SUPERIOR

I.1.1.- Objeto.

Trata el presente documento de la Ordenación del Sector URP.AL-6 “Las Dunas Club” de 1986, formando parte del expediente de Modificación de Elementos del PGOU/1986 de Marbella con ordenación pormenorizada.

I.1.2.- Determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

La LOUA contempla en su art.10.2.B)b) la posibilidad de establecer directamente la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable por parte del planeamiento general.

De acuerdo a ello y teniendo en cuenta asimismo lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en el PGOU de Marbella, en el presente documento se establecen las determinaciones que necesarias para hacer posible la actividad de ejecución del sector URP-AL-6 sin ulterior planeamiento de desarrollo.

I.1.3.- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Las determinaciones que principalmente afectan a la presente Ordenación son:

1. Régimen del Suelo Urbano.
2. Normas de Urbanización.
3. Condiciones Particulares de las distintas zonas de Ordenanza de Suelo Urbano

1.1.3.1.- Determinaciones Generales de las figuras de planeamiento.

En su *TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL*, entre otros determina:

- Art. 8.- Régimen urbanístico del Suelo.
- Art. 11.- El desarrollo según las categorías de suelo.
- Art. 12.- Desarrollo de los sistemas generales.
- Art. 15.- Planes Parciales.
- Art. 16.- Plan de Etapas.

En su *TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN Y ALINEACIONES*:

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 102.- Definición y tipo de urbanización.
- Art. 103.- Determinaciones sobre la urbanización.
- Art. 104.- Pliego de condiciones técnicas.

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO.

- Art. 106.- Condiciones de diseño de la red viaria.
- Art. 107.- Condiciones de diseño de las aceras.
- Art. 108.- Mobiliario urbano del espacio viario.
- Art. 109.- Condiciones de diseño para aparcamientos.
- Art. 110.- Condiciones de trazado de la red viaria.
- Art. 111.- Condiciones de pavimentación.

CAPÍTULO 3.- DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LAS ÁREAS LIBRES

- Art. 113.- Condiciones de diseño.
- Art. 114.- Condiciones de urbanización.

CAPÍTULO 4.- DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

- Art. 115.- Disposición general sobre dimensionado de redes.
- Art. 116.- Normalización de elementos.
- Art. 117.- Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos.
- Art. 118.- Condiciones de potabilidad.
- Art. 119.- Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

- Art. 120.- Características de la red de distribución.
- Art. 121.- Características y dimensionamiento de la red de saneamiento.
- Art. 122.- Regulación de diámetros y protecciones.
- Art. 123.- Explotación.
- Art. 124.- Vertido de las aguas residuales.
- Art. 125.- Depuración.

CAPÍTULO 5.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

- Art. 127.- Suministro
- Art. 128.- Dotaciones.
- Art. 129.- Redes y centros de transformación.

CAPÍTULO 6.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- Art. 130.- Definición de las obras de Urbanización.
- Art. 131.- Deber de conservación.
- Art. 132.- Entidad de conservación.

TÍTULO VII.- NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

- Art. 267.- Definición y ámbito.
- Art. 268.- Determinaciones.
- Art. 269.- Zonificación de usos globales e intensidad.
- Art. 270.- Regulación de la ordenación y la edificación.
- Art. 271.- Edificabilidad y usos.
- Art. 272.- Vialidad y aparcamientos.
- Art. 273.- Reserva de áreas libres y equipamientos públicos.
- Art. 274.- Características mínimas de los servicios
- Art. 275.- Aprovechamiento medio.
- Art. 276.- Obligatoriedad de determinadas obras de conexión.
- Art. 277.- Programación.
- Art. 278.- Plan de etapas.

1.1.3.2.- Condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza de suelo urbano.

En la Normas Urbanísticas del P.G.O.U., en su *Título VI.-Normas del Suelo Urbano*, se determinan las ordenanzas de los distintos tipos edificatorios. En la presente memoria de ordenación se incorporan aquellas que se proponen para su aplicación en el sector URP-AL.6.

1.1.4.- Normas Particulares del Ámbito de Planeamiento URP.AL-6 "LAS DUNAS CLUB"

La ficha de planeamiento que se contiene en la precedente Modificación del PGOU es:

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN	LAS DUNAS CLUB	URP-AL-6
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE ORDENADO	
SUPERFICIE DEL SECTOR	162.016,00 m² (1)	
USO GLOBAL	Residencial	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	Compensación	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Las establecidas en la ordenación pormenorizada y, en todo caso, las siguientes: • La edificabilidad propuesta se materializará obligatoriamente mediante varias edificaciones que estarán separadas por zonas ajardinadas. • Las edificaciones se dispondrán en su mayor parte de forma perpendicular a la ribera del mar. • Ninguna edificación podrá tener una longitud superior a 70 m. en la fachada que resulte paralela a la ribera del mar.	
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y NIVEL DE DENSIDAD: - Índice de edificabilidad bruta: 0,31 m²t/m²s - Edificabilidad total: 50.224,96 m²t (2) - N° máximo de viviendas: 206 (3) - Densidad baja: máximo 13 viv./ha - Ordenanza de aplicación: B-6		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	Las establecidas en la ordenación pormenorizada adjunta conforme a lo establecido en la LOUA, en el Reglamento de Planeamiento y en el PGOU	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Las señaladas en el Capítulo de “Aprovechamiento Medio” del PGOU, en la LOUA y en esta Memoria	
(1) En la superficie total del sector quedan incluidos el SG-AL-21 con una superficie de 32.087 m²s y el SG-E-43, con una superficie de 8.500 m²s, que en total suman 40.587 m².		
(2) Obligatoriamente se destinará un mínimo de 14.000 m²t a uso hotelero de la máxima categoría, al que se le aplicará la ordenanza H-2. Asimismo, se destinarán 502 m²t para equipamiento comercial.		
(3) A efectos del cómputo del número máximo de viviendas se establece una equivalencia de una vivienda por cada apartamento turístico.		

Según los cálculos del aprovechamiento medio del PGOU contenidos en la presente modificación, este sector tiene los siguientes aprovechamientos:

Superficie 162.016,00 m²
Índice Edificabilidad 0,3100 m²t/m²s
Edificabilidad 50.224,96 m²t
Uso: Residencial
Coeficientes de ponderación:
 Uso (Czi) 0,600
 Cargas (Csi) 0,707
 Homogeneización 0,424
Índice Sector 0,1315 ua/m²s
Aprovechamiento:
 Objetivo 21.305,43 ua 100,00 %
 Subjetivo 19.174,89 ua 90,00 %
 Excesos 0 ua 0 %
 Municipal 2.130,54 ua 10,00 %

No obstante, la cesión de aprovechamiento municipal se incrementará hasta el 20 % a efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención de la reserva de terrenos para viviendas protegidas, quedando el reparto de aprovechamiento de la siguiente forma:

CONCEPTO	UA	%
Aprovechamiento subjetivo	17.044,35	80,00
Aprovechamiento municipal	2.130,54	10,00
Exención reserva viviendas protegidas	2.130,54	10,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” PGOU/1986 DE MARBELLA

SUBCAPITULO I.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.2.1.- Características naturales.

I.2.1.1.- Límites y extensión.

a) Límites.

Sus límites vienen determinados por:

- Al Norte: Línea del Dominio Público de la A-7
- Al Sur: Límite del Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- Al Este: Línea del Dominio Público Hidráulico del Arroyo Real de Zaragoza
- Al Oeste: “Ciudad Residencial Tiempo Libre”.

b) Extensión.

Según la medición realizada sobre plano topográfico la superficie del sector es de 154.170,10 m², divididos en los Sistemas Generales Incluidos SG.E-43, de 8.500 m², SG.AL-21.1, de 17.244 m², SG.AL-21.2 de 6.381 m², con un total de 26.475m² y 130.545,1 m² de zonas edificables y dotaciones públicas.

No está afectado por ningún otro dominio público, interior al sector, con independencia de los que lo limitan a Norte, Sur y Este.

I.2.1.2.- Medio Físico.

a) Topografía. Orientación. Exposición.

El sector está caracterizado por una loma central, que se eleva a la cota 25, cayendo sus laderas suavemente hacia el Norte, alcanzando en su límite una cota variable de 16 a 20 m., y hacia el Sur, aproximadamente a la cota 3 m. en su límite.

La orientación principal es hacia el Sur. Presentando la zona más septentrional orientación hacia los cuatro vientos.

La exposición es completa e igual para todo el sector; no existiendo, dada la poca altura del mismo, zonas de umbría.

b) Características geológicas.

Bajo un punto de vista geológico y geotécnico los terrenos son aptos para urbanizar, no presentando características de especial relevancia.

c) Clima

1.- Temperatura.

La nota más destacada de la zona es la poca amplitud térmica, predominando una relativa suavidad de las temperaturas.

2.- Precipitación.

Se caracteriza por una gran irregularidad que es manifiesta tanto en sus periodos como en su duración e intensidad. Siendo una zona más bien seca.

3.- Insolación.

El municipio de Marbella disfruta de unas 2.900 horas de sol al año. Por término medio se puede decir que 150 días se presentan totalmente despejados, en 180 días se alternan nubes y claros y solamente 45 días el cielo puede aparecer totalmente encapotado y permanecer así todo o la mayor parte del día.

4.- Vientos.

Los vientos más frecuentes son los de componente NW en invierno y SE en verano; no siendo ninguno de ellos especialmente fuertes.

5.- Humedad relativa

Debido fundamentalmente a la proximidad del mar la humedad relativa es algo importante; situándose alrededor del 60% anual por término medio.

d) Usos actuales del suelo

En el plano nº II.5 se grafían los usos actuales del suelo. Parte de los cuales son la finca de recreo, en avanzado estado de obsolescencia, de una familia, y el resto, con excepción de una vivienda unifamiliar con su parcela situada en colindancia con el dominio público marítimo-terrestre, están en un estado que se define como “barbecho social”, es decir, en espera de ser urbanizados.

Los usos actuales del suelo y la vegetación existentes en la misma, con excepción de una zona densa de coníferas, situada en la cercanía de la autovía, y otra de eucaliptos dispersos, cítricos, olivar e higueras, asimismo dispersas.

e) Afecciones por Edificaciones, Obras, Plantaciones e Instalaciones existentes.

En el ámbito existen las siguientes afecciones de obras, plantaciones, edificaciones e instalaciones que se conservarán en el caso del arbolado denso de coníferas y serán demolidos o levantados en los demás casos. Al ser la propiedad del suelo de un único propietario no se indemnizarán y, consecuentemente, no habrán de valorarse:

1	Transformador
2	Transformador
3	Pozo / Caseta de bombeo
4	Casa Cuartel abandonado
5	Depósito
6	Edificación – 1
7	Edificación – 2
8	Edificación – 3
9	Edificación – 4
10	Alberca
11	Vivienda
12	Arbolado denso de coníferas
13	Arbolado de eucaliptos
14	Arbolado de coníferas y eucaliptos
15	Cítricos
16	Olivar
17	Cultivos leñosos en seco: Higueras
18	Ajardinamientos.

Todas ellas se grafían en el plano II.7.1 Afecciones y I.7.2, 3, 4, 5 y 6 Fotogramas de las Afecciones.

I.2.2.- Infraestructuras y servicios. Existentes y previstos.

a) Red viaria

El sector está limitado al Norte por el Dominio Público de la Autovía del Mediterráneo, con la que se comunica por el actual camino de acceso que parte del acceso a la Ciudad Residencial Tiempo Libre; acceso insuficiente y peligroso; siendo ello por lo que el PGOU establece que el futuro acceso al sector se realice a través de la nueva rotonda dispuesta sobre la autovía, a nivel inferior. De dicho enlace parte un vial que discurre por su extremo nororiental y lo comunica por la colindante urbanización Golden Beach, en la calle de la Orotava.

b) Abastecimiento de agua.

Las infraestructuras existentes en la zona para suministro de agua potable a las diferentes parcelas del sector consisten en las conducciones principales de abastecimiento de ACOSOL (Empresa de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de la Costa del Sol Occidental) que discurren al Norte de la CN.340. Concretamente, el punto de conexión dado por dicha compañía suministradora (se adjunta escrito en el anexo nº 2) se encuentra en la tubería secundaria de F.D. Ø350 mm, pudiendo conectarse las redes internas de la urbanización en cualquier punto de su recorrido desde la derivación nº 6 hasta el arroyo Real de Zaragoza.

c) Redes de saneamiento. Aguas fecales.

Las infraestructuras de saneamiento de la zona que posibilitan la recogida de las aguas negras generadas por los diferentes usos del sector consisten en el colector del Saneamiento Integral de la Costa del Sol Occidental denominado C.P.-I de Ø1.000 mm. que discurre a lo largo del municipio por la playa y que conduce las aguas negras hacia la E.D.A.R. "La Víbora" para su tratamiento y posterior bombeo hacia el emisario submarino. En el Proyecto de Urbanización del sector se recogerá al desvío de la conducción del saneamiento integral de acuerdo a las determinaciones indicadas por ACOSOL.

d) Redes de saneamiento. Aguas pluviales.

Dada la ubicación del sector colindante con la margen derecha del arroyo Real de Zaragoza, todas las aguas procedentes de lluvia se canalizarán mediante la red interna de recogida de aguas pluviales que se prevé en este documento y serán vertidas al arroyo en los puntos más favorables para ello.

e) Redes eléctricas.

En el sector hay dos centros de distribución de la compañía Endesa Distribución Eléctrica, S.L, los nº 5130 y 5131, denominados Dunas 1 y Dunas 2. Dichos centros dan suministro en baja tensión a las viviendas que hay en el sector, así como a algunos pozos de riego.

La alimentación en media tensión a los centros de distribución se realiza mediante la línea de 20 kV, denominada Dunas, que parte de la subestación Elviria. Esta línea llega de manera aérea, desde un apoyo situado en la urbanización Golden Beach, al otro lado del arroyo, al centro de distribución Dunas 1. En este centro la línea pasa a ser subterránea, atravesando el sector de este a oeste hasta llegar al centro de distribución Dunas 2.

Los dos centros de distribución existentes se eliminarán, al perder los suministros de baja tensión que tienen asociados, por lo que se eliminará también los tramos de la línea de 20 kV Dunas que quedan dentro del sector.

La línea aérea deberá ser soterrada, ya que sobrevuela la carga externa 3 y queda en punta alimentando a los centros de distribución presentes en el sector.

Consultada la empresa Endesa Distribución se nos informó que el punto más cercano para el suministro en baja tensión, a partir del cual se podrían desarrollar las infraestructuras eléctricas necesarias, sería en la conexión en barras de 20 kV de la subestación Elviria 66/20 kV.

f) Redes de telecomunicaciones.

En la actualidad existe una canalización de un operador de telecomunicaciones, formada por 20 tubos de PVC de diámetro 110 mm, que discurre paralela al límite norte del sector, la cual cruza el arroyo Real de Zaragoza y llega a la urbanización Golden Beach, donde realizaremos la conexión para dar servicio al sector. La canalización de 20 tubos deberá ser desviada por los viales internos del sector, ya que interferirán con las obras a ejecutar del enlace con la carretera nacional 340.

g) Red de gas.

Según la información facilitada por la empresa Gas Natural, la conexión para suministro de gas a la urbanización se realizará mediante la conducción de enlace situada en C/ La Orotava de la urbanización colindante al este "Golden Beach". Dicha conducción existente es de PEØ90mm y M.O.P. 0,4 bar.

h) Transporte.

El sector está bien conectado con los sistemas viarios del municipio; estando asegurada su accesibilidad para el transporte privado. En la CN-340 existe transporte público mediante las líneas de autobuses, locales y de largo recorrido, que circulan por las mismas. Se prevé la reubicación de la parada de autobús que existía en el arcén de la CN-340 al vial I de entrada a la urbanización desde el nuevo enlace previsto en la carretera.

1.2.3.- Estudio de la propiedad del suelo.

En el plano I.6 se incorpora la estructura de la propiedad del suelo. Siendo la relación de propietarios:

URP.AL-6

FINCA	FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUPERFICIE (m²)
A.	1.178/3.253/3.812 /3.825/3.826	9806101UF3490N001TB	SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.	C/ Prim, 19. 28004 MADRID	46.062,00
B	18.610	9806102UF3490N001FB	SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.	C/ Prim, 19. 28004 MADRID	9.767,00
C	1.878	9806103UF3490N001MB	SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.	C/ Prim, 19. 28004 MADRID	101.309,00
D	38.820	-	SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.	C/ Prim, 19. 28004 MADRID	4.878,00
TOTAL URP.AL-6					162.016,00

Se adjuntan las fichas del catastro de contribución urbana.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MARBELLA Provincia de MÁLAGA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/5000

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

Solicitante: NOTARIA 77 DE MADRID [Madrid]
Fecha de emisión: Martes, 24 de Noviembre de 2015
Finalidad: ESCRITURA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9806101UF3490N0001TB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
UR COTO CHICO 1 Suelo
29604 MARBELLA [MÁLAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN
—

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
—

VALOR SUELO (€) 508.314,56
VALOR CONSTRUCCIÓN (€) 0,00
VALOR CATASTRAL (€) 508.314,56
AÑO VALOR 2015

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE RAZÓN SOCIAL
MAPFRE INMUEBLES SGA SA
NIF A28125920

DOMICILIO FISCAL
CR DE POZUELO 52
28222 MAJADAHONDA [MADRID]

PERFECTO
100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
UR COTO CHICO 1
MARBELLA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 0
SUPERFICIE SUELO (m²) 44,746
TÍPO DE FINCA
Suelo sin edificar

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

339.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

Documento firmado con CSV por DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: SMJ82JEGX9SSFMVR (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 24/11/2015

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Sede Electrónica del Catastro	ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9806101UF3490N0001TB				HOJA 1/1
REFERENCIA CATASTRAL 9806102UF3490N0001FB	LOCALIZACIÓN UR COTO CHICO 2 MARBELLA [MÁLAGA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 12.086		
NIF B82666942	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL NEIDY INVERSIONES Y PROYECTOS SL			
	DOMICILIO FISCAL CL TRUENO 58 28917 LEGANES [MADRID]			
REFERENCIA CATASTRAL 9806103UF3490N0001MB	LOCALIZACIÓN UR COTO CHICO LAS DUNAS MARBELLA [MÁLAGA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 112.124		
NIF 50392101K	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL MARTINEZ DE VELASCO LUISA			
	DOMICILIO FISCAL CL VEGAFRIA 7 PI:10 PT:IZQ 28035 MADRID [MADRID]			
REFERENCIA CATASTRAL 9407101UF3490N0001LB	LOCALIZACIÓN AR CDAD.RSD.MARBELLA 1 C VACACIONES TIEMPO LIBRE MARBELLA [MÁLAGA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 197.511		
NIF S4111001F	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL JUNTA DE ANDALUCIA			
	DOMICILIO FISCAL CL JUAN ANTONIO VIZARRON 41010 SEVILLA [SEVILLA]			
REFERENCIA CATASTRAL 9806106UF3490N0001RB	LOCALIZACIÓN UR COTO CHICO MARBELLA [MÁLAGA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 25		
NIF B82846817	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL			
	DOMICILIO FISCAL AV VILANOVA 12 08018 BARCELONA [BARCELONA]			
REFERENCIA CATASTRAL -----	LOCALIZACIÓN -----	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) -----		
NIF -----	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL LIMITE DE SUELO DE NATURALEZA URBANA			

Documento firmado con CSV por: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: SNUJ2JEGX9S5FMVR (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/11/2015

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de **MARBELLA** Provincia de **MÁLAGA**

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/2500

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

339,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
GOBIERNO DE ESPAÑA

Solicitante: NOTARIA 77 DE MADRID [Madrid]
 Fecha de emisión: Martes, 24 de Noviembre de 2015
 Finalidad: ESCRITURA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9806102UF3490N0001FB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR COTO CHICO 2	
29600 MARBELLA [MÁLAGA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Edif. Singular
AÑO CONSTRUCCIÓN	1940
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA INT	600
VALOR SUELO INT	137.296,96
VALOR CONSTRUCCIÓN INT	122.259,38
VALOR CATASTRAL INT	259.556,34
AÑO VALOR	2015

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL	
NEIDY INVERSIONES Y PROYECTOS SL	
DOMICILIO SOCIAL	CL TRUENO 58
28917 LEGANES [MADRID]	
DERECHO	100,00% de Propiedad
NF B82666942	

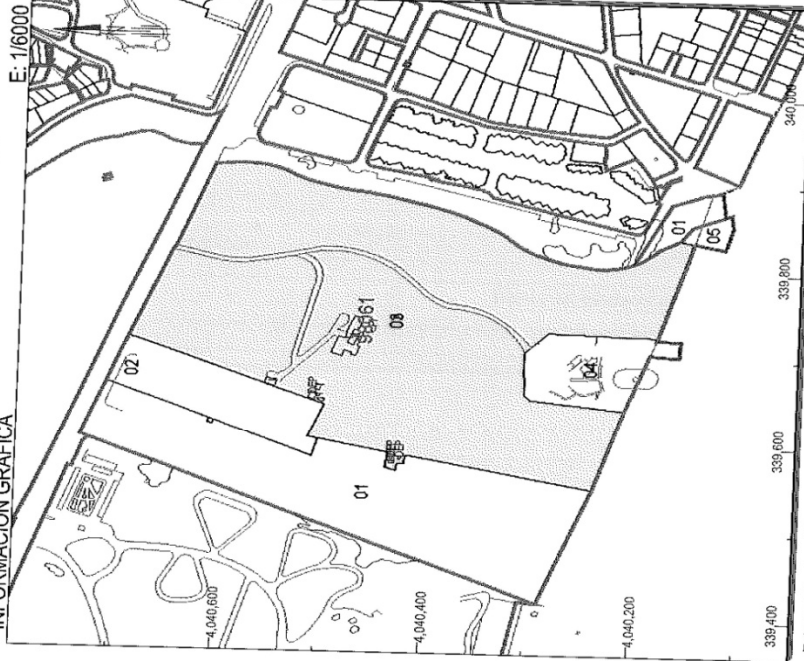
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
UR COTO CHICO 2	
MARBELLA [MÁLAGA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA INT	600
SUPERFICIE SUELO INT	12,086
TIPO DE FINCA	
Parcela construida sin división horizontal	

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Sede Electrónica del Catastro	ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9806102UF3490N0001FB				HOJA 1/1
REFERENCIA CATASTRAL 9806101UF3490N0001TB	LOCALIZACIÓN UR COTO CHICO 1 MARBELLA [MÁLAGA] APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL MAPFRE INMUEBLES SGA SA DOMICILIO FISCAL CR DE POZUELO 52 28222 MAJADAHONDA [MADRID]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 44.746		
NIF A28125920				
REFERENCIA CATASTRAL 9806103UF3490N0001MB	LOCALIZACIÓN UR COTO CHICO LAS DUNAS MARBELLA [MÁLAGA] APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL MARTINEZ DE VELASCO LUISA DOMICILIO FISCAL CL VEGAFRIA 7 PI:10 Pt:IZQ 28035 MADRID [MADRID]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 112.124		
NIF 50392101K				
REFERENCIA CATASTRAL 9806106UF3490N0001RB	LOCALIZACIÓN UR COTO CHICO MARBELLA [MÁLAGA] APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL DOMICILIO FISCAL AV VILANOVA 12 08018 BARCELONA [BARCELONA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 25		
NIF B82846817				

Documento firmado con CSV por DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: WQW3V7FRQTYDE73 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 24/11/2015

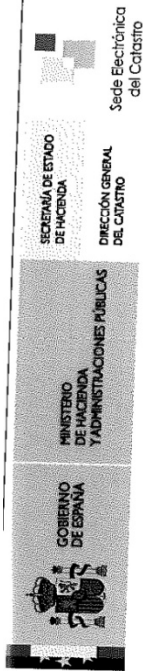
CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MARBELLA Provincia de MÁLAGA
INFORMACIÓN GRÁFICA



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

340,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR89
339,400 Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Límite zona verde
Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



Solicitante: NOTARIA 77 DE MADRID [Madrid]
Fecha de emisión: Martes, 24 de Noviembre de 2015
Finalidad: ESCRITURA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9806103UF3490N0001MB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR COTO CHICO LAS DUNAS	
29604 MARBELLA [MÁLAGA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN	1965
CODIFICANTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	1.116
VALOR SUELO (€)	1.273.728,64
VALOR CONSTRUCCIÓN (€)	252.366,66
VALOR CATASTRAL (€)	1.526.095,30
AÑO VALOR	2015

DATOS DE TITULARIDAD

APellidos y NOMBRES Y NOMBRES SOCIAL	
MARTINEZ DE VELASCO LUISA	
NIF	50392101K
EXISTEN OTROS TITULARES [VER ANEXO]	
DOMICILIO FISCAL	
CL VEGAFRIA 7 PI:10 PI:1ZQ	
28035 MADRID [MADRID]	
DERECHO	66,66% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
UR COTO CHICO LAS DUNAS	
MARBELLA [MÁLAGA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	1.116
SUPERFICIE SUELO (m ²)	112.124
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal

 GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	 Sede Electrónica del Catastro	ANEXO INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE TITULARIDAD
---	--	--	--	--

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9806103UF3490N0001MB

HOJA 1/1

APELLIDOS Y NOMBRE RAZÓN SOCIAL		NIF
ARRESE MARTINEZ-VELASCO JOSE LUIS		02600645N
DOMICILIO FISCAL		
CL ARROYOFRESNO 10 PI:05 Pt:17Q 28035 MADRID [MADRID]		
DERECHO		
33,34% de Propiedad		

Documento firmado con CSV por DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO
CSV: 1725525441071 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/11/2015

 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Oficina Virtual del Catastro	ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9806104UF3490N0001OB			HOJA 1/1
REFERENCIA CATASTRAL 9806103UF3490N0001MB	LOCALIZACIÓN UR COTO CHICO LAS DUNAS MARBELLA (MALAGA) APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL VELASCO ARRUEBARRENA M LUISA DOMICILIO FISCAL CL MADRIGAL 9 MADRID 28035-MADRID		SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 121.685
NIF 00545555H			
Martes, 27 de Octubre de 2009 Este certificado puede ser verificado en: http://ovc.catastro.meh.es Código Certificación: 3c30.4bb3.3c86.078e 			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” PGOU/1986 DE MARBELLA

SUBCAPITULO I.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

I.3.1.- Objetivos de la Ordenación.

Los objetivos que se persiguen con este documento son: por un lado, la ordenación pormenorizada del sector, y, en segundo lugar, tras la correspondiente redacción del Proyecto de Equidistribución y Proyecto de Urbanización, posibilitar la obtención de licencia municipal de obras para la inmediata urbanización de los terrenos, y posteriormente acometer la construcción de las edificaciones.

En el orden conceptual se pretende posibilitar el desarrollo de un sector residencial turístico con una notable implantación hotelera de alto nivel siendo obligatorio, a tales efectos, destinar gran parte del sector a la construcción de un hotel de la máxima categoría turística en el momento de solicitar la licencia urbanística municipal.

I.3.2.- Criterios de la ordenación.

Los criterios que conforman la redacción del documento son los derivados del estricto cumplimiento de la L.O.U.A., sus Reglamentos, y el P.G.O.U. de Marbella, indicados en el Capítulo I.1.- Justificación de la procedencia de la formulación de la presente Memoria; así como aquellas determinaciones que indiquen las mencionadas normas y que no se hayan indicado en dicho apartado.

En el orden urbanístico, en lo esencial, se han seguido los siguientes criterios:

- Cumplimentar las determinaciones de carácter estructural prescritas en la Memoria y ficha de planeamiento de la precedente Modificación de Elementos del Plan General. A tales efectos:
 - I. Se preserva la zona de protección del dominio público marítimo-terrestre, concretamente la zona de dunas protegidas, mediante su calificación como Sistemas Generales, incluidos, de Espacios Libres.

2. Se sitúan las zonas libres públicas en los lugares predeterminados, sobre el bosque de coníferas existentes al Norte de las ruinas de la Casa Cuartel de la Guardia Civil y en paralelo al Arroyo Real de Zaragoza.
- Respetar la antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil, para uso dotacional, concretamente social, dentro del Sistema General (incluido) E-43.
 - Situar las dotaciones escolar y deportiva en colindancia con la Autovía del Mediterráneo, a la entrada de la urbanización.
 - Conectar a través del viario interno la urbanización “Golden Beach” con el sector y con sus zonas de dotaciones públicas.
 - Diseñar el trazado del nudo de enlace bajo rasante de la A-7 Autovía del Mediterráneo.
 - Dotar de aparcamientos públicos a los accesos a la playa y a zonas de dotaciones.
 - Concentrar toda la zona edificable en una sola manzana, con el fin de asegurar el tratamiento unitario del proceso de edificación y la integración total de los usos residenciales turísticos y hoteleros que en ella se disponen.

I.3.3.- Propuesta de Ordenación e Infraestructura

I.3.3.1.- Descripción General.

- La estructura viaria se articula a partir de la conexión con la Autovía del Mediterráneo mediante una rotonda, bajo la rasante de la misma, a la que se accede desde la Autovía mediante los oportunos ramales de aceleración y deceleración que la normativa del Ministerio de Fomento demanda (instrucción de Carreteras sobre Trazado Norma 3.1-IC) y que se justifica con el Estudio de Tráfico y Movilidad, junto con el anteproyecto de trazado del enlace, que forma parte del presente expediente. De dicha rotonda se accede al sector mediante un bulevar, VIAL N° 1, de aproximadamente 100 metros de longitud y que termina en una rotonda interior en el cruce de la conexión con el VIAL N° 2, vial de servicio de la Autovía existente delante de la “Ciudad del Tiempo Libre”, a Poniente del Sector y con la urbanización “Golden Beach” a Levante. En la linde con la “Ciudad del Tiempo Libre” se propone el VIAL N° 3, que permite el acceso al Aparcamiento n° 2, para el servicio de la playa y de acceso al SG.E-43; en paralelo al Arroyo Real de Zaragoza, bordeando a poniente la Zona Libre Pública 4.I que en su margen se propone, se dispone el vial n° 4, que conecta el sector con las dos calles de la Urbanización “Golden Beach”, que a través de las oportunas obras de fábrica sobre el arroyo, estructura viariamente la zona.
- Por último se asegura la entrada, mediante el VIAL N° 5, a la parcela unifamiliar existente en primera línea de playa, fuera del ámbito del sector.

- Las zonas libres públicas se proponen en el frente de playa, SG.AL-21, como Sistema General Incluido, sobre la zona de dunas, protegiéndose la totalidad de ellas. La zona de coníferas se califica como Zona Libre Pública nº 2.1. En la ribera del Arroyo Real de Zaragoza, en un ancho mínimo de 30 metros, se proponen el resto de las Zonas Libres Públicas, zonas 3.1 y 5.1.
- Las dotaciones se concentran en la entrada de la urbanización, con fachada a la Autovía, al bulvar y al vial nº 2: Escolar (zona 2.2), SIPs (zona 2.3) y Deportiva (zona 3.2).
- El resto del ámbito (zona 4.1) se destina a uso residencial-turístico, con usos compatibles, y la ordenanza de aplicación es la denominada como B-6. Con ello se pretende posibilitar la diversidad de usos, con variedad tipológica y tratamiento ajardinado entre las edificaciones, tal y como requiere una zona de la importancia de la misma.

1.3.3.2.- Ficha Técnica.

a) *Superficie*

1.- Superficie a ordenar: 162.016,00 m².

b) *Superficie edificable.*

La superficie edificable máxima sería el resultado del producto de la superficie del Sector por el Índice de Edificabilidad determinado por el PGOU (0,31 m²t/m²s). Resultando:

$$162.016,00 \text{ m}^2 \times 0,31 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 50.224,96 \text{ m}^2\text{t}.$$

Las zonas residenciales representan un 32,82 % de la superficie del sector, cumpliendo las determinaciones del PGOU.

c) *Aprovechamientos.*

Tal y como se determina en los cálculos del Aprovechamiento Medio del PGOU, reproducidos en el apartado 1.1.4 los aprovechamientos ajustados a la superficie real del sector son:

Aprovechamiento Medio PGOU.....0,1315
Aprovechamiento Sector0,1315

URP-AL-6							
SUPERFICIE	I.EDIF.	EDIF. TOTAL	COEFICIENTES			AMI	APROVECH. OBJETIVO
			Czi	Csi	Chi		
162.016,00	0,31	50.224,96	0,6	0,707	0,424	0,1315	21.305,43

Concepto	UA Según PGOU	%
Aprovechamiento OBJETIVO	21.305,43	100,00
Aprovechamiento SUBJETIVO	19.174,89	90,00
Aprovechamiento MUNICIPAL	2.130,54	10,00
EXCESOS de Aprovechamiento	0	0

Tal y como se ha justificado en la parte de la Memoria de la Modificación del PGOU, en el sector no se prevé reserva de vivienda protegida, compensándose económicamente con una mayor cesión de aprovechamiento municipal. Asimismo, dadas las características tipológicas (tamaño de las viviendas) y destino de la edificabilidad del sector, con una gran parte destinada a uso hotelero, no se considera apropiado para su integración en el Patrimonio Municipal. Por ello, y conforme a lo previsto en la LOUA, se incrementa la cesión de aprovechamiento municipal hasta el 20 %, a efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención de la reserva de terrenos para viviendas protegidas, quedando el reparto de aprovechamiento de la siguiente forma:

Concepto	UA	%
Aprovechamiento subjetivo	17.044,35	80,00
Aprovechamiento municipal	2.130,54	10,00
Exención reserva viviendas protegidas	2.130,54	10,00

d) Dotaciones

Las reservas de dotaciones obligatorias para el suelo con uso característico Residencial, según el art. 17 de la LOUA, son:

1. *Suelo Dotacional*, entre 30 y 55 m²s por cada 100 m²t, resultando con el valor máximo:

$$50.224,96 \text{ m}^2\text{t} \times 55 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{t} \dots\dots\dots 27.623,73 \text{ m}^2\text{s}$$

2. *Libre público*, entre 18 y 21 m²s por cada 100 m²t, y mayor o igual al 10% de la superficie del sector, resultando con el valor máximo:

$$50.224,96 \text{ m}^2\text{t} \times 21 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{t} \dots\dots\dots 10.547,24 \text{ m}^2\text{s}$$

$$10\% \text{ s/ } 162.016,00 \text{ m}^2\text{s} \dots\dots\dots 16.201,60 \text{ m}^2\text{s}$$

Tota Dotaciones S/ LOUA26.748,84 m²s.

De los cuales 16.201,60 m²s, han de destinarse a zonas libres públicas.

Las reservas de dotaciones obligatorias para el suelo Residencial, según el Reglamento de Planeamiento son:

Aplicado el R.P sobre el resultado de dividir la edificabilidad total por 100 m² de techo, se calcula el número teórico de unidades. Resultando:

50.224,96 m²t / 100 m²t/ud502 ud.

La presente Ordenación, establece un número máximo de viviendas de 206, siendo las viviendas técnicas de 502.

Encontrándonos en la Unidad de viviendas, definida por el R.P. como, Unidad Básica, se procede a calcular la reserva de dotaciones con el valor de unidades mayor, resultando:

1. *Escolar:*

Guardería: 2 m²/ud x 502 ud 1.004,00 m²s.

Escolar: 10 m²/ud x 502 ud5.020,00 m²s.

Total Escolar6.024,00 m²s.

Mínimo s/ R.P. 6.000,00 m²s.

Escolar5.000,00 m²s.

Guardería 1.000,00 m²s.

2. *Servicios de Interés Público y Social:*

3m²t/ud x 502 ud 1.506,00 m²t.

4. *Deportiva:*

6 m²s/ud x 502 ud3.012,00 m²s.

5. *Comercial:*

1 m²t/ud x 502 ud502,00 m²t.

Esta edificabilidad se materializará dentro de la parcela destinada a uso residencial.

6. Sistemas de espacios libres públicos:

Jardines 15 m ² s/ud x 502 ud.....	7.530,00 m ² s.
Áreas de juego niños 3 m ² s/ud x 502 ud	1.506,00 m ² s.
Total espacios libres.....	9.036,00 m ² s.
Total Dotaciones S/ Reglamento de Planeamiento	20.080,00 m ² s.

El PGOU aumenta las dotaciones de espacios libres públicos hasta un 20 % de la superficie del sector, habiéndose considerado que a tales efectos no se computan los sistemas generales de espacios libres incluidos. Resultando:

$$20\% \text{ s/ } 162.016,00 - 32.087,00 \dots\dots\dots 25.985,80 \text{ m}^2$$

En la Modificación se prevén:

1.- Libre Público.....	29.444 m ² s.
2.- Escolar/Guardería.....	6.024 m ² s.
3.- SIPS.....	1.506 m ² s.
4.- Deportivo.....	3.012 m ² s.
Total	39.986 m ² s.

Según el artículo 17 de la LOUA dispone que para las urbanizaciones residenciales las zonas de reserva para dotaciones han de suponer entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo.

En nuestro caso, sólo las dotaciones locales son:

$$42.946 \text{ m}^2 / (50.224,96 \text{ m}^2\text{t} / 100) = 79,61 \text{ m}^2\text{s de dotaciones por cada } 100 \text{ m}^2\text{t}$$

7. Aparcamientos Públicos.

Según el artículo 17 de la LOUA son necesarios 0,5 por vivienda o unidad, es decir:

$$502 / 100 \times 0,5 = 251 \text{ aparcamientos}$$

En el PPO se proponen:

Aparcamiento - 1	106
Aparcamiento - 2	72
Vial 3	40
Vial 4	62
TOTAL	280

El 2,5% de las plazas, es decir, 7, tendrán las dimensiones exigidas por las Normas de Accesibilidad para personas con movilidad reducida. En nuestro caso se han dispuesto las 7 plazas.

8. Aparcamientos Privados.

En la parcela 5.I con Ordenanza B-6 se reservarán al menos 222 plazas para aparcamientos privados.

e) Viales y servicios técnicos

1.- Viales internos

La superficie destinada a vial y sistemas técnicos es:

Viales rodados	19.850,00 m ²
Sistemas Técnicos.....	158,00 m ²
Aparcamientos.....	8.263,00 m ²
Total	28.271,00 m ²

2.- Cargas externas.

El sector financiará y ejecutará un total de 7.000.000 de euros del Plan Especial de Dotación de Infraestructuras del nuevo enlace de la Autovía A-7, cuyo ámbito de actuación es desde el enlace del Rosario P.K. 188 + 200 al enlace de Elviria P.K. 191 + 500 en Marbella. En dicha financiación se incluye la carga externa de conexión con la urbanización Golden Beach, para la que se deben obtener 593,00 m².

Asimismo, financiará las obras de mejora del cauce del Arroyo Real de Zaragoza para la defensa ante el riesgo de inundación, previstas en el estudio hidrológico e hidráulico realizado.

f) Sistemas Generales Incluidos.

Como se ha justificado en la Memoria de la Modificación, en el sector se incluyen los siguientes Sistemas Generales Incluidos:

SG.E-43	8.500,00 m ²
SG.AL-21	32.087,00 m ²
TOTAL	40.587,00 m²

g) Resumen de la ficha técnica

- Superficie a ordenar	162.016,00 m ² s.
- I. Edificabilidad bruta	0,3100 m ² t/m ² s.
- Edificabilidad	50.224,96 m ² t.

h.- Superficies.

Con edificabilidad:

Residencial (B-6).....	53.172,00 m ²	32,82%
Total Lucrativo	53.172,00 m²	32,82%

Dotaciones:

Libre Público.	29.444,00 m ²	18,17%*
SIPS.....	1.506,00 m ²	0,93%
Guardería	1.000,00 m ²	0,62%
Escolar.	5.024,00 m ²	3,10%
Deportivo	3.012,00 m ²	1,86%
Total Dotaciones.....	39.986,00 m²	24,68%

(*El porcentaje de espacio libre público respecto a la superficie total del sector es 18,17 % pero a los efectos del cumplimiento del 20 % mínimo, exigido en el PGOU, no se computa la superficie del SG-AL.21 ya que está destinado a espacios libres públicos, resultando así un porcentaje del 22,66%)

Viales:

Viales y Servicios Técnicos.....	28.271,00 m ²	17,45%
----------------------------------	--------------------------	--------

1.3.3.3.- Propuesta de Red viaria.

a) Accesos previstos:

Los accesos principales son:

- A través de la rotonda, bajo la A-7, que lo conecta con la Autovía del Mediterráneo.
- Mediante la carga externa que la une con C/ de la Orotava de la urbanización Golden Beach, a través de obras de fábrica sobre el arroyo Real de Zaragoza.

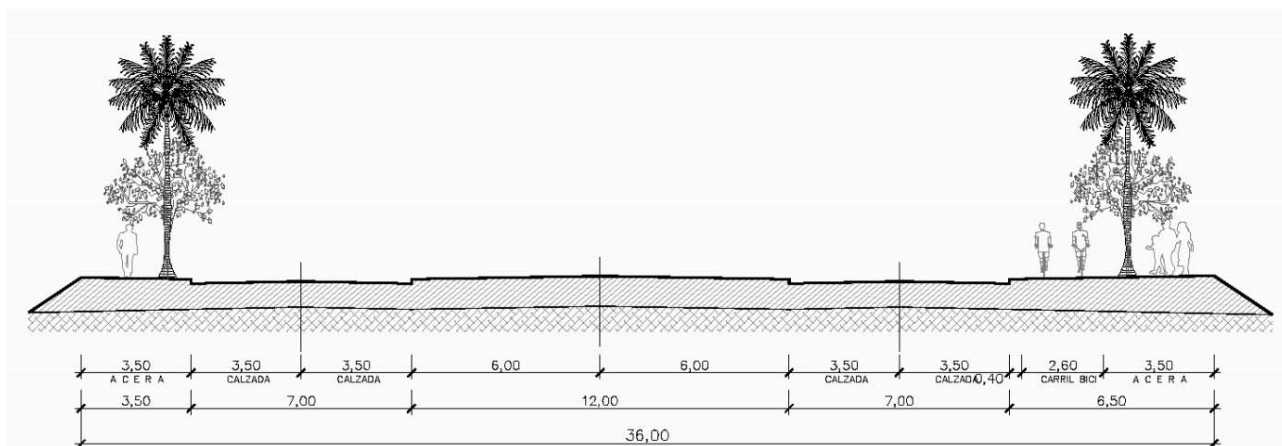
A las playas se accede a través de los Viales nº 3 y nº 4, que terminan en zonas de aparcamientos, junto al límite del Sistema General de Espacios Libres Incluido SG.AL-21 y la Zona Libre Pública 6.2.

b) Clasificación del viario.

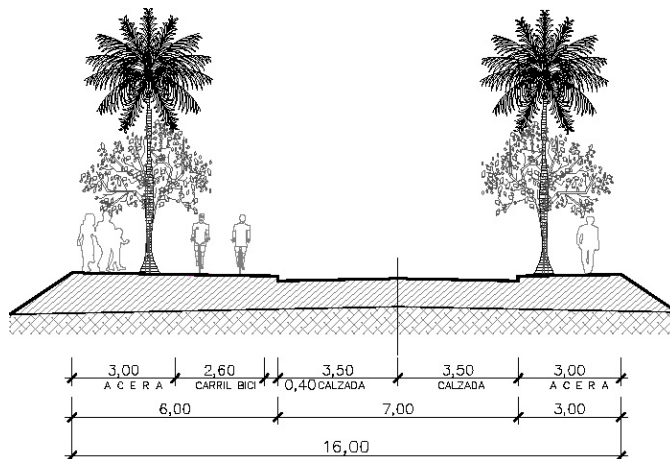
Las secciones tipos del viario son:

Sección A-A - Vial I

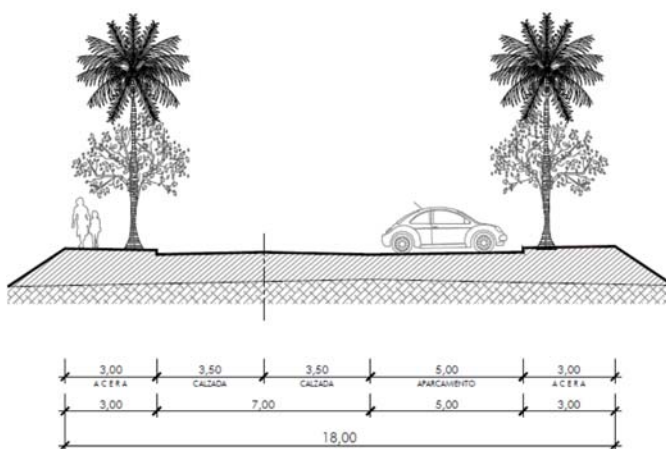
Vial formado por doble calzada de 7 m. separadas entre sí por un boulevard central de 12 m., carril bici a un lado de 2,6 m. separado del bordillo 0,4 m. y dos aceras de 3,5 m. a cada lado.



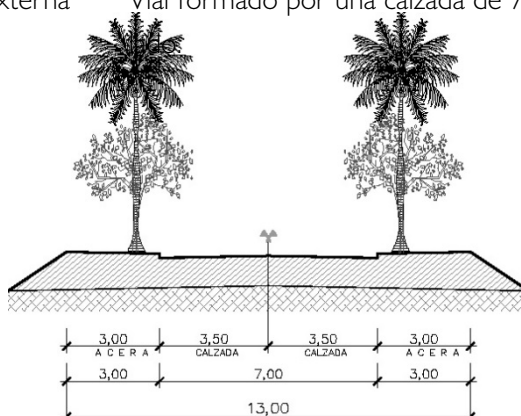
Sección B-B - Vial 2.1, Vial 2.2: Vial formado por una calzada de 7 m., carril bici a un lado de y Vial 3 2,6 m. separado del bordillo 0,4 m. y dos aceras de 3 m. a cada lado.



Sección C-C - Vial 4 Vial formado por una calzada de 7 m., aparcamiento en batería de 5 m. y dos aceras de 3 m. a cada lado.

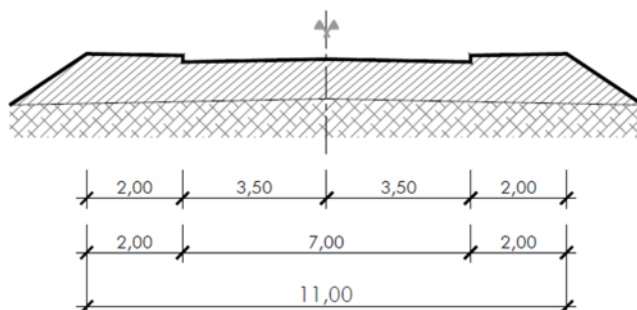


Sección D-D – Carga externa Vial formado por una calzada de 7 m. y dos aceras de 3 m. a cada



Sección E-E - Vial 5

Vial formado por una calzada de 7 m. y dos aceras de 2 m. a cada lado.



b) Aparcamientos.

El número de aparcamientos que se prevén, se deduce del cumplimiento de las determinaciones que el artículo 17 de la LOUA establece para las urbanizaciones residenciales; resultando:

Edificabilidad total.....	50.224,96m ² t
Nº de unidades teóricas:	
50.224,96 m ² t / 100 m ² t/ud.....	502 unidades
Nº de aparcamientos públicos:	
502 x 0,5.....	251 plazas de aparcamientos.
Nº de aparcamientos privados:	
502 x 0,5.....	251 plazas de aparcamientos.
Nº total de aparcamientos.....	502 m ² t

En el expediente se proponen:

Aparcamiento 1	106
Aparcamiento 2	72
Vial 3	40
Vial 4	62
Aparcamientos privados en subzona 5.1	222
TOTAL	502

El 2,5% de las plazas como mínimo tendrán las dimensiones exigidas por las Normas de Accesibilidad para personas con movilidad reducida. Los aparcamientos en batería u oblicuos serán de 2,50 x 5,00 m., los aparcamientos en línea de 2,20 x 5,00 m., mientras que los reservados para personas con movilidad reducida serán de 2,50 x 5,00 m. más una franja de 1,50 m. para zona de aproximación y transferencia, ya

sea lateral o posterior, según la normativa en vigor: Decreto 293/2009, de 7 de julio, con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad” aprobado por la Comisión Técnica de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

c) Normas técnicas de urbanización.

Las obras de la red viaria en infraestructuras del sector se realizarán de acuerdo con las especificaciones técnicas marcadas por la normativa de urbanización y alineaciones del PGOU (Título IV de las NN.UU.), así como por la numerosa normativa, instrucciones, recomendaciones y pliegos técnicos tanto de las diferentes Administraciones (local, provincial, regional y estatal) como por las diversas compañías suministradoras gestoras de los servicios básicos para suministro al sector.

Dichas especificaciones serán totalmente recogidas en el proyecto de urbanización. No obstante, y como prescripciones generales a tener en cuenta en dicho proyecto de urbanización, se marcan las siguientes:

Art. 111.- Condiciones de pavimentación del espacio viario.

1. Del viario: para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendo ser el firme rígido o flexible, En calles del casco antiguo de Marbella se adoptará necesariamente el firme rígido y también en aquellas designadas como calles de convivencia peatón-vehículo donde no se dispondrán aceras.
2. Aceras y calles peatonales: En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cms. de espesor sobre la explanada compacta de 100% del próctor modificado.
El pavimento será definido en el Pliego de Condiciones municipal, debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, macerí o similar) en plazas y calles peatonales del centro antiguo y sus ensanches.
3. Aparcamientos en vía pública: Se empleará una base de zahorra S-1 o S-2 de 30 cms. de espesor y un pavimento de hormigón H-150 de 20 cms. de espesor.

CASCOS URBANOS:

	Primarias	Secundarias
Flexible	<u>Sub-base</u> : 25 cms. de zahorra S-1 o S-2 <u>Base</u> : 20 cms. de macadam	<u>Sub-base</u> : 20 cms. de zahorra S-1 o S-2 <u>Base</u> : 15 cms. de macadam <u>Pavimento</u> : Aglomerado en caliente 6 cms.: S-12 o S-20

	Primarias	Secundarias
	<u>Pavimento</u> : Aglomerado en caliente 5 cms. en capa intermedia G-20 y 3 cms. en rodadera S-12 o S-20	
Rígido	<u>Base</u> : 30 cms. de zahorra S-1 o S-2 <u>Pavimento</u> : 25 cms. de H-150	<u>Base</u> : 30 cms. de zahorra S-1 o S-2 <u>Pavimento</u> : 20 cms. de H-150
Mixto	<u>Base</u> : 20 cms. de H-150 <u>Pavimento</u> : Aglomerado en caliente 5 cms. S-12 o S-20	

URBANIZACIONES:

	Primarias	Secundarias
Flexible	<u>Sub-base</u> : 25 cms. de zahorra S-1 o S-2 <u>Base</u> : 20 cms. de macadam <u>Pavimento</u> : Aglomerado en caliente 5 cms. en capa intermedia G-20 y 3 cms. en rodadera S-12 o S-20	<u>Sub-base</u> : 20 cms. de zahorra S-1 o S-2 <u>Base</u> : 15 cms. de macadam asfáltico <u>Pavimento</u> : Doble tratamiento superficial
Rígido	<u>Base</u> : 30 cms. de zahorra S-1 o S-2 <u>Pavimento</u> : 25 cms. de H-150	<u>Base</u> : 30 cms. de zahorra S-1 o S-2 <u>Pavimento</u> : 20 cms. de H-150

Art. 114.- Condiciones de urbanización de áreas libres.

1. Servicios: Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios, adecuados al uso e intensidad a que correspondan, así como organizados y diferenciados sobre red viaria completa y asimilada a la trama del resto de la urbanización y a la del núcleo urbano del que ésta se supone extensión, en su caso.
2. Elementos de urbanización:
 - a. Los terrenos reservados para jardines, dentro del sistema de áreas libres, presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:
 - Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
 - Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.
 - b. El ajardinamiento de los terrenos citados se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:
 - Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50% del total).
 - Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
 - Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
 - Descripción del porte y número de arbolado/100 m².
 - Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.
 - Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).
 - Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: subbase, material de acabado, compactación, (o ensolado), drenaje.

- Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especies arbóreas, tipo, porte y n°/m^2 , edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc...
- c. Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las siguientes condiciones, que habrán de ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:
 - Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.
 - Vallado con material de características diáfnas y consistencia rígida.
 - Mobiliario, con la instalación de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramados de barras, plataformas giratorias, etc.; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100m².
- d. El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación.

Art. 115.- Disposición general sobre dimensionamiento de redes de infraestructuras básicas.

Los Proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de la que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escurrientías.

Art. 116.- Normalización de elementos.

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento de Marbella establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales, cumpliéndose en todo caso las condiciones particulares especificadas por las Entidades suministradoras de servicios.

Art. 117.- Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos.

Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande que, como dotación mínima, será la siguiente:

- En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 250 litros/habitante y día.
- En urbanizaciones turísticas, se considerarán como mínimo 250 litros/habitante y día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de los usos incluyendo el riego de jardines públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 litros/habitante y día.
- 1 litros por segunda y hectárea bruta en los suelos industriales y comerciales.

La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente bien provenga éste de captación propia, de derivación de conducción o red establecida con anterioridad.

Art. 118.- Condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación deberá cumplir las condiciones de potabilidad del código alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los Organismos competentes, disponiéndose y justificándose las medidas correctoras que en su caso sean procedentes.

Art. 119.- Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrán depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para 250 litros por habitante y día y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Independientemente de lo dispuesto en la legislación, se recomienda con carácter general la disposición de aljibes en edificación plurifamiliar con capacidad para 1 m³ por alojamiento.

Cuando se trate de alojamientos turísticos se estará a lo dispuesto en el Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructuras para alojamientos turísticos.

Art. 120.- Características de la Red de Distribución.

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm., tolerándose los de 60 mm. (por lo que se refiere a tuberías de fibrocemento; en otro tipo de material, los diámetros mínimos serán los hidráulicamente equivalentes).

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 60 m.c.a. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria por cada dos parcelas como máximo.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cms.; si esto no es posible, de adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancia no superiores a 100m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contra incendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomiendan instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

Art. 121.- Características y dimensionamiento de la red de saneamiento.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.
2. En áreas de baja densidad de edificación la red de drenaje de pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
3. El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuando el correspondiente al riego de zonas verdes, repartiendo el consumo en 10 horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100.
4. La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando a períodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.
5. Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en un solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

Art. 122.- Regulación de diámetros y protecciones.

1. Pendientes.- La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/s y 3 m/s. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/s..
2. Diámetros.- El diámetro mínimo de la red será de 20 cms. en ramales primarios. En conductos secundarios, el mínimo será de 30 cms. Se recomienda no obstante adoptar un mínimo general de 30 cms. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 15 cms. Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 30 cms.
3. Diseño.- Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 50 m. El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 m- Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.
Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.
Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.
El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas. Los absorbedores con injerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.
Se tendrán en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

Art. 127.- Suministro de energía eléctrica.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

Art. 128.- Dotaciones de energía eléctrica.

La dotación mínima será de 5,5 KW/alojamiento.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

<i>Clase de vía</i>	<i>Iluminación</i>	<i>Factor de uniformidad</i>
Acceso exterior y penetración	20 lux.	0,4
Distribución	15 lux.	0,3
Servicio	10 lux.	0,25
Peatonales	6 lux.	0,15

En urbanizaciones de parcela mínima superior a 5.000 m² como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. En todo caso el diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente Ordenanza Municipal.

Art. 129.- Redes y Centros de Transformación.

En núcleos urbanos y urbanizaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las líneas de alta y baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.
- Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre relleno y consolidación de zanjas.

1.3.3.4.- Propuesta de Red de Abastecimiento de Agua.

DESCRIPCIÓN DE LA RED:

a) Conexión a infraestructuras existentes.

Consultadas las compañías suministradoras tanto municipal como supramunicipal, éstas han dado sus condiciones para la conexión de la red de agua potable del sector a la red general de la localidad. Por un lado, Hidralia comunica que no cuenta con infraestructura propia en la zona, y por otro, Acosol informa que cuenta con capacidad hídrica para suministrar el caudal demandado, ubicándose el punto de conexión

en las conducciones principales de abastecimiento (de su propiedad) que discurren al norte de la A-7 (antigua N.340). Concretamente, el punto de entronque se encuentra en la tubería secundaria de F.D. Ø350 mm, pudiendo conectarse a las redes internas de la urbanización en cualquier lugar de su recorrido desde la derivación nº 6 hasta el arroyo Real de Zaragoza. En el Proyecto constructivo del Plan Especial de ampliación de la autovía A7 se incluirá la afección producida a las conducciones principales de abastecimiento de Río Verde.

b) Almacenamiento.

El Art. 119 de las NN.UU. del PGOU establece la condición necesaria de disponer depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Se entiende que la red supramunicipal existente gestionada por ACOSOL junto con la condición necesaria de disponer de aljibes de abastecimiento y grupos de presión en los Proyectos de Ejecución de las diferentes edificaciones garantizan sobradamente el abastecimiento de parcelas lucrativas y de equipamiento del sector, tal y como se dice en el referido artículo del PGOU.

Aparte de lo anterior, el sector no cuenta con puntos altos en zonas compatibles con la ordenación del mismo donde poder ubicar un depósito y suministrar por gravedad, por lo que en el hipotético caso de tener que prever uno de carácter zonal deberá ser en terrenos exteriores al mismo adecuados para tal fin (cota suficiente para garantizar presión mínima), participando el sector URP.AL-6 en su financiación en función de su aprovechamiento urbanístico.

c) Redes internas de distribución.

La red de distribución se proyecta del tipo mallado a fin de garantizar el suministro a las distintas parcelas en caso de avería, así como por motivos sanitarios en concordancia con el R.D: 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. En el plano correspondiente de abastecimiento y distribución de agua puede verse una planta esquemática de la misma, formada por:

- Conducción principal. Tubería de FD Ø200 mm. que tendrá la doble finalidad tanto de conectar con la tubería secundaria de ACOSOL de Ø350 mm en un punto cercano a la rotonda prevista bajo la A-7 (antigua N-340), como dar continuidad a los sectores colindantes tanto al este, urbanización "Golden Beach", como al oeste, "Ciudad Residencial Tiempo Libre"; esta red principal discurre por los viales 1, 2 y 3.
- Conducciones secundarias. Estas conducciones serán las encargadas de llevar el agua potable a las diferentes parcelas del sector mediante acometidas domiciliarias. Se prevén acometidas a todas las parcelas lucrativas, equipamientos públicos e incluso Zonas Libres Públicas y Sistemas Generales.

En el proyecto de urbanización se preverán todos los elementos necesarios para que la red interna funcione con las condiciones de presión y velocidad exigibles por la normativa vigente.

Las obras de la red de abastecimiento se realizarán de acuerdo con las prescripciones recogidas en el Pliego de Condiciones Técnicas del Ayuntamiento de Marbella y Normas de Urbanización del Plan General de Marbella, así como de acuerdo con los criterios y condicionantes dictados por el Servicio Municipal de Aguas de Marbella.

El material empleado siempre será fundición dúctil clase K-9 con diámetro mínimo en las redes de distribución de 100 mm con timbraje mínimo de 16 atm, discurriendo las conducciones siempre que sea posible bajo aceras o zonas verdes a una profundidad mínima de 1,00 m, previéndose las protecciones necesarias con hormigón en masa HM-20 en aquellas zonas de cruce de calzada o donde inevitablemente no se pueda garantizar la profundidad mínima. Las tuberías se asentarán en las zanjas sobre una cama de arena mínima de 15 cm, rellanándose el resto de la zanja con suelo seleccionado.

Se dotará a la red de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la misma: llaves generales de corte para sectorizar el servicio, ventosas trifuncionales en los puntos altos para la purga de las tuberías, desagües en puntos bajos o tramos excesivamente largos para el vaciado de la misma, punto de muestreo para la realización de los ensayos clínicos necesarios a petición de la compañía suministradora, etc.

Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada por el Servicio de Bomberos según se define en la NBE-CIF, instalados a interdistancias nunca superiores a 200 m, con un caudal estipulado de 1.000 l/min y satisfaciendo la hipótesis de funcionamiento de los dos hidrantes más desfavorables durante dos horas. Las tuberías donde se coloquen los hidrantes tendrán un diámetro mínimo de 150mm.

Con toda la indeterminación propia de un instrumento de planeamiento respecto al exacto emplazamiento de las futuras edificaciones, puede comprobarse la garantía y facilidad de cualquier parcela para ejecutar su acometida domiciliaria, con presiones en los puntos de toma comprendidas entre los 1,5 kg/cm² como mínimo y 6,0 kg/cm² como máximo. Las velocidades estarán comprendidas entre 0,50 y 1,5 m/s.

CONSUMOS PREVISTOS Y MÉTODO DE CÁLCULO:

La Modificación adopta los criterios marcados por el Plan General de Ordenación Urbana para las dotaciones medias previstas de cada uno de los usos del suelo para el cálculo de la demanda de agua potable, siendo los siguientes:

- Dotación viviendas.....230 l / hab x día
Ocupación de 3,5 habitantes por vivienda
- Dotación hotelero230 l / hab x día
Ocupación de 2 inquilinos por habitación // N° de habitaciones = Edificabilidad/100m²
- Dotación comercial..... 10 l / m²x día
- Dotación para equipamientos en general.....4 l / m²x día

No se considera dotación para riego dado que se proyecta una red independiente para el mismo con agua extraída de algún pozo a ubicar en alguna de las Zonas Libres Públicas de la Urbanización.

Con las hipótesis de dotación establecidas, el caudal que se ha de tener en cuenta para el cálculo de la instalación será:

URP.AL-6 "LAS DUNAS"							
USO	SIMBOLOGÍA	ORD.	TECHO	N° VIV./HABITACIONES HOTELERAS	DOTACIONES		DOTACIÓN MEDIA (m ³ /día)
					Dotación (l/habxviv ó l/m ² x día)	Ocupación (hab/viv)	
Residencial	5.1	B-6	35.722,46	206	230	3,5	165,83
Hotelero	5.1	HOT	14.000,00	140	230	2	64,40
Comercial	5.1	T	502,50	-	10	-	5,03
Dotaciones	-	SG-E-43	500,00	-	4		2,00
	2.2	E	12.048,00	-	4		48,20
	2.3	SIPS	3.012,00	-	4		12,04
	4.2	D	6.024,00	-	4		24,10
TOTAL							321,6

Según la tabla anterior, el consumo diario de agua potable para el total del sector sería de 321,6 m³/día, lo que equivale a un caudal continuo durante las 24h de 3,72 l/s. Para obtener el caudal instantáneo de cálculo de la red de distribución será necesario sumar el caudal de los hidrantes contraincendios al consumo medio anterior y concentrar el consumo de agua en 10 h. Con todo ello obtenemos un caudal de:

Consumo diario:	321,60 m ³ /día
Hidrantes contraincendios:	240,00 m ³ /día
Consumo total:	561,60 m ³ /día
Concentrado en 10h:	15,6 (l/sg)

Será en el Proyecto de Urbanización donde se detallen los caudales y velocidades de cálculo de cada tramo de tubería, presiones disponibles en cada punto de toma, dimensionamiento de las conducciones, etc., aunque de manera estimada y concisa, haciendo uso de la fórmula experimental de Mougny para presiones nominales entre 20 y 50 m.c.a., podemos realizar una primera comprobación de la idoneidad de los diámetros escogidos para la red interna de distribución:

$$V = 1,5\sqrt{D+0,05}$$

$$Q = V \times S$$

D	0,20 m
S	0,0314 m ²
V	0,75 m/sg
Q	23,56 l/sg

Se observa que el diámetro escogido en primera instancia es válido para soportar el caudal máximo instantáneo solicitado.

El cálculo de la red mallada definida se realizará por el método de Cross utilizando la convergencia de Newton-Rhason, operando de la forma siguiente:

- En un nudo la suma algebraica de los caudales entrantes y salientes es igual a cero.
- La suma algebraica de las pérdidas de carga o de presión a lo largo de un circuito cerrado, es igual a cero.

1.3.3.5.- Propuesta de Red de Saneamiento de Aguas Negras.

a) Descripción de la instalación.

Se ha definido una red separativa, de manera que el desagüe de las aguas negras y pluviales se realiza de manera independiente. A nivel esquemático puede verse la disposición de la red en el plano de planta de la red de saneamiento de aguas residuales.

Consultadas las empresas gestoras del servicio de saneamiento en el municipio de Marbella, Hidralia certifica que no cuenta con redes propias en esta zona de la localidad, mientras que Acosol, que sí cuenta con ellas, fija el punto de conexión para las redes internas de saneamiento del sector en el colector del Saneamiento Integral CP-I que discurre paralelo a la línea de costa por la playa, al sur de los Sistemas Generales de Áreas Libres adscritos al sector, denominados SG-AL 21.3 y 21.4. Este colector conduce las aguas residuales del municipio a la E.D.A.R. "La Víbora", donde son tratadas y descargadas al mar mediante un emisario submarino. En el Proyecto de Regeneración de las Dunas existentes se incorpora, y se trasladará

al correspondiente Proyecto de Urbanización del sector, el desvío del trazado del colector del saneamiento integral según los requerimientos de ACOSOL.

En cuanto a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de proyectos de redes e instalaciones de saneamiento, así como a la normativa de urbanización del PGOU.

La red está constituida por los siguientes colectores. La conforman:

- Un colector principal que discurre íntegramente por el vial 3 y zona de aparcamiento 2, que conecta al colector del Saneamiento Integral, actuación que se integrará en el proyecto de actuación sobre dichas zonas. Dicho colector recoge las aguas negras de las parcelas 4.1 (parcial), SG-E-43, ZLP 1.1 y 2.1 y SG-AL-21.
- Otro colector principal que discurre por los viales 2.1, 2.2 y 4 que acomete en el colector del Saneamiento Integral atravesando el SG-AL 21, actuación que se integrará en el proyecto de actuación sobre dichas zonas. Este colector recogerá las aguas negras de las parcelas 4.1 (parcial), E2.2, D3.2, S2.3, ZLP 3.1, 5.1 y SG-AL-21.
- Un colector secundario que recoge la vivienda existente a través del vial 5 y que conecta al colector referido en el punto anterior.

Las conducciones de saneamiento serán en todos los casos de PVC SN-8 de Ø15 mm., discurrirán siempre que sea posible enterradas bajo calzada de viales, con una pendiente mínima del dos por ciento (si es posible). Las velocidades en régimen normal oscilarán entre los 0,6 m/s y 3 m/s para las conducciones de PVC. El diámetro interno mínimo de la red será de 300 mm tanto en ramales principales como secundarios, ejecutándose las acometidas de las parcelas en diámetros de 20 ó 25 cm según el caso.

Las tuberías de saneamiento de aguas residuales se asentarán sobre una cama de arena de mínimo 15 cm, rellenándose la zanja con suelo seleccionado.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, encuentros de colectores y cambios de sección, a distancias medias de 35-40 m. Los pozos estarán constituidos por fábrica de ladrillo macizo de un pie de espesor enlucidos interiormente con mortero hidrófugo de 400 kg de cemento, diámetro interior de 1,10 m, y cubiertos con cerco y tapa de fundición tipo D-400.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 m, determinándose en caso de no ser posible la protección adecuada en cada caso.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento de agua potable y saneamiento de aguas negras, ésta última irá dispuesta siempre a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose con las distancias mínimas exigibles, que en este caso sería de 50 cm. libres entre las generatrices de ambas conducciones.

b) Criterios para el dimensionamiento.

Para el dimensionamiento de la red se utilizará un caudal de cálculo equivalente al de la dotación de la red de abastecimiento de agua potable concentrado en 10 horas de consumo, aplicando un coeficiente de retorno del 80% y un coeficiente de mayoración de 2,5 por las posibles filtraciones de agua de lluvia a la red de saneamiento.

Se preverán arquetas de acometida en todas las parcelas, las cuales irán situadas exteriormente a las fincas de tal forma que se permita su inspección y limpieza.

En el Proyecto de Urbanización se detallarán los cálculos de caudales, velocidades y pendientes en cada uno de los tramos de la red.

1.3.3.6.- Propuesta de Red de Saneamiento de aguas pluviales.

a) Descripción de la instalación.

Al haberse definido una red separativa, se ha diseñado una red independiente de recogida de las escorrentías formadas en las plataformas de los viales y márgenes de los mismos por los aguaceros.

Dada la ubicación del sector junto a la margen derecha del arroyo Real de Zaragoza, las aguas procedentes de lluvia se canalizarán mediante imbornales y serán vertidas al arroyo tal y como se grafía en el plano correspondiente. En el punto de vertido se prevé la ejecución de un tanque de tormentas que recoja el agua procedente de los primeros 10 minutos de lluvia para su posterior bombeo a la red de saneamiento, según lo establecido por la Directiva Marco del Agua cuyas indicaciones recoge el P.G.O.U.

Se han previsto acometidas para el drenaje en las distintas parcelas conectándolas al sistema de pluviales, así como acometidas a las Zonas Libres Públicas y los Sistemas Generales de Áreas Libres.

Las pendientes de las conducciones irán en consonancia con las pendientes de los viales, conservando en todo lo posible la circulación natural del agua y minimizando el movimiento de tierras de las zanjas destinadas a alojar las conducciones.

Las conducciones de pluviales serán en todos los casos de PVC para diámetros igual o inferiores a 500 mm. y hormigón armado para diámetros superiores a 500 mm., con una pendiente mínima del dos por ciento (si es posible).

La red estará formada por los siguientes colectores:

- Colector que discurre por los viales 2.1, 2.2 y 4 vertiendo al tanque de tormentas ubicado en el SG-AL 21. Cuenta con un ramal en el vial 5. Recoge las escorrentías de dichos viales, así como las aguas de lluvia recogidas en las parcelas: ZLP 2.1, 3.1, 5.1, S2.3, E2.2, D3.2, 4.1 (parcial) y SG-AL-21.
- Colector que discurre por el vial 3 y zona de aparcamiento 2, vertiendo al tanque de tormentas ubicado en el SG-AL 21. Recoge las escorrentías de dichos viales, así como las aguas de lluvia recogidas en las parcelas: ZLP 1.1 y 2.1, SG-E-43, 4.1 (parcial) y SG-AL-21. En su último tramo discurrirá por los caminos peatonales de ribera que se ejecuten en dichos Sistemas Generales, por lo que habrá de integrarse en el proyecto de actuación de dicha zona. Su justificación recae en la necesidad de desaguar al cauce natural del arroyo Real de Zaragoza.
- Colector de recogida de las escorrentías de los viales 1a y 1b, así como la playa de aparcamientos 1. Dicho colector desagua al arroyo a través de la ZLP 3.1.

El tanque de tormentas ubicado en el SG-AL-21 verterá al cauce del arroyo Real de Zaragoza mediante una conducción de HAØ800mm. Así mismo contará con una conexión a la red de saneamiento para el vertido del volumen de agua sucia retenido.

Las velocidades en régimen normal oscilarán entre los 0,6 m/s y 3 m/s para las conducciones de PVC, pudiendo alcanzar los 5 m/s para las conducciones de hormigón. El diámetro interno mínimo de la red será de 300 mm tanto en ramales principales como secundarios, ejecutándose las acometidas de las parcelas en diámetros de 20 o 25 cm según el caso, así como las injerencia de absorbedores de calzada, cuyas arquetas estarán ejecutados en fábrica de ladrillo macizo de un pie y enlucidos en su interior y cubiertos por rejillas de fundición D-400, con dimensiones mínimas de 30x60 cm., y 1 m. de profundidad.

Las tuberías de drenaje se asentarán sobre una cama de arena de mínimo 15 cm., rellenándose la zanja con suelo seleccionado.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, encuentros de colectores y cambios de sección, a distancias nunca medias de 35-40 m. Los pozos estarán constituidos por fábrica de ladrillo macizo de un pie de espesor enlucidos interiormente con mortero hidrófugo de 400 kg de cemento, diámetro interior de 1,10 m, y cubiertos con cerco y tapa de fundición tipo D-400.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 m., determinándose en caso de no ser posible la protección adecuada en cada caso.

b) Criterios para el dimensionamiento.

Los caudales de avenida de agua procedente de lluvia se calcularán en el Proyecto de Urbanización siguiendo el método racional que viene recogido en la instrucción 5.2.I.C "Drenaje Superficial" de la Dirección General de Carreteras, en función de las áreas vertientes y sus características dimensionales, régimen de precipitaciones estadístico, coeficientes de escorrentía, etc. De esta manera se calcularán los caudales de avenida que servirán para dimensionar las conducciones en función de las cuencas consideradas para cada tramo de colector, definiendo las velocidades y pendientes en cada uno de los tramos de la red.

Dada la ubicación del sector tan próxima al arroyo Real de Zaragoza, el área vertiente se reduce prácticamente a los límites del sector, no existiendo aportaciones exteriores de relevancia.

1.3.3.7.- Propuesta de Red de Riego

Se ha incorpora una red independiente a la de agua potable para el riego de parques y jardines públicos, tanto de Zonas Libres Públicas como de Sistemas Generales de Áreas Libres.

La red de riego se conectará a la red municipal de agua reciclada procedente del terciario de la EDAR la Víbora ubicada al norte de la autovía A7.

Desde este entronque partirán las conducciones principales de riego, en material PE, que alcanzarán a todos los puntos de consumo, de donde distribuyen las redes secundarias internas a cada zona verde.

Se preverán todos los elementos y accesorios necesarios para el correcto funcionamiento hidráulico de la red, esto es: válvulas de corte, ventosas, desagües, etc.

Se coloca una boca de riego a interdistancias no superiores a los 50-60 m. para baldeo de calles y posibilitar el riego de refuerzo con manguera de las zonas verdes.

El dimensionamiento de la red primaria y el diseño de las redes secundarias internas a cada zona verde se realizarán dentro del Proyecto de Urbanización.

I.3.3.8.- Propuesta de red de electrificación.

Descripción de la instalación.

El suministro de energía eléctrica al sector lo realizará la Cía. ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L. en M.T. a 20 kV en corriente alterna trifásica de 50 Hz de frecuencia.

La alimentación a los centros de distribución previstos se realizará mediante la conexión en barras de 20 kV de subestación Elviria 66/20 kV. Se ha solicitado a la compañía distribuidora (ENDESA) informe sobre la posibilidad de esta conexión.

Dicha conexión se realizará con una nueva línea de media tensión con conductores IP-240 XLPE desde la subestación Elviria 66/20 kV hasta el sector; haciendo entrada y salida en los centros de transformación proyectados para posteriormente volver a la subestación. El trazado de esta línea está grafiado en el plano correspondiente.

Las líneas internas de media tensión se realizarán con conductores de aluminio unipolar de campo radial, aislado con polietileno reticulado de 18/30 KV tipo XLPE de $1 \times 240 \text{ mm}^2$ de sección, según las Norma UNE 21.123 y Recomendación UNESA 3.305, bajo tubería de PE de 200 mm de diámetro, dejando una o dos de reserva, enterrada a una profundidad mínima de un metro y con las correspondientes arquetas normalizadas de los tipos A-1 en trazados rectos y a una distancia como máximo de 40 metros y del tipo A-2 en los cruces de calle y en la entrada de cada Centro de Distribución.

El recorrido de las líneas de media tensión discurrirá, siempre que sea posible, por las aceras.

Los Centros de Distribución dispondrán de un cuadro de salidas de B.T. para cuatro salidas por máquina transformadora, con una ampliación si fuese preciso, según Normas UNESA y ONSE 30.01.12 B, con capacidad cada salida de 400 A, mediante bases tripolares en columnas.

Las dotaciones eléctricas a las parcelas se han realizado teniendo en cuenta los valores fijados en la ITC-10, del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como los coeficientes de simultaneidad que se indican en la instrucción de 14 de Octubre de 2004.

Previsión de potencias

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SITUACIÓN	Nº CGP	Nº DE VIV TEÓRICAS	SUPERFICIE (m ² t)	COEF. DE SIMULT.	P.UNITARIA (W/m ²)	POTENCIA (kW)
LUCRATIVOS	5.1	B6	VIVIENDAS	5	16	36.224,96	12,5	12.000	750,00
			VIVIENDAS	9	14		11,3	12.000	1.220,40
			ZONAS COMUNES	14			1	15.000	210,00
			GARAJES		412	30	1	20	247,20
			V. ELECTRICO		41		1	3.680	150,88
			HOTELERO	1		14.000	1	150	2.100,00
			COMERCIAL	1		502,50	1	100	50,25

TOTAL RESIDENCIAL 4.728,73

SG EQUIPAMIENTO	~	SG-E-43				8.500,00	1	50	425,00
-----------------	---	---------	--	--	--	----------	---	----	--------

TOTAL SG 425,00

DOTACIONES	2.2	E	~	3	~	12.048,00	1	50	602,40
	4.2	D	~	2	~	6.024,00	1	50	301,20
	2.3	SIPS	~	1	~	3.012,00	1	50	150,60

TOTAL DOTACIONES 1.054,20

ALUMBRADO	~					89.644,00	1	1	89,64
-----------	---	--	--	--	--	-----------	---	---	-------

TOTAL ALUMBRADO 89,64

P. TOTAL (kW) 6.297,57

Para el cálculo de las demandas de potencias de la parcela residencial se ha considerado un grado de electrificación elevado y se han aplicado los coeficientes de simultaneidad correspondientes, tal y como indica el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Se ha considerado la posibilidad de disponer de dos plazas de garaje por vivienda. Para el cálculo de potencia de las dotaciones y del sistema general de equipamiento se ha asignado una potencia de 50 W/m². También se ha previsto la potencia para la alimentación al alumbrado público. Para el uso hotelero se ha tenido en cuenta una dotación de 150 W/m².

Se aplica un coeficiente de simultaneidad a los transformadores de 0,8, al estimarse que cada uno de ellos alimenta a más de cuatro cajas generales de protección. Para el paso de kW a kVA utilizamos el coeficiente 1/0,85. Para calcular la potencia demandada a la subestación se aplicará un coeficiente de 0.85 al alimentar las líneas de media tensión a más de cuatro transformadores. Queda así una potencia en subestación de 4.616,38 kVA. En nuestro caso el número de centros de transformación instalados es de seis, con dos trafos de 630 kVA cada uno excepto uno con dos trafos de 400 kVA, haciendo un total de 7.100 kVA, con lo que se cubre la demanda total de potencia del sector.

La ubicación de los centros de distribución será en superficie, con acceso directo por la calle. Los centros de distribución quedarán integrados en las edificaciones, minimizando así el impacto visual de los mismos.

La infraestructura propuesta, además de la línea subterránea de M.T. y los Centros de Distribución, se completará con las canalizaciones y redes enterradas de Baja Tensión que darán servicio a las distintas parcelas, así como para el Alumbrado Público proyectado.

El trazado de estas líneas subterráneas en B.T. propuestas discurrirá siempre bajo aceras para su mejor mantenimiento y menor incidencia en otras actuaciones de la zona. Estarán construidas por tubos de PE de 160 mm de diámetro con recubrimiento de hormigón en cruce de calles y a una profundidad mínima de 0.80 metros. Los conductores serán de aluminio de 150 ó 240 mm² de sección y aislamiento 0,6/1 kV.

Se ha previsto la eliminación del tramo aérea de la línea de 20 kV "Dunas" que sobrevuela la carga externa I y que alimenta a los centros de transformación "Dunas 1" y "Dunas 2" que hay dentro del sector. Dichos centros, al igual que el tramo de línea de subterránea "Dunas" que los une, se eliminarán, ya que, dichos centros de distribución quedarán sin suministros asociados.

Normas Técnicas de Urbanización.

En la redacción del presente Plan Parcial y en la ejecución de las instalaciones en él proyectadas, deberá tenerse en cuenta toda la Normativa contenida en:

- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Recomendaciones UNESA sobre Centros de Distribución.
- Reglamento Electrotécnico de B.T., aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto y publicado en el B.O.E. de 18 de Septiembre de 2002, e Instrucciones Complementarias al mismo, así como las hojas de interpretación dadas por la Dirección General de Energía.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.
- Normas particulares y condiciones Técnicas de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica. Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Normas de construcción del Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

- Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

Red de alumbrado público.

Para el alumbrado público de los viales se prevén luminarias cerradas sobre columnas galvanizadas y pintadas, con lámparas de tecnología LED de 46, 55 o 80 W de diez metros de altura. En todos los viales se colocarán al tresbolillo. A continuación se resume la configuración por viales del alumbrado:

Vial 1: se colocarán luminarias de 55 W en el lado de la mediana, en el lado de la acera las luminarias serán de 46 W, siendo dobles en el lado del carril bici.

Vial 2.1: se colocarán luminarias de 55 W en el lado de la acera que no tiene carril bici, en el lado de la acera que tiene carril bici se colocarán las luminarias dobles de 46 W.

Vial 2.2: se colocarán luminarias de 55 W en el lado de la acera que no tiene carril, en el lado de la acera que tiene carril bici se colocarán las luminarias dobles de 46 W.

Vial 3-5: se colocarán luminarias de 55 W en ambas aceras.

Vial 4: se colocarán luminarias de 55 W en la acera que no tiene aparcamiento y luminarias de 2x46 W en la acera que tiene el aparcamiento en batería.

En la rotonda se colocarán luminarias con lámparas de 80 W.

En las calzadas se cumplirá una clase de alumbrado ME3a y las aceras se tendrán un mínimo de 15 lux de iluminancia.

Partiendo de los cuadros de mando de alumbrado público, se establecerán las correspondientes redes de alumbrado público, realizadas con conductor de cobre de 0,6/1 kV con aislamiento termoplástico de secciones 16, 10 o 6 mm², bajo tubería de PE de 90 mm de diámetro canalizada en subterráneo a una profundidad mínima de 0,6 metros.

La tensión de alimentación será trifásica de 400 voltios entre fases y 230 voltios entre fase activa y neutro.

Dichos cuadros previstos de maniobra y protección, irán alojados en armario aislante con puerta, en interior de hornacina de fábrica de ladrillo con puerta metálica con cerradura, contenido en su interior:

- Protección contra sobretensiones.
- Protección contra sobretensiones.
- Interruptor general magnetotérmico de corte omnipolar de 40 A de intensidad nominal.
- Conmutador paro/manual/automático.
- Interruptor diferencial omnipolar de 300 mA/400 V/40 ó 63 A/4p, para cada uno de los circuitos de salida.
- Interruptor omnipolar magnetotérmico de 40 A.
- Protección magnetotérmica por cada circuito de salida 4p, según cálculo.
- Equipo programador y sus protecciones
- Equipo reductor-estabilizador de tensión en cabecera y sus protecciones.
- Caja precintable para ICP.
- Módulo para alojamiento de contador, reloj y contador de reactiva.
- Contactores de arranque de 400 voltios, de 2.5 veces intensidad nominal.
- Instalación de puesta a tierra, y cableado de montaje, con conductores interiores para conexionado de líneas de fuerza de 0,6/1KV de 16 mm² de sección.

El alumbrado público proyectado cumplirá una serie de requisitos para adaptarse al el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética y al Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias, ITC-EA:

- Flujo hemisférico superior de las luminarias (FHSinst) $\leq 1\%$.
- Las lámparas instaladas tendrán una eficacia luminosa superior a 65 lm/W.
- El rendimiento de las luminarias será $\geq 65\%$.
- Se utilizarán luminarias viarias con vidrio plano y lámparas de vapor de sodio de alta presión, cuyos rendimientos se adaptan perfectamente a los requerimientos exigidos.
- Los niveles máximos de luminancia o de iluminancia media no podrán superar en más de un 20% los niveles medios de referencia establecidos en las ITC-EA, deberá garantizarse asimismo el valor de la uniformidad mínima, mientras que el resto de requisitos fotométricos son valores de referencia, pero no exigidos.
- La instalación de alumbrado estará dotada de un sistema de accionamiento por reloj astronómico o sistema de encendido centralizado.
- Instalación de un regulador-estabilizador en cabecera de línea para de reducir el flujo luminoso de las lámparas durante el horario nocturno, que permitirá la disminución del flujo emitido hasta un 50% del valor de servicio normal, manteniendo la uniformidad de la iluminación.

Normas Técnicas de Urbanización.

Para este tipo de instalaciones, deberá tenerse en cuenta, además de las Normativas citadas en el apartado anterior correspondientes a instalaciones en B.T., las siguientes:

- Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias, ITC-EA.
- Guía Técnica de Eficiencia Energética en Iluminación del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía y el Comité Español de Iluminación.
- Homologaciones del Ministerio de Industria y Energía sobre equipos de iluminación y báculos.
- Reglamento Electrotécnico de B.T., aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto y publicado en el B.O.E. de 18 de Septiembre de 2002, e Instrucciones Complementarias al mismo, así como las hojas de interpretación dadas por la Dirección General de Energía.
- Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución, SLU, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobadas por resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.
- Normas de construcción del Excmo. Ayuntamiento de Marbella sobre Alumbrado Público.

I.3.3.9.- Propuesta de Red de Telecomunicaciones.

El punto de conexión dado por una de las compañías de telecomunicaciones, PC 1254, se ubica en una arqueta tipo D situada en la urbanización colindante "Golden Beach".

La canalización de telecomunicaciones será compartida; se prevén tubos para el primer y segundo operador, así como para el Excmo. Ayuntamiento de Marbella. Dicha canalización se ha proyectado siguiendo las Instrucciones Técnicas para el Despliegue de Fibra Óptica en el Término Municipal de Marbella.

Los tipos de arquetas utilizados y las zanjas cumplirán con lo especificado en dichas Instrucciones Técnicas.

Las canalizaciones estarán formadas por prismas de hormigón, en cuyo interior discurrirán tubos de PE de 125 o 63 mm Ø más tritubos de PE de 40 mm Ø. Se han proyectado arquetas ICT junto a las parcelas de uso residencial para dar acometida a las mismas. El prisma irá enterrado a una profundidad media de 90 cm. Las arquetas serán de hormigón prefabricado, de dimensiones 96x86x50 cm o 108x128x108 cm, con tapas de fundición D-400.

La canalización existente al norte del sector, y que lo cruza de este a oeste, de 20 tubos de PVC se verá afectada por las obras de urbanización, por lo que tendrá que ser desviada por el interior del sector, siguiendo el mismo criterio de diseño que la canalización actual.

La red propuesta está grafiada en el plano de infraestructura de telecomunicaciones del documento de planeamiento que desarrollamos.

1.3.3.10.- Propuesta de Red de Gas.

El punto de conexión dado por la compañía suministradora Gas Natural-Fenosa se encuentra en C/ de la Orotava en la Urbanización "Golden Beach" lugar donde se proyecta la conexión. Desde este punto se proyecta la conducción principal de alimentación al sector, en PEØ90mm M.O.P. 0,4 bar, asegurando la interconexión a través de los viales 2.1 y 2.2 con la urbanización "Ciudad Residencial Tiempo Libre" y a través del vial 1 y rotonda bajo la Carretera, con los terrenos ubicados al norte. Desde esta conducción principal, parte conducciones secundarias de PEØ63mm M.O.P. 0,4 bar que son las encargadas de alimentar a los puntos de consumo.

1.3.3.11.- Recogida Residuos Sólidos Urbanos.

En cuanto a la generación, recogida, clasificación y tratamiento de residuos sólidos urbanos generados por los diferentes usos de las parcelas del sector, se prevén una serie de puntos de recogida de residuos (orgánicos, papel, vidrio y plásticos) formados por contenedores soterrados, de manera que puedan ser recogidos por los servicios municipales de limpieza, pasando así a formar parte del ciclo integral de tratamiento de R.S.U. impuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

Teniendo en cuenta los criterios marcados por las Ordenanzas Municipales de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, se han dimensionado los siguientes módulos:

- 1 módulo de contenedores soterrados ubicado en zona de aparcamiento 2, para dar servicio a parte de la parcela lucrativa B-6 3.3 y las zonas de equipamiento S 3.1 y SG-E-43, formado por:
 - 3 islas ecológicas para residuos orgánicos
 - 1 contenedor soterrado para vidrio
 - 1 contenedor soterrado para papel.
 - 1 contenedor soterrado para plástico.
- 1 módulo de contenedores soterrados ubicado en el vial 2.2 junto a la rotonda 1, para dar servicio a parte de la parcela lucrativa B-6 3.3 y las zonas de equipamiento E 1.2 y D 4.2, formado por:

- o 3 islas ecológicas para residuos orgánicos
- o 1 contenedor soterrado para vidrio
- o 1 contenedor soterrado para papel.
- o 1 contenedor soterrado para plástico.

También se han previsto dos puntos de recogida en superficie para los residuos sólidos generados por los usuarios de la playa, situados en las entradas de los aparcamientos 2 y los existentes al final del vial 4; estos elementos se forrarán con madera para causar el mínimo impacto visual y ambiental.

Las características de los recintos al aire libre son las que se relacionan a continuación según la ordenanza de medio ambiente del Ayuntamiento de Marbella:

- o Dimensión mínima de 2x2 para cada isla para residuos orgánicos, no obstante es necesario poner espacio adicional de +/-30 cm, por lo que el espacio mínimo necesario para colocación en batería sería de 7m x 2,30m.
- o Es necesario prever espacio adicional para la colocación del contenedor soterrado de papel, vidrio y plásticos.
- o Hueco con una profundidad de 2,2m, siendo necesario colocar algún sistema de recogida de aguas conectado a la red de saneamiento.
- o Colocación próxima a la calzada con prohibición de aparcar.
- o Acceso que permita la maniobrabilidad del camión, evitando voladizos, cables, ramas, etc.

1.3.3.12.- Propuesta de tratamiento de las Zonas Libres Públicas.

Como parte integrante del Proyecto de Urbanización se redactará un capítulo dedicado al tratamiento de las Zonas Verdes Públicas y el mobiliario urbano, no obstante en el presente capítulo y en el plano correspondiente, II-111. *Tratamiento de las Zonas Libres Públicas*, se especifican con carácter orientativo, el tipo de tratamiento y especies a emplear en función de los distintos ámbitos y usos; atendiendo fundamentalmente al mantenimiento, recuperación y puesta en valor de las formaciones vegetales existentes, así como la regeneración del hábitat del resto de *Cordón Dunar* ubicado al Norte de la Playa Real de Zaragoza. La Jardinería será mayoritariamente xérica, con la finalidad de configurar espacios libres protectores del hábitat y paisajísticos.

Los criterios seguidos son:

Sistema Viario.

En las calles rodadas se dispone arbolado de alineación, todos los viales cuentan con el mismo tratamiento a fin de darle un carácter identificable. Concretamente se proponen alineaciones de palmeras "Washingtonia Robusta", separadas por tres ejemplares de Melia Azedarach. Con el empleo de arbolado de gran porte satisfacemos los objetivos de conseguir sombra en los itinerarios peatonales en acerados y se evitan posibles incidencias con el tráfico de vehículos altos.

Playas de aparcamientos.

En las zonas de aparcamientos 1 y 2, se continuará con el uso de la Melia Azedarach con el mismo fin de conseguir zonas de sombra.

Zonas Libres Públicas.

La Zona Libre Pública 2.1 se caracteriza por la existencia de un arbolado denso de Coníferas y Eucaliptos existentes. En estas masas arbóreas, cabe destacar un área de Pino Carrasco (*Pinus Halepensis*) bastante densa, la cual ha de conservarse y respetarse íntegramente.

Es abundante la presencia de masas de Eucalipto Rojo (*Eucalyptus Camaldulensis*), con forma predominantemente alargada en hileras, con función de pantallas vegetales que actúan como linderos y cortavientos, a la vez de pantallas visuales. Intercalados con estos Eucaliptus, están presentes otras especies de pinos, entre ellos el Pino Piñonero (*Pinus Pinea*).

El tratamiento de estas áreas, se limita a realizar entresaca de los ejemplares muertos y la poda de ramas secas del resto, no resultando necesario aclareo de pies o disminución de la densidad de ellos existentes. Se realizará limpieza y optimización de suelos.

En las zonas carentes de vegetación (calvas), entradas y límites de las áreas libres con los viales, se propone como especies arbustivas la utilización de especies aromáticas (Lavandas, Rosmarinus, Thymus Vulgaris,...), junto a Cistus (Jara), Pistacia Lentiscus (Lentisco) y Chamerops Humilis (Palmitos), especies representativas de nuestra flora, que logren aprovechar al máximo las condiciones locales. Se ha de respetar el posible matorral disperso de Lentisco, junto con algunos ejemplares de Palmitos.

Se trazan sobre los caminos existentes y juntos a otros de nuevo trazado, recorridos que articulen las áreas libres, debiendo respetar absolutamente el arbolado.

En la ZLP 4.1, la de topografía más llana y actualmente con una plantación existente de árboles frutales, se prevé la ubicación de una zona de juegos infantiles. Además, las áreas libres han de equiparse

con mobiliario urbano, tal como bancos, papeleras, dispensadores de bolsas para excrementos, fuentes de agua potable, etc. Todos estos elementos se definirán junto con el Proyecto de Urbanización.

Sistemas Generales de Áreas libres – Regeneración del cordón dunar

En esta zona se trata de regenerar y recuperar el hábitat del denominado Cordón Dunar, que en la actualidad se presenta de forma discontinua y escasa, a lo largo de toda la costa oriental del Municipio de Marbella.

Se trata de un reducto del cordón dunar, sobre el cual se pretende su recuperación y regeneración ambiental. Su presencia se ve difusa por la densa vegetación existente, observado presencia de flora invasora. En las zonas más altas ausentes de vegetación se puede ver alguna actividad que forma pequeños desplazamientos de arena. Se propone la recuperación y puesta en valor de las formaciones vegetales autóctonas existentes y la limpieza de las especies invasoras.

En este ámbito se eliminarán totalmente los eucaliptos y mimosas, considerados como especies alóctonas invasoras e incluidas en el *Programa de erradicación de especies exóticas invasoras* promovido por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

En cuanto al arbolado existente, no específico de este hábitat, su conservación o trasplante, será posteriormente estudiado por un técnico competente.

La zona este del ámbito, se encuentra profusamente ajardinada, debiéndose retirar y limpiar de especies exóticas o no adecuadas, optimizar el suelo y regenerar el medio mediante especies representativas de estos hábitats, como *Ammophila arenaria* (barrón) y *Pancratium maritimum* (azucena de mar), entre otras.

La única actuación prevista en cuanto a ejecución de obras se refiere son las previstas por el "PROYECTO PARA LA REGENERACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ZONA DUNAR REAL DE ZARAGOZA INCLUIDA EN EL FRENTE LITORAL DEL SECTOR URP-AL.6 DEL PGOU DE MARBELLA", que ya ha sido redactado en colaboración con la Asociación Pro-Dunas de Marbella y presentado en el Ayuntamiento.

En dicho proyecto se prevé la erradicación y eliminación de especies exóticas-invasoras, la eliminación de asfaltados, estructuras de hormigón y alambradas, la reorganización y reestructuración del sustrato, la instalación y fijación de vallas de cerramiento y pasarelas de acceso a la playa para evitar el pisoteo descontrolado de visitantes y turistas sobre las dunas restauradas así como las plantaciones necesarias con

especies propias de los sistemas dunares como Loto cretici-Ammophiletum australis, lo que implica el empleo de las especies *Ammophila arenaria* subsp. *australis*, *Lotus creticus*, *Pancratium maritimum*, etc., Loto cretici-Crucianelletum maritimae, que incluye las especies *Ononis ramossissima*, *Helichrysum stoechas* var. *maritimum* y *Eryngium maritimum*.

El proyecto contempla además la colocación de diversa cartelería en caminos y pasarelas, indicando la situación de los accesos y dando a conocer los distintos aspectos ambientales, turísticos y culturales de la zona.

El fin último será promover el uso público de las dunas y la playa, compatible con su óptima conservación medioambiental.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” PGOU/1986 DE MARBELLA

SUBCAPITULO I.4.- JUSTIFICACION DE LA ADECUADA RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.

APARTADO ÚNICO.- RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA COLINDANTE.

Tal y como se ha expresado en el apartado *1.3.3.1.- Descripción General*, la ordenación propuesta se caracteriza por una total inserción en el suelo urbano con todas las conexiones posibles, en condiciones normales, con el suelo colindante.

Asimismo, y como se indica en los apartados *1.3.3.3.- Propuesta de Red viaria*, *1.3.3.4.- Propuesta de abastecimiento de aguas*, *1.3.3.5.- Propuesta de Red de Saneamiento*, *1.3.3.6.- Propuesta de red de saneamiento de aguas pluviales*, *1.3.3.7.- Propuesta de red de riego*, *1.3.3.8.- Propuesta de red eléctrica*, *1.3.3.9.- Propuesta de red de telecomunicaciones*, *1.3.3.10.- Propuesta de red de gas*, *1.3.3.11.- Recogida de residuos sólidos urbanos* y *1.3.3.12.- Propuesta de tratamiento de las Zonas Libres Públicas*, la Ordenación se limita a cumplir las indicaciones del Plan General, apoyándose en las infraestructuras existentes en el suelo urbano colindante y dándoles continuidad en el Sector que se ordena.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” PGOU/1986 DE MARBELLA

SUBCAPITULO I.5.- SINTESIS DE LA MEMORIA.

I.5.1.- Cuadro de Superficies, Edificabilidad y Vivienda

ZONIFICACION

U S O	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO O USO
USOS LUCRATIVOS	4	4.1	B-6	53.172,00 ⁽¹⁾	0,9446	50.224,96 ⁽²⁾	206	Privado
	TOTAL LUCRATIVOS			53.172,00	0,9446	50.224,96	206	
S.GENERALES INCLUIDOS	-	-	SG-E-43	8.500,00	2,0000	17.000,00 ⁽³⁾	-	Público
	-	-	SG-AL-21	32.087,00	-	-	-	Público
	TOTAL S.G. INCLUIDOS			40.587,00	-	17.000,00 ⁽³⁾	-	
D O T A C I O N E S P U B L I C A S	2	2.2	E	6.024,00	2,0000	12.048,00 ⁽³⁾	-	Público
		2.3	Sips	1.506,00	2,0000	3.012,00 ⁽³⁾	-	Público
	3	3.2	D	3.012,00	2,0000	6.024,00 ⁽³⁾	-	Público
	TOTAL EQUIP. PUBLICO			10.542,00	2,0000	21.084,00 ⁽³⁾	-	
	1	1.1	Z.L.P.	7.914,00	-	-	-	Público
	2	2.1	Z.L.P.	11.276,00	-	-	-	Público
	3	3.1	Z.L.P.	5.527,00	-	-	-	Público
	5	5.1	Z.L.P.	4.727,00	-	-	-	Público
	TOTAL Z. L. PUBLICAS			29.444,00	-	-	-	
	TOTAL DOT. PUBLICAS			39.986,00	-	21.084,00 ⁽³⁾	-	
V I A R I O Y S E R V I C I O S	4		S.T-1	24,75	-	-	-	Privado
			S.T-2	53,65	-	-	-	Privado
			S.T-3	79,60	-	-	-	Privado
	TOTAL SERVICIOS			158,00	-	-	-	
	VIALES RODADOS		VIAL-1	5.365,00	-	-	-	Público
			VIAL-2.1	3.210,00	-	-	-	Público
			VIAL-2.2	1.234,00	-	-	-	Público
			VIAL-3	3.986,00	-	-	-	Público
			VIAL-4	5.057,00	-	-	-	Público
			VIAL-5	998,00	-	-	-	Público
	TOTAL VIALES			19.850,00	-	-	-	
	APARCAMIENTOS		Aparc-1	4.245,00	-	-	-	Público
			Aparc-2	4.018,00	-	-	-	Público
	TOTAL APARCAMIENTOS			8.263,00	-	-	-	
	TOTAL VIARIO			28.113,00	-	-	-	
	T O T A L			162.016,00	0,3100	50.224,96	206	

NOTA:

*(1)- SE INCLUYE EN ESTA PARCELA LA RESERVA DE SUELO OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO COMERCIAL CON SUPERFICIE DE 502,25m² DE TECHO

*(2)- DE ESTA EDIFICABILIDAD SE DESTINARÁ OBLIGATORIAMENTE A USO HOTELERO UN MÍNIMO DE 14.000,00m²

*(3)- NO COMPUTA EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL

I.5.2.- Cuadro Resumen por Usos.

RESUMEN POR USOS

USO	SIMBOLOGIA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	%	INDICE EDIFICAB. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	Nº DE VIVIENDAS
LUCRATIVOS		B-6	53.172,00 ⁽¹⁾	32,82	0,9446	50.224,96 ⁽²⁾	206
	TOTAL LUCRATIVO		53.172,00 ⁽¹⁾	32,82	0,9446	50.224,96	206
S.GENERALES INCLUIDOS		SG-E	8.500,00	5,25	2,0000	17.000,00 ⁽³⁾	—
		SG-AL	32.087,00	19,80	—	—	—
	TOTAL SG INCLUIDOS		40.587,00	25,05	—	17.000,00 ⁽³⁾	—
DOTACIONES PUBLICAS		Sips	1.506,00	0,93	2,0000	3.012,00 ⁽³⁾	—
		Equip.	6.024,00	3,72	2,0000	12.048,00 ⁽³⁾	—
		Deportivo	3.012,00	1,86	2,0000	6.024,00 ⁽³⁾	—
		Z.L.P.	29.444,00	18,17 ⁽⁴⁾	—	—	—
	TOTAL D. PUBLICAS		39.986,00	24,68	—	21.084,00 ⁽³⁾	—
SERVICIOS	TOTAL SERVICIOS		158,00	0,10	—	—	—
VIARIO Y APARCAM.	TOTAL VIALES		19.850,00	12,25	—	—	—
	TOTAL APARCAMIENTOS		8.263,00	5,10	—	—	—
	TOTAL VIARIO		28.113,00	17,35	—	—	—
	TOTAL		162.016,00	100,00	0,3100	50.224,96	206

(*) El porcentaje de ZLP respecto a la superficie total del sector es 18,17% pero a los efectos del cumplimiento del 20% mínimo, exigido en el PGOU, no se computa la superficie del SG-AL.21, ya que está destinado a zonas libres públicas, resultando así un porcentaje del 22,66%.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” PGOU/1986 DE MARBELLA

SUBCAPITULO 1.6.- ANEXO A LA MEMORIA.

1.6.1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La ordenación propuesta está justificada por así permitirlo el Artículo 47 de la LOUA, pormenorizando la ordenación del Plan de Ordenación del URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” del PGOU de Marbella.

1.6.2.- Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial.

En el expediente se han incorporado los deslindes de los dominios públicos, proporcionados por las administraciones titulares, siguientes:

1. Dominio público de la Autovía del Mediterráneo, A-7, de titularidad del Ministerio de Fomento.
2. Dominio Público Marítimo Terrestre
 - a) Disponibilidad de suelos.

Todos los suelos de dominios públicos han sido excluidos de los ámbitos de planeamiento.

- b) Protección de la inundabilidad.

No se prevé ninguna parcela edificable que esté afectada por la zona inundable del Arroyo Real de Zaragoza de conformidad con lo establecido en los Mapas de Peligrosidad por inundaciones y de riesgo de inundación en Andalucía, teniendo en cuenta las medidas de protección establecidas en el estudio hidráulico e hidrológico realizado para el sector.

3. Servidumbres.

En el expediente se incorporan las líneas límites de edificación determinadas por la legislación estatal de carreteras; concretamente 50 mts. en la Autovía A-7. La servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se sitúa a 100 m. del mismo.

Con respecto al dominio público hidráulico se establece la línea a 100 mts. del mismo, que delimita la zona de policía.

4. Informes sectoriales.

A los organismos y entidades gestores de intereses públicos deberán solicitarse los correspondientes informes sectoriales, que tendrán carácter vinculante, en materia de carreteras, costas, medio ambiente y aguas.

5. Informes de compañías de servicios.

Se acompañan los certificados emitidos sobre disponibilidad de recursos hídricos, suministro eléctrico, telefonía y recogida domiciliar de basuras por parte de las compañías de servicios concesionarias de los mismos.

1.6.3.- Relación de propietarios.

FINCA	FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUPERFICIE (m ²)
A.	1.178/3.253/3.81 2/3.825/3.826	9806101UF3490N001TB	SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.	C/ Prim, 19. 28004 MADRID	46.062,00
B	18.610	9806102UF3490N001FB	SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.	C/ Prim, 19. 28004 MADRID	9.767,00
C	1.878	9806103UF3490N001MB	SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.	C/ Prim, 19. 28004 MADRID	101.309,00
D	38.820	-	SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.	C/ Prim, 19. 28004 MADRID	4.878,00
TOTAL URP.AL-6					162.016,00

1.6.4.- Determinaciones del Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

1.6.4.1.- Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización y Sistema de Actuación.

a) *Introducción*

La secuencia de los actos que tendrán que realizar el promotor del presente Plan de Ordenación hasta el momento en que la urbanización sea recibida definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Marbella, se ordenan sucintamente en la siguiente forma.

- Tramitación y aprobación del presente expediente.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.

- Formulación, tramitación y constitución de la Junta de Compensación
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Recepción Provisional de las obras por el Ayuntamiento y transcurrido el plazo de garantía de un año recepción definitiva de las mismas, haciéndose cargo de su mantenimiento la Entidad de Conservación.

b) Modo de ejecución

De acuerdo con las distintas etapas previstas en el presente expediente las obras se ejecutarán mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales, con empresas constructoras especialistas en la construcción de urbanizaciones.

c) Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación es el de Compensación.

d) Ejecución de cargas externas.

Para la construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, así como a aquellas que determinen los documentos del planeamiento de desarrollo o del planeamiento especial, de iniciativa municipal o a iniciativa de parte como es el caso, se deberán seguir las regulaciones que el artículo 139 de la LOUA hace para determinar las formas de obtención del suelo y la ejecución de las obras y del artículo 143, en su caso, para las actuaciones urbanizadoras no integradas. Para la obtención de los suelos necesarios, en caso de no cesión por los particulares, será de aplicación lo regulado por el artículo 160.1b de la referida Ley.

La rotonda de conexión con la A-7 se ejecutará por el primer sector o sectores que se desarrollen. El resto de los sectores tendrán que resarcirle de la parte alícuota que les corresponda cuando ellos lo hagan.

1.6.4.2.- Compromisos que contrae el Urbanizador con el Ayuntamiento.

a) Plazos de ejecución.

Los previstos en el documento nº 5 - Plan de Etapas.- Globalmente se considera un plazo máximo de cuatro (4) años contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

b) Construcción de edificios destinados a dotaciones.

No se adquiere ningún tipo de compromiso al respecto.

c) Conservación de la Urbanización.

Una vez recibidas las obras definitivamente por el Ayuntamiento la conservación de las mismas dependerá de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. Se establecen un periodo de garantía de doce meses. Durante el mismo cualquier desperfecto producido por vicios ocultos de las obras tendrá que ser reparado por los promotores de la urbanización. Pasado dicho plazo la conservación será competencia exclusiva de la Entidad de Conservación.

1.6.5.- Garantías de exacto cumplimiento de los compromisos contraídos.

De acuerdo con lo preceptuado, el promotor se compromete a realizar una garantía en valores públicos o aval bancario del 6% del valor de los costes de urbanización, según determina el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

La prestación de la garantía se realizará previa a la publicación de acuerdo de aprobación definitiva de PPO, de acuerdo al art. 139 del Reglamento de Planeamiento.

1.6.6.- Medios Económicos de toda índole.

Dado que la titularidad de los terrenos es en pleno dominio, sin gravamen alguno, estimamos que es prueba evidente de la solvencia financiera del promotor para realizar las obras de urbanización. Se adjunta a continuación las notas simples registrales de las fincas relacionadas en el apartado 1.6.3.

Finca A

Registrales I 178/3253/3812/3825/3826

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NUMERO CINCO

FECHA DE EMISION: CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE - NOTA TELEMATICA FLOTI

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA 5 Nº: 1178
Nº IDUFIR: 29028000132267

Urbana.- Parcela de terreno procedente de la Finca las Dunas, Partido de las Chapas, término municipal de Marbella, conocida con la denominación de Coto Chico con una superficie de CUARENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS.- Linda: al Norte, en cuatro líneas que van de oeste a este, una de veintiocho metros, con parcela segregada de la misma procedencia, otra de veinte metros, con carretera de Málaga a Cádiz y que corresponde al frente del camino propio de penetración a esta parcela, que se abre en forma de rotonda y que enlaza en línea de arco de círculo de dieciocho metros con otra línea de veintinueve metros que linda con la finca registral número 9.414 de este Registro, propiedad de "Asistencia Técnico Financiera, S.A." y en línea de veinte metros con muro de separación con terrenos y Cuartel de la Guardia Civil; al Oeste, en dos líneas de noventa y trescientos noventa metros respectivamente con faja de terreno propiedad de Don Francisco Ric Sánchez y camino propiedad de este mismo señor que la separa de la Ciudad Residencial de Educación y Descanso y sobre el que tiene servidumbre de paso; al Sur, en línea de ciento cuarenta y tres metros con la zona marítimo-terrestre; y al Este, en dos líneas, una de ciento ochenta y cinco metros, con cuartel y terrenos de la Guardia Civil, y otra de trescientos quince metros, con resto de la Finca Matriz de la que procede, a lo largo de la cual discurre un camino de un metro cincuenta centímetros de ancho aproximadamente, que se extiende desde el Cuartel de la Guardia Civil, a la zona marítimo terrestre, salvando el pozo y depósitos de agua propios de la finca matriz. Es predio dominante de varias servidumbres.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de Junio.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SUNRISE INVERSIONES 2015 S.L.U.	B87263323	2118 633 163 11
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Madrid ante Don IGNACIO MARTÍNEZ-GIL VICH el 15 de Diciembre de 2015.		

CARGAS

Es predio dominante de varias servidumbres.

Afecta a las servidumbres de tránsito, seis metros y de protección veinte metros y cien metros, por lindar la finca de este número al Sur, con la zona marítimo terrestre, sin que invada el dominio público marítimo terrestre.

Se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la entidad Mapfre Inmuebles Sa, por un precio aplazado de 6.937.877,4 euros, intereses al 3% por un total de 208.136,32 euros, con un plazo de 12 meses, con fecha de vencimiento del 15 de Diciembre de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de doscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 11 de fecha 4 de Marzo de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de ciento diez

Esta huella digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el código de la solicitud



<http://www.registradores.org>

Pág. 2



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

mil ciento sesenta euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 11 de fecha 4 de Marzo de 2016.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S _____

No hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día cuatro de octubre del año dos mil dieciséis, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA NÚM: 1178
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:
<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el código de la solicitud



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NUMERO CINCO

FECHA DE EMISION: TRES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE - NOTA TELEMATICA FLOTI

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA 5 Nº: 3253
Nº IDUFIR: 29028000020465

Urbana.- Parcela de terreno procedente de la Finca las Dunas, en la zona de Las Chapas, término de Marbella.- Tiene una superficie de MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN METROS CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS.- Linda, al Norte, en línea de 20 metros con carretera de Cádiz a Málaga a la que hace frente; al Sur, en línea de 28 metros con resto de finca matriz; al Este, en dos líneas una recta de 30 metros y otra de 18 metros en forma de arco de círculo y que hace chafflán con camino de acceso a la finca matriz desde la carretera de Cádiz a Málaga a la que confluye en forma de rotonda o abanico y por el que tiene entrada para personas y vehículos; y al Oeste, en línea de 46 metros con faja de terreno propiedad de don Francisco Ric Sánchez, que la separa de la ciudad residencial de Educación y Descanso. Es predio dominante de varias servidumbres.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de Junio.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SUNRISE INVERSIONES 2015 S.L.U.	B87263323	2118 633 165 3
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Madrid ante Don IGNACIO MARTÍNEZ-GIL VICH el 15 de Diciembre de 2015.		

PUBLICIDAD INFORMATIVA

Es predio dominante de varias servidumbres.

CARGAS

Se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la entidad Mapfre Inmuebles Sa, por un precio aplazado de 180.004,8 euros, intereses al 3% por un total de 5.400,14 euros, con un plazo de 12 meses, con fecha de vencimiento del 15 de Diciembre de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de doscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 4 de Marzo de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de ciento diez mil ciento sesenta euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 4 de Marzo de 2016.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de octubre del año dos mil dieciséis, antes de la apertura del diario.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



966CA154521D91D3EB9A05CF520F26B51

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA NÚM: 3253
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:
<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



366CA154521D91D3EB9A05CF520F26B51

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NUMERO CINCO

FECHA DE EMISION: TRES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE - NOTA TELEMATICA FLOTI

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA 5 Nº: 3812
Nº IDUFIR: 29028000012798

Urbana.- Parcela de terreno número 22 en la Urbanización Coto Chico, procedente de la finca Las Dunas, en la zona de Las Chapas, término de Marbella.- Mide una superficie de SEISCIENTOS CINCUENTA METROS SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS.- Linda: al Norte, con la parcela número dieciocho; al Oeste, con la parcela número 23; al Sur, con la parcela número veintiséis, todas de la misma urbanización; y al Este con camino de la Guardia Civil al mar. Los linderos sur y oeste se unen en una rotonda para el acceso que soporta la servidumbre de personas y vehículos esta parcela y de sus colindantes a la vía Central de Penetración. Es predio dominante de varias servidumbres de paso.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de Junio.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SUNRISE INVERSIONES 2015 S.L.U.	B87263323	2118 633 167 3
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Madrid ante Don IGNACIO MARTÍNEZ-GIL VICH el 15 de Diciembre de 2015.		

PUBLICIDAD INFORMATIVA

Es predio dominante de varias servidumbres de paso.

CARGAS

Se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la entidad Mapfre Inmuebles Sa, por un precio aplazado de 95.878,2 euros, intereses al 3% por un total de 2.876,34 euros, con un plazo de 12 meses, con fecha de vencimiento del 15 de Diciembre de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de doscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 4 de Marzo de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de ciento diez mil ciento sesenta euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 4 de Marzo de 2016.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de octubre del año dos mil dieciséis, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



6E708F3B66C2A265D5FE5889BF80CF600%

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA NÚM: 3812
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



6E708F3B6E62A265DFE5689BF90CF600%

<http://www.registradores.org>

Pág. 3



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NUMERO CINCO

FECHA DE EMISION: CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE - NOTA TELEMATICA FLOTI

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA 5 Nº: 3825
Nº IDUFIR: 29028000009866

Urbana.- Parcela de terreno al sitio denominado Monte de Alicate, Partido de las Chapas, en término de Marbella.- Mide una superficie de TRESCIENTOS TRES METROS CUADRADOS y linda: por su frente, al Oeste, en línea de 18,56 metros con el camino de acceso sobre el que existe una servidumbre de paso de personas y vehículos; al Norte, en línea de 16,83 metros con resto de finca de donde se segrega, denominada "Las Dunas"; al Sur, en línea de 16,70 metros, resto de finca matriz; al Este, en línea de 18,20 metros, resto de finca matriz. Es predio dominante de una servidumbre de paso.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de Junio.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SUNRISE INVERSIONES 2015 S.L.U.	B87263323	2118	633	169	3
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Madrid ante Don IGNACIO MARTÍNEZ-GIL VICH el 15 de Diciembre de 2015.					

PUBLICIDAD INFORMATIVA
ES PREDIO DOMINANTE DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO.

CARGAS

Se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la entidad Mapfre Inmuebles Sa, por un precio aplazado de 44.649,6 euros, Intereses al 3% por un total de 1.339,48 euros, con un plazo de 12 meses, con fecha de vencimiento del 15 de Diciembre de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de doscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 4 de Marzo de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de ciento diez mil ciento sesenta euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 4 de Marzo de 2016.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día cuatro de octubre del año dos mil dieciséis, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



200197E3AFDFEC31F6642513DCBE7CF51

<http://www.registradores.org>

Pág. 2



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA NÚM: 3825

Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

(Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud)



200197E3AFDFEC31F6642513DCBE7CF61

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NUMERO CINCO

FECHA DE EMISION: TRES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE - NOTA TELEMATICA FLOTI

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA 5 Nº: 3826
Nº IDUFIR: 29028000012217

Urbana.- Parcela de terreno al sitio Monte de Alicate, Partido de las Chapas, en la Urbanización de Coto Chico, término de Marbella.- Mide una superficie de QUINIENTOS OCHENTA METROS, OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS.- Linda: por su frente, al Norte, en línea de 21,55 metros, con la carretera de Cádiz a Málaga; por la derecha entrando, en línea curva de 23 metros 20 centímetros cuadrados con faja de terreno destinada a servidumbre de paso; por la izquierda, en línea de 21,70 metros con cuartel de la Guardia Civil y parcela de terreno; y por el fondo, en Línea de 28,65 metros, con parcela número tres del plano de urbanización. Es predio dominante de una servidumbre de paso.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de Junio.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SUNRISE INVERSIONES 2015 S.L.U.	B87263323	2118 633 171 3
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Madrid ante Don IGNACIO MARTÍNEZ-GIL VICH el 15 de Diciembre de 2015.		

PUBLICIDAD INFORMATIVA

Es predio dominante de una servidumbre de paso.

CARGAS

Afecta al Impuesto.RELATIVO A LA INSCRIPCIÓN 2ª de fecha 22 de Diciembre de 1998.

Se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la entidad Mapfre Inmuebles Sa, por un precio aplazado de 85.590 euros, intereses al 3% por un total de 2.567,7 euros, con un plazo de 12 meses, con fecha de vencimiento del 15 de Diciembre de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de doscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos euros, satisfechas por autoliquidación.Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 4 de Marzo de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de ciento diez mil ciento sesenta euros, satisfechas por autoliquidación.Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 4 de Marzo de 2016.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de octubre del año dos mil dieciséis, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la

Esta huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



1589AAAD35AB1E4A13813B7C35B9CF2B

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

fuerza de información (B.O.E. 27/02/1998).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA NÚM: 3826
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:
<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



1589AAAD035AB1E4A13813B7C35B9CF2B

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Finca B

Registral 18.610

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NUMERO CINCO

FECHA DE EMISION: CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE - NOTA TELEMATICA FLOTI

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA 5 Nº: 18610
Nº IDUFIR: 2902800003079

Naturaleza de la finca: Rústica
LOCALIZACIÓN
URBANIZACIÓN LAS CHAPAS
REF. CATASTRAL: 9806102UF3490N0001FB

Rústica.- Caseta llamada Real de Zaragoza, antigua casa Cuartel de la Guardia Civil, en el partido de Las Chapas, carretera nacional 340, Kilómetro 190 del término municipal de Marbella, con una superficie construida de QUINIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS, sobre un terreno de UNA HECTAREA, lindando por sus cuatro puntos cardinales con resto de la finca de donde procede.- Forma parte integrante de la finca de este número, según el Registro, un camino de tres metros de anchura que partiendo de ella y en dirección Norte termina en la carretera de Málaga a Cádiz, camino que constituye una servidumbre de paso en favor de esta misma finca impuesto sobre el resto de donde procede y un segundo camino de un metro de ancho constitutivo de una nueva servidumbre de paso a favor de este mismo inmueble e impuesto sobre dicho resto, camino que arranca de la citada hectárea de tierra y dirigiéndose al Sur, termina en la zona marítimo terrestre.-

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de Junio.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SUNRISE INVERSIONES 2015 S.L.U.	B87263323	2106 622 31 10
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA , en virtud de la escritura de Compra otorgada en Madrid ante Don IGNACIO MARTÍNEZ-GIL VICH el 15 de Diciembre de 2015.		

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de treinta y siete mil trescientos veintidos euros con diez céntimos, satisfechas por autoliquidación.Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 5 de fecha 23 de Abril de 2014.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, habiéndose alegado la EXENCION por autoliquidación.
Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 7 de fecha 3 de Junio de 2015.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de cuatro mil quinientos treinta y seis euros, satisfechas por autoliquidación.Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 8 de fecha 3 de Junio de 2015.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que por eventual comprobación, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 9 de fecha 11 de Febrero de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que,

Esta huella digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



<http://www.registradores.org>

Pág. 2



en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de sesenta y siete mil novecientos euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 10 de fecha 11 de Febrero de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de treinta mil quinientos cincuenta y cinco euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 10 de fecha 11 de Febrero de 2016.

Se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la entidad Neidy Inversiones y Proyectos SI, por un precio aplazado de 2.037.000 euros, intereses al 3% por un total de 61.110 euros, con un plazo de 12 meses, con fecha de vencimiento del 15 de Diciembre de 2016.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día cuatro de octubre del año dos mil dieciséis, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA NÚM: 18610
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Esta huella digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



B109B003465260018E90662BBF6E9AE2P

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el ID de titularidad de la solicitud



B108B00346526001BE90662B8F6E8AE2P

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

Finca C

Registral I.878



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NUMERO CINCO

FECHA DE EMISION: CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE - NOTA TELEMATICA FLOTI

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA 5 Nº: 1878
Nº IDUFIR: 29028000004984

Naturaleza de la finca: Otras Naturalezas

LOCALIZACIÓN

OTROS HACIENDA DE SAN MANUEL, Número: SN, Situación: LAS CHAPAS
REF. CATASTRAL: 9806103UF3490N0001MB

Urbana.- Parcela de terreno procedente en su origen de la parte del Barronal al Este de la Hacienda de San Manuel, sita en el partido de Las Chapas, al sitio denominado Monte del Alicate, del término municipal de Marbella.- Linda: por el Norte, con la carretera de Málaga a Cádiz; por el Sur, con la zona marítimo-terrestre; por el Este, con el Arroyo Real de Zaragoza; y por el Oeste, en parte con la faja de terreno propia de Don Francisco Rico, que es servidumbre de esta parcela, y en parte con otro camino propio del mismo señor por el que también tiene acceso la finca que se describe, y mide una extensión superficial de dieciocho hectáreas, cincuenta y tres áreas, treinta y una centiáreas y setenta decímetros cuadrados, cuya cabida ha quedado reducida a DIEZ HECTAREAS, TREINTA Y NUEVE AREAS, OCHENTA CENTIAREAS Y DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS, en virtud de diversas segregaciones practicadas por un total de setenta y un mil trescientos cincuenta metros cincuenta y tres decímetros cuadrados, que constan al margen de la inscripción 1ª del antiguo número de esta finca, y, según catastro, su superficie aproximada es de CIENTO DOCE MIL CIENTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS, y linda: Norte, carretera de Málaga a Cádiz, Sur, con la zona marítimo-terrestre, y con parcela de Adiyar, S.L., referencia catastral 9806104UF3490N0001OB, Este, con el Arroyo Real de Zaragoza, y parcelas con referencias catastrales 9903101UF3490S0001TT, del Ayuntamiento de Marbella, y 9806105UF3490N0001KB, de Doña Isabel Fernandez Ortega, y Oeste, parcela de Mapfre Inmuebles SGA, S.A., referencia catastral 980612101UF3490N0001TB, y parcela de la Gerencia Territorial del Ministerio de Justicia de Málaga, referencia catastral 9806102UF3490N0001FB.- Dentro de su perímetro hacia el lindero del Oeste y lindando por todos sus lados con tierras de ella radica el Cuartel de la Guardia Civil, edificio y terreno descubierto, cuya superficie no está comprendida en la de la parcela descrita y teniendo acceso por un camino de unos cuatro metros de ancho que arranca en la carretera de Málaga a Cádiz, se adentra en terrenos de la finca y muere en el mismo Cuartel.- La finca descrita es predio dominante en servidumbre de paso para personas y vehículos sobre una franja de terreno de novecientos doce metros cuadrados y además tiene acceso por un camino de unos cuatro metros de ancho que arranca en la carretera de Málaga a Cádiz, se adentra en terreno de la finca y muere en el mismo Cuartel.- La finca descrita es predio dominante en servidumbre de paso para personas y vehículos sobre una franja de terreno de novecientos doce metros cuadrados y además tiene acceso por un camino de cuatro metros de anchura, propio de Don Francisco Ric Sánchez, situado en el lindero Sur de la franja antedicha.- Dentro del perímetro de la parcela descrita, en el lindero o parte Sur de la misma existen construidas: a) Una CASA principal, distribuida en hall, cuarto de aseo, sala de estar, dormitorio principal y cuarto de baño, dormitorio de invitados y ducha, cocina, despensa, lavadero, cuarto de costuras y plancha y dormitorio y aseo de servicio, con una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS, lindera por sus cuatro lados con terrenos de la finca en que se eleva; b) Un GALLINERO, con superficie de QUINCE METROS CUADRADOS, también lindero por todos sus lados con los mismos terrenos de la finca principal; c) Un DEPOSITO para agua con superficie de SETENTA Y OCHO METROS SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS, que también linda por doquier con los aludidos terrenos; d) Un TRANSFORMADOR con superficie de SEIS METROS VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS, igualmente lindera por todos sus vientos, con las tierras de la finca en que está emplazado; e) Y un GARAJE con superficie de TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS, igualmente confinante por los cuatro vientos con los propios terrenos de la finca matriz.- Además de las edificaciones antedichas figuran abiertos en los terrenos de la propia finca principal dos pozos de tres metros de diámetros y se ha establecido la correspondiente red de tubería para la distribución del agua.- Uno de los pozos, tiene instalado un motor eléctrico para la elevación del agua, habiéndose instalado asimismo la respectiva línea eléctrica de alta y baja tensión.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



139BA827112482BAD6C683D3084BAE14Y

<http://www.registradores.org>

Pág. 2



En la extensión superficial no se ha tenido en cuenta la segregación de mil doscientos metros cuadrados que asimismo consta al margen de la inscripción 1ª del antiguo número de esta finca.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de Junio.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SUNRISE INVERSIONES 2015 S.L.U.	B87263323	2114 629 92 3
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Madrid ante Don IGNACIO MARTÍNEZ-GIL VICH el 15 de Diciembre de 2015.		

CARGAS

La finca de este número se encuentra gravada con una servidumbre de conducción de energía eléctrica subterránea, a favor de la finca número 16.494, obrante al folio 178 del Libro 252 de Marbella, propiedad de la entidad "ABIRCO, S.A.", consistente en una franja de terreno que parte del transformador eléctrico propiedad de la compañía sevillana de electricidad y sita en la finca de este número, junto al arroyo Real de Zaragoza.- Tiene un recorrido en línea recta de aproximadamente sesenta metros desde dicho transformador hasta el camino que cruza la finca procedente de la carretera nacional 340 y que conduce a la finca hoy propiedad de Abrico, S.A.- La anchura de la franja de terreno que constituye la servidumbre es de dos metros cincuenta centímetros.- La constitución de la servidumbre lleva consigo autorización para el paso de personas, vehículos, máquinas, y demás material para llevar a cabo las instalaciones y reparaciones que sean precisas.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, quedando liberada por la suma de doscientos cuarenta y nueve mil ciento sesenta y nueve euros con treinta y dos céntimos, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 2 de fecha 21 de Mayo de 2015.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, quedando liberada por la suma de ciento veinticuatro mil ciento cincuenta y nueve euros con treinta y ocho céntimos, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 2 de fecha 21 de Mayo de 2015.

Se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de Luisa Maria Martinez de Velasco, por un precio aplazado de 18.810.014,29 euros, intereses al 3% por un total de 564.300,42 euros, con un plazo de 12 meses, con fecha de vencimiento del 15 de Diciembre de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de tres millones ciento veinticuatro mil dos euros con treinta y ocho céntimos, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 11 de Febrero de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de doscientos noventa mil cuatrocientos noventa y siete euros con sesenta y dos céntimos, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 11 de Febrero de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de trescientos nueve mil doscientos ochenta y cinco euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 11 de Febrero de 2016.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el código de identificación de la solicitud.



139BA827112482BA06C893D3084BAE14Y

<http://www.registradores.org>

Pág. 3



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día cuatro de octubre del año dos mil dieciséis, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA NÚM: 1878
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el código de identificación de la solicitud



139BA927112482BA06C693D3084BAE14Y

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

Finca D

Registral 38.820

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NUMERO CINCO

FECHA DE EMISION: TRES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE - NOTA TELEMATICA FLOTI

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA 5 Nº: 38820
Nº IDUFIR: 29058000941866

RUSTICA.- Parcela de terreno procedente en su origen de la parte del Barronal, al Este de la Hacienda de San Manuel, sita en el partido de Las Chapas, al sitio denominado Monte del Alicate, del término municipal de Marbella, hoy denominada finca Las Dunas, Urbanización Coto Chico.- Mide una extensión superficial de UNA HECTAREA.- Linda, Norte, en línea recta de setenta metros, con la finca de que se segregó propiedad de Doña María Luisa Velasco Arruebarrena, Este, en línea quebrada de seis trazos de treinta y un metros cincuenta y seis centímetros, quince metros noventa y nueve centímetros, treinta y dos metros ochenta centímetros, siete metros, dieciocho metros, y cuarenta y seis metros, con el Arroyo Real de Zaragoza, Sur, en línea casi recta de cuatro trazos, de cuarenta y tres metros sesenta y ocho centímetros, veintitres metros, cuarenta y cuatro metros setenta y cinco centímetros, y treinta y ocho metros diez centímetros, con la zona marítimo-terrestre, y Oeste, en línea recta de ochenta metros, con carril de cinco metros de anchura que la separa de la finca propiedad de la señora Wiegand.- En el interior de esta parcela existe construida una casita para el guarda, en estado ruinoso.- Tiene su acceso por un camino particular, que desde la carretera general de Cádiz a Málaga, y discurriendo por terrenos de la finca matriz de la que se segregó, llega hasta esta parcela.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de Junio.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SUNRISE INVERSIONES 2015 S.L.U.	B87263323	2114 629 96 2
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Madrid ante Don IGNACIO MARTÍNEZ-GIL VICH el 15 de Diciembre de 2015.		

PUBLICIDAD INFORMATIVA

Es predio dominante de las servidumbres a favor de la matriz de la que procede, finca registral número 1878, antes número 3855.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, quedando liberada por la suma de doscientos cuarenta y nueve mil ciento sesenta y nueve euros con treinta y dos céntimos, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 1 de fecha 21 de Mayo de 2015.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, quedando liberada por la suma de ciento veinticuatro mil ciento cincuenta y nueve euros con treinta y ocho céntimos, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 1 de fecha 21 de Mayo de 2015.

Se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de Luisa Maria Martinez de Velasco, por un precio aplazado de 1.808.985,71 euros, intereses al 3% por un total de 54.269,57 euros, con un plazo de 12 meses, con fecha de vencimiento del 15 de Diciembre de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que,

Esta huella digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



<http://www.registradores.org>

Pág. 2

en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de tres millones ciento veinticuatro mil dos euros con treinta y ocho céntimos, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 2 de fecha 11 de Febrero de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de doscientos noventa mil cuatrocientos noventa y siete euros con sesenta y dos céntimos, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 2 de fecha 11 de Febrero de 2016.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de trescientos nueve mil doscientos ochenta y cinco euros, satisfechas por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 2 de fecha 11 de Febrero de 2016.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de octubre del año dos mil dieciséis, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA NÚM: 38820
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Esta huella digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



DE49AAF38072A3F6E6254A6DF584F40U

<http://www.registradores.org>

Pág. 3



INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



(Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud)



DE49AAF38072A3F6E65254A6DF584F40U

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” PGOU/1986 DE MARBELLA

CAPÍTULO Nº 2.- INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- II.1.- SOLAR Y TOPOGRÁFICO. Escala 1:2.000
- II.2.- HIPSOMÉTRICO. ENTORNO. ESCALA 1:6.500
- II.3.- HIPSOMÉTRICO SECTOR. ESCALA 1:6.500
- II.4.- CLINOMÉTRICO SECTOR. Escala 1:2.500
- II.5.- USOS DEL SUELO. Escala 1:2.500
- II.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. Escala 1:2.000
- II.7.1.- AFECCIONES. Escala 1:2.000
- II.7.2.- FOTOGAMAS AFECCIONES 1, 2 Y 3
- II.7.3.- FOTOGAMAS AFECCIONES 4 Y 5
- II.7.4.- FOTOGAMAS AFECCIONES 6, 7 Y 8
- II.7.5.- FOTOGAMAS AFECCIONES 9 Y 10
- II.7.6.- FOTOGAMAS AFECCIONES DE PLANTACIONES

PLANOS DE ORDENACIÓN

- III.1.- ZONIFICACIÓN. E/I:1.000
- III.2.- REPLANTEO, DEFINICIONES GEOMÉTRICAS Y SECCIONES TIPO DE CALZADA. E/I:1.000
- III.3.1.- PERFILES LONGITUDINALES: ROTONDA, VIALES 1A, 1B, ROTONDA 1, VIALES 2.1 Y 2.2. E/V: 1:200; H: 500
- III.3.2.- PERFILES LONGITUDINALES: APARCAMIENTOS 1, 2 Y VIAL 3. E/V: 1:200; H: 1: 500
- III.3.3.- PERFILES LONGITUDINALES: VIALES 4, 5, APARCAMIENTO 3 Y ROTONDA 2. E/V: 1:200; H: 500
- III.3.4.- PERFILES TRANSVERSALES: ROTONDA 1. E/ 1:300
- III.3.5.- PERFILES TRANSVERSALES: VIAL 1A. E/ 1:300
- III.3.6.- PERFILES TRANSVERSALES: VIAL 1B. E/ 1:300
- III.3.7.- PERFILES TRANSVERSALES: VIAL 3. E/ 1:300
- III.3.8.- PERFILES TRANSVERSALES: VIAL 4. E/ 1:300
- III.3.9.- PERFILES TRANSVERSALES: ROTONDA 2. E/ 1:300
- III.3.10.- PERFILES TRANSVERSALES: VIAL 2.1. E/ 1:300
- III.3.11.- PERFILES TRANSVERSALES: VIAL 2.2. E/ 1:300
- III.4.1.- RED DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES. E/I/1.000
- III.5.1.- RED DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES. E/I/1.000
- III.5.2.- RED DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES. DETALLES. E/VARIAS
- III.6.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. E/I:1.000
- III.6.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. DETALLES. E/VARIAS
- III.7.1.- RED DE MEDIA TENSIÓN. E/I:1.000
- III.7.2.- CONEXIÓN MEDIA TENSIÓN. E/I:4.000
- III.8.1.- RED DE BAJA TENSIÓN. E/I.1.000

- III.8.2.- RED DE BAJA TENSIÓN. DETALLES. E/VARIAS
- III.9.1.- RE DE ALUMBRADO PÚBLICO. E/I:1.000
- III.9.2.- RE DE ALUMBRADO PÚBLICO. DETALLES 1. E/VARIAS
- III.9.3.- RE DE ALUMBRADO PÚBLICO. DETALLES 2. E/VARIAS
- III.10.1.- RED DE TELECOMUNICACIONES. E/I:1.000
- III.10.2.- RED DE TELECOMUNICACIONES. DETALLES. E/VARIAS
- III.11.1.- RED DE GAS Y RSU (Residuos Sólidos Urbanos). E/I:1.000
- III.11.2.- RED DE GAS Y RSU (Residuos Sólidos Urbanos). DETALLES. E/VARIAS
- III.12.1.- RED DE RIEGO. E/I:1.000
- III.12.2.- RED DE RIEGO. DETALLES. E/VARIAS
- III.13.- TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES PÚBLICAS. E/I:1.000
- III.14.1.- SEÑALIZACIÓN VIARIA. E/I 1.000
- III.14.2.- SEÑALIZACIÓN VIARIA. DETALLES. E/VARIAS

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” PGOU/1986 DE MARBELLA

CAPÍTULO Nº 3.- ORDENANZAS REGULADORAS

SUBCAPITULO 3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante de la Memoria de Ordenación del Plan de Ordenación del URP.AL-6 “Las Dunas Club” del PGOU. Su ámbito de aplicación es el nuevo sector de igual denominación sobre el que se redacta la presente ordenación, afectando a los usos, tipos y características de las edificaciones que en el mismo se realicen.

La ordenanza que se pretende aplicar en el sector es la “Plurifamiliar Exenta. Subzona B.6” por considerarse que es la más apropiada para acoger el futuro diseño del hotel que pretende ejecutarse en el sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” PGOU/1986 DE MARBELLA

SUBCAPITULO 3.2.- NORMAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

3.2.1.- Condiciones particulares de la zona de ordenanza “Plurifamiliar Exenta. Subzona B.6”

1.- Unidad mínima de actuación.

La superficie mínima de parcela es 1.000 m²

2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida es 0,9446 m²t/m²s.

3.- Ocupación

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela neta es el 25 %.

4.- Altura máxima y número de plantas

El número de plantas y la altura máxima permitida será la siguiente:

- N° de plantas: PB+4
- Altura: 16 m.

5.- Distancia a linderos

La distancia mínima a linderos públicos o privados será la mitad de la altura total excluida la planta de ático, en su caso.

6.- Separación entre edificios.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela será igual a la altura del mayor.

7.- Vallas y muros de contención

Los cerramientos de las parcelas edificadas se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 mts. Compuestas por muros de obra hasta un máximo de 1,30 mts. De altura y el resto por elementos diáfanos, pudiendo no obstante protegerse de vistas al interior de la parcela por setos vegetales.

Estos cerramientos serán obligatorios en suelo urbano y en general en aquellas parcelas colindantes a otras en las que ya existan.

En los casos en que el perfil del terreno en la parcela, obligue a la construcción de muros de contención, éstos se regirán por lo establecido al respecto en las Normas Generales de Edificación.

8.- Limitaciones relativas a la posición y tamaño de los edificios

La edificabilidad propuesta se materializará obligatoriamente mediante varias edificaciones que estarán separadas por zonas ajardinadas. Las edificaciones se dispondrán en su mayor parte de forma perpendicular a la ribera del mar. Ninguna edificación podrá tener una longitud superior a 70 m. en la fachada que resulte paralela a la ribera del mar.

9.- Condiciones de uso

1.- Uso dominante: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de la Normativa del PGOU con los números 12 a 16, 18, 19 y 25.

3.-Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de de la Normativa del PGOU con los números 3, 4, 5 industria en la 1ª categoría, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20 y 21.

3.2.2.- Dotaciones.

Las zonas de Equipamiento y Áreas Libres Públicas, Parques y Jardines y Sistemas Generales Incluidos se regirán por las especificaciones del Plan General.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 “LAS DUNAS CLUB” PGOU/1986 DE MARBELLA

CAPÍTULO Nº 4.- PLAN DE ETAPAS.

Se propone el desarrollo de la actuación en una sola etapa de 4 años de duración. En el Proyecto de Urbanización se podrá proponer la ejecución de las obras de urbanización en cuantas fases estime conveniente, en orden a ejecutar simultáneamente las obras de edificación y urbanización de forma que cuando las primeras estén terminadas, y se solicite licencia de 1ª ocupación, las segundas estén totalmente terminadas en la fase en la que se sitúan las mismas; igualmente deberán estar terminadas las acometidas generales de infraestructuras necesarias para su buen funcionamiento.

Aprobado definitivamente el expediente, se presentarán en los siguientes plazos:

Proyecto de Urbanización	3 meses
Plan Especial Dotación de Infraestructuras - Enlace A7	3 meses
Proyecto de Reparcelación (con Convenio de Gestión)	3 meses
Inicio obras de urbanización (tras aprobación del Proyecto de Reparcelación)	3 meses
Terminación obras de urbanización (tras aprobación del Proyecto de Reparcelación)	18 meses

Estos plazos podrán ser prorrogados en las condiciones determinadas por el artículo referido.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR URP.AL-6 "LAS DUNAS CLUB" PGOU/1986 DE MARBELLA

CAPÍTULO Nº 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

5.1.- Presupuesto aproximado.

El sector financiará a su cuenta la ejecución de todas las obras internas y externas necesarias para su desarrollo, y que a continuación se relacionan:

		EJECUCIÓN DE OBRAS			OBTENCIÓN DE SUELO			TOTAL
		MEDICIÓN	MÓD	IMPORTE	MEDICIÓN	MÓD.	IMPORTE	
I	EJECUCIÓN DE OBRAS INTERNAS							
I.1	Viales	19.850,00	m²	120,0	2.382.000,00			
I.2	Aparcamientos	8.263,00	m²	80,0	661.040,00			
I.3	Zonas Libres Públicas	29.444,00	m²	15,0	441.660,00			
I.4	SG-AL Incluido (SG-AL-21)- Regeneración cordón dunar	32.087,00	m²	15,0	481.305,00			
I.5	Desvío de prisma de Telefónica existente	582,00	ml	120,0	69.840,00			
I.6	Desvío de L.A.A.T. 20kV	120,00	ml	200,0	24.000,00			
	SUBTOTAL				4.059.845,00			4.059.845,00
2	OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS EXTERNAS PROPIAS DEL SECTOR							
2.1	Conexión a Saneamiento Integral 1	150,00	ml	70,0	10.500,00	SG-AL y D.P.M.T.		
2.2	Conexión a Saneamiento Integral 2	100,00	ml	70,0	7.000,00	SG-AL y D.P.M.T.		
2.3	Conexión de pluviales por SG-AL-21	450,00	ml	100,0	45.000,00	SG-AL y D.P.M.T.		
2.4	Tanque de tormentas y vertido aguas pluviales al Arroyo	1	ud	-	45.000,00	SG-AL y D.P.M.T.		
2.5	Conexión de gas	70,00	ml	50,0	3.500,00	D.P.H. Arroyo Real de Zaragoza y vial público		
2.6	Conexión telecomunicaciones	150,00	ml	35,00	5.250,00	D.P.H. Arroyo Real de Zaragoza y vial público		
2.7	Conexión en AT a subestación eléctrica "Elviria"	2.200,00	ml	150,0	330.000,00	Viales públicos		
	SUBTOTAL				598.123,5		.	598.123,5
	TOTAL OBRAS				4.657.968,5		.	4.657.968,5

Los suelos deberán obtenerse por expropiación o puesta a disposición por parte del Ayuntamiento, en el caso de que sean propiedad particular o de dominios públicos.

1. Ejecución de obras	4.657.968,50€
2. Honorarios y tasas	
2.1. Honorarios (10%)	465.796,85€
2.2. Tasas (3%)	139.739,06€
3. Gerencia y Gastos Financieros	
3.1. Gerencia (3%)	139.739,06€
3.2. Tasas (2%)	93.159,37€

Total 5.496.402,84€ (*)

(*Este presupuesto se incrementará, con el de las obras necesarias para la protección contra el riesgo de inundación en el cauce del Arroyo Real de Zaragoza, que se ejecutarán de acuerdo con el estudio hidrológico e hidráulico redactado y, en su caso, con lo que determine el preceptivo informe que ha de emitir el organismo competente en materia de aguas. En principio, y conforme al citado estudio, se estima un coste aproximado para dichas obras de 600.000 €)

5.2.- Plan Especial de Dotación de Infraestructuras para la ejecución del enlace con la autovía A-7 en el PK. 190.

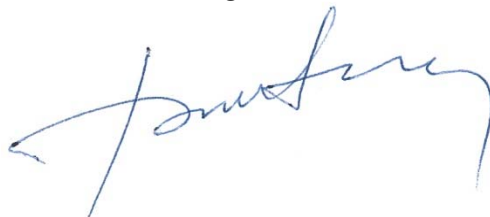
Además de las obras internas y externas necesarias para al funcionamiento del sector, existen una serie de infraestructuras generales que no sólo beneficiarán al sector URP-AL-6, sino que lo harán al conjunto de sectores urbanizables de la zona. Fundamentalmente se trata del nuevo enlace previsto sobre la Autovía del Mediterráneo, que pretende ordenar todos los accesos existentes en dicho tramo de carretera.

Para la ejecución de estas obras será necesaria la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras, donde se definan y valoren las mismas, así como se reparta su financiación entre los suelos urbanizables que se beneficien de las mismas. El sector URP-AL-6 financiará y ejecutará un total de 7.000.000 euros del coste total de ejecución de dicho Plan Especial, incluyendo la carga externa de la conexión con la urbanización "Golden Beach" (Carga externa nº 1).

El ámbito de actuación del Plan Especial será desde el enlace del Rosario P.K. 188 + 200 hasta el enlace de Elviria P.K. 191 + 500.

Los suelos necesarios para esta actuación que no sean ya de dominio público se obtendrán por cesión de sus propietarios o mediante expropiación por utilidad pública tal como determina el art. 160 de la LOUA. La carga de urbanización que se aplicará a los ámbitos implicados se repercutirá en función de la edificabilidad de los mismos se determinará con exactitud en el plan especial del enlace.

Málaga, Junio de 2018



Fdo. Tristán Martínez Auladell

**ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS PARA
ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA
EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA. DECRETO 293/2009 DE 7 DE
JULIO**

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO



**REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA
ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL
URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN
ANDALUCÍA.**

Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 140 de 21 de julio de 2009)

TÍTULO:	MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
UBICACIÓN:	Sector de Planeamiento URP.AL-6 "LAS DUNAS CLUB"
ENCARGANTE:	SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.
TÉCNICOS / AS:	TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009

PUBLICACIÓN	21 de julio de 2009
VIGENCIA	21 de septiembre de 2009
RÉGIMEN TRANSITORIO	

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de septiembre de 2009.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de septiembre de 2009
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de marzo de 2010.
- d) Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación ☒
 - Redacción de proyectos de urbanización ☐
 - (rellenar Anexo I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización ☐
 - Mobiliario urbano ☐
 - (rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
 - Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna. ☐
 - Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas ☐
 - (rellenar Anexo II para interiores)
 - (rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:
 - Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) ☐
 - Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada ☐
 - (rellenar Anexo III para interiores)
 - (rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)
 - (rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias ☐
 - Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____ ☒
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____ ☐
3. Cambio de uso _____ ☐

NOTAS:

- En todos los casos se refiere el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO Art. 153132	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$	CUMPLE
	— Altura de bordillos ≤ 12 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	CUMPLE
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	
VADO PARA PASO VEHÍCULOS Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 8\%$ (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 6\%$	
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$	
VADO PARA PASO PEATONES Art. 16	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación	CUMPLE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ Trans. $\leq 2\%$	CUMPLE CUMPLE
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	CUMPLE
	— Rebaje con la calzada = 0 cm.	CUMPLE
PASOS DE PEATONES Art. 17 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE CUMPLE
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	CUMPLE
CARRILES PARA BICICLETAS Art. 18	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales	CUMPLE
	— Dispondrán de pasos específicos de peatones	CUMPLE
	— Cuando discurren paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	CUMPLE
ESCALERAS Art. 23	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≤ 50 mts	
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms Contrahuella ≤ 16 cms. ☐	
	Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. ☐	
	Ancho descansillos $\geq$ Ancho libre peldaños. ☐	
	Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts. ☐	
	— Tramos ≤ 10 peldaños.	
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 110 cms.	
	— Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	
	— Huellas con material antideslizante..	
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	

**ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	REGLAMENTO	PROYECTO
RAMPAS Art. 22	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≤ 50 mts	
	— Anchura libre $\geq 1,50$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Longitud máxima de un tramo sin descansillos ≤ 9 mts	
	— Pendiente Longitud ≤ 3 mts. $\leq 10\%$ Longitud ≤ 6 mts. $\leq 8\%$ Longitud > 6 mts. $\leq 6\%$ transversal $\leq 2\%$	
	— Mesetas Ancho $\geq$ ancho de la rampa Fondo $\geq 1,50$ m	
	— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas con una franja señalizadora del ancho de la meseta y 60 cms de fondo	
	— Pasamanos de altura entre 65 y 75 cms y entre 90 y 110 cms	
	— Si el ancho de la rampa $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	
	— Barandillas no escalables si el desnivel es superior a 15 cms.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA Art. 23/77.1 (No en zonas exteriores de viviendas)	— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	
	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	
	— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	
	— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico	
* APARCAMIENTOS Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	CUMPLE
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas	CUMPLE
	— Dimensiones Batería: $\geq 5,00 \times 3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60 \times 6,50$ mts*	CUMPLE
	*Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas	CUMPLE

2.º Mobiliario Urbano y señalizaciones

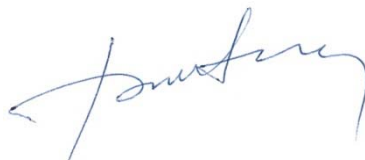
	REGLAMENTO	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO Art. 48-59	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms.	CUMPLE
	— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	CUMPLE
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	CUMPLE
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	
	— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	
	— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	
	— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	
	— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: $0,80 \times 1,20$ mts.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos ≤ 70 cms.	

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- ☒ Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento.
- ☐ No se cumple alguna prescripción específica del Reglamento debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo, o debido a que las obras a realizar afectan a espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- ☐ En la memoria del proyecto o documentación técnica, se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del presente Reglamento que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- ☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, además de lo previsto en el apartado 2.a) del Reglamento, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

EL TÉCNICO,
fecha y firma



El Arquitecto
Fdo. Tristán Martínez Auladell

ANEXO II. INFORMES EMITIDOS POR EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS

 **HIDRALIA**



SUNRISE INVERSIONES 2015 S.L

At. Fernando García Pulido
Avd. Aurora, 55 – entreplanta
29006 - Málaga

Marbella a 21/01/16

En respuesta a la solicitud de informe para la conexión a las redes de saneamiento para dar servicio al desarrollo urbanístico del Sector de Planeamiento URP-AL-6, Las Dunas Club, en lo que se refiere al Saneamiento, decir que:

En dicha zona, no existen redes de Saneamiento de Hidralia, habiendo una posible conexión con una red de alcantarillado integral que se encuentra en la parte Este de la parcela que linda con los edificios de Villa W Alberti y es paralela a la calle Frankonia, discurriendo hacia el sur y conectada a la red integral de la costa. Por lo que deben de solicitar permiso de conexión a Acosol.

A tenor de lo expuesto anteriormente, las redes interiores, y todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de éstas, que habrá que garantizar la evacuación de aguas residuales y pluviales de la urbanización, responderán a esquemas aprobados y deberán definirse en un proyecto redactado por técnico competente, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Marbella y con informe previo del gestor al inicio de las obras. Dicho proyecto habrá de atenerse a la normativa de aplicación y a las normas técnicas en vigor en el municipio, y su redacción será por cuenta y a cargo del propietario o promotor de la urbanización.

Todos los materiales a emplear en las distintas unidades del proyecto habrán de estar homologados o autorizados por el Ayuntamiento y se deberá tener en cuenta los caudales aportados a la red.



Adjuntamos plano con los posibles puntos de conexión.



Para cumplir los requisitos deberán de incluir un sistema anti-retorno en la acometida interior de la parcela para evitar el retroceso de las aguas si se produjese una elevación de esta en la tubería general. El diámetro mínimo para la acometida debe de ser de 200 mm o según especificaciones técnicas en acometidas bajo presión. Queda prohibido el uso de polipropileno como material para redes de saneamiento.

Una vez contemplados los requerimientos de Hidralia, S.A., subsanadas las posibles deficiencias detectadas, así como lo establecido en el P.G.O.U. de Marbella, RD 120/1991, RD 140/2003, CTE; Reglamentos y Ordenanzas Municipales, el proyecto gozará de las garantías suficientes para la evacuación de aguas.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.


 C.I.F. A-41 411 955
 C/. Jacinto Benavente, 299 bajo
 29601 MARBILLA (Málaga)
 Tel. 952 820 112 - Fax 952 860 863

Fdo. Alejandro de Troya López
 Técnico de Alcantarillado



EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitecto

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MÁLAGA



Sr. D. FERNANDO GARCÍA JIMÉNEZ
Avda. de la Aurora, 55 entreplanta
29006 Málaga

Marbella, a 14 de febrero de 2011

Muy Sr. nuestro.:

En contestación a su escrito de fecha 14 de enero de 2011 (R.E. 199 de 25-02-11), por el que nos solicita le sea expedido un Certificado sobre la suficiencia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, para el Sector **SUS.AL-3 "Río Mar"**, en el término municipal de Marbella, le comunico que examinados los datos que obran en poder de este Servicio, en la actualidad es posible suministrarle el caudal necesario para el abastecimiento a las citadas 260 viviendas, desde la conducción secundaria de la Derivación nº 6', en el arroyo Real de Zaragoza.

Para poder fijar con mayor exactitud el punto de conexión, el diámetro de la acometida y la tubería de abastecimiento, o el refuerzo de una existente, deberán solicitar el volumen de agua diario a consumir.

Se adjunta un plano, con la conducción secundaria de F.D. de 350 m.m. de diámetro, desde la Derivación nº 6' hasta el arroyo "Real de Zaragoza" y en la que se podrá conectar en cualquier punto de su recorrido.

En cuanto a Saneamiento, en el plano adjunto se ha marcado el colector al que podrán conectar, que es el Colector Principal de Ø 1.000 mm que discurre por la playa.



ACOSOL, S.A.
Urb. Elviria, CN-340 p.k.190,700 (29604 Marbella) Tlf: 952 83 12 74 / Fax: 952 83 49 73

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.
 TRISTAN MARTINEZ AULADELL
 Arquitecto

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
 Teléfono 95 204 10 47
 29006 MALAGA

