

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.

Código CSV: 14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.malaga.es/marbella> | PÁG. 1 DE 62

Código seguro de Verificación: GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ESTUDIO DE DETALLE URBANIZACIÓN LA MONTÚA MARBELLA - MÁLAGA



Solicitante: MONTUA DEVELOPERS, S.L.

Abril 2.020

Arquitecto: HUETE ARQUITECTOS, SLP

COL. 417 COA MÁLAGA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montúa"

ESTUDIO DE DETALLE URBANIZACIÓN LA MONTÚA

MARBELLA – MÁLAGA

MEMORIA



Solicitante: MONTUA DEVELOPERS, S.L.

Abril 2.020

Arquitecto: HUETE ARQUITECTOS, SLP

COL. 417 COA MÁLAGA

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España

T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

ÍNDICE

A. MEMORIA EXPOSITIVA.....	5
1. INICIATIVA	6
2. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	6
3. PLANEAMIENTO VIGENTE	6
4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	7
5. OBJETO Y FINALIDAD.....	9
5.1. Objetivo 01: Reajuste de las alineaciones y rasantes del ámbito	9
5.2. Objetivo 02: Establecer el trazado local del viario secundario	10
6. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN	11
7. DOCUMENTACIÓN	13
B. MEMORIA DESCRIPTIVA	15
8. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y ESTADO ACTUAL	16
8.1. Situación Catastral.....	16
8.2. Características del viario articulador del ámbito	16
8.3. Características físicas del terreno	17
9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	17
10. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR	23
C. MEMORIA JUSTIFICATIVA	28
11. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	29
12. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	32
12.1. Justificación de que no se reducen superficies de espacios libres ni de la destinada a viales 33	
12.2. Parcelario.....	33
12.3. Comparativa de parámetros urbanísticos	34
13. ESTUDIO DE LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD	40
13.1. Introducción a la accesibilidad configuracional de Space Syntax	40

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

3

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

13.2.	Aplicación de la teoría al ámbito de estudio	40
13.3.	Conclusiones.....	42
14.	MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO PRIVADO DE USO PÚBLICO	43
D.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	44
15.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	45
15.1.	Gastos de urbanización	45
15.2.	Gestión urbanística	46
15.3.	Gastos totales	46
E.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	48
16.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	49
16.1.	Objeto y Antecedentes.....	49
16.2.	Contenido del Informe	50
16.3.	Datos y características de la actuación.....	50
16.4.	Administraciones implicadas.....	51
16.5.	Impacto de gastos en la Hacienda Pública Municipal.....	51
16.6.	Ingresos de la actuación para la Hacienda pública.....	53
16.7.	Balance económico de la actuación.....	54
F.	RESUMEN EJECUTIVO.....	56
17.	RESUMEN EJECUTIVO	57
17.1.	Introducción.....	57
17.2.	Objetivos y fines	57
17.3.	Justificación de la solución adoptada.....	57

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

4

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e200022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

A. MEMORIA EXPOSITIVA

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

5

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

1. INICIATIVA

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de Montua Developers, S.L. como desarrollador de la edificación de las parcelas colindantes al viario objeto del mismo. La potestad para la formulación y aprobación de este instrumento de planeamiento se rige por lo establecido por el artículo 31 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante).

2. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN



El ámbito definido se encuentra dentro del término municipal de Marbella. Se trata de una parte definida como 'Llano de la Montúa', dentro de zona de la Urbanización La Montúa, en la zona norte del municipio.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Planeamiento superior vigente en el municipio de Marbella está constituido por la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, aprobado definitivamente por Resolución del entonces Consejero de Política Territorial, con fecha 3 de junio de 1986, dicha resolución fue publicada en BOJA nº 62 de 26 de junio de 1986 (en lo sucesivo PGOU-86) y la normativa cobra plena vigencia tras ser publicada en el BOP de Málaga nº 228 de fecha 28 de noviembre de 2000.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montúa"

Configura igualmente el planeamiento vigente el expediente de cumplimiento de la anterior resolución, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de fecha 12 de marzo de 1990, publicada en el BOJA nº 37 de 30 de marzo de 1990, así como las modificaciones puntuales aprobadas con posterioridad.

Se encuentra Adaptado Parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA. Dicha adaptación parcial se encuentra aprobada definitivamente.

Además de la adaptación, también está aprobado el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de 1986, por el Pleno de la Corporación en su sesión de fecha 29 de septiembre de 2017 (B.O.P. nº 14 de 19 de enero de 2018, normativa publicada en B.O.P. nº 82 de 30 de abril de 2018), con una corrección de errores en julio de 2018 (en lo sucesivo TR-2017).

El ámbito de actuación forma parte de la red de viario del PA-ZN-1 "La Montúa", cuyo Plan Especial fue aprobado por el Pleno de la Corporación en su sesión de fecha 15 de abril de 1988 (BOP nº44 de 05/03/2018, páginas 3-31), en adelante Plan Especial "La Montúa".

Según BOP Nº62 del 31 de marzo de 2015 se declara la innecesidad de reparcelación en el polígono de actuación al que pertenece el tramo de viario a modificar.

Conforme al BOP Nº29 del 3 de febrero de 1989 se aprueba el Proyecto de Urbanización del PA-ZN-1 de cuya ejecución surge el motivo del objeto de este Estudio de Detalle.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de 1986 clasifica los terrenos como suelo urbano no consolidado, si bien se declaró la innecesidad de reparcelación el día 31 de marzo de 2015, quedando zonificado como uso residencial con normativas particulares UE-5 (Unifamiliar Exenta) y como viario público.

4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El conjunto del Plan Especial "La Montúa" define una zonificación con los siguientes parámetros superficiales:

- Zonas verdes públicas: 22.463,50 m².
- Viales: 17.086,81 m².
- Parcelas Unifamiliares Exentas UE-5 (con protección de arbolado): 168.020,61 m².

Total: 207.570,92 m².

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

7

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

A los efectos del presente documento se toma en consideración el ámbito señalado, en el que se propone la adecuación del trazado de viario para su adaptación a la realidad física ejecutada.



Se observa, tanto en la ortofoto como en la medición topográfica del lugar, que el estado actual del viario no ha sido ejecutado conforme a las definiciones del Plan Especial "La Montaña".

Contamos con varios puntos del viario en los que el trazado definido por el Proyecto de Urbanización se dispuso de manera diferente a lo estipulado en el planeamiento, amparándose en una mejor adaptación a la topografía del lugar, así como por intentar conseguir una mejor fluidez en el tráfico rodado.

Sin embargo, estos cambios en el trazado viario difieren de lo establecido por el Plan Especial. Este hecho hace precisa la adaptación de las alineaciones de dicho trazado - ejecutado incorrectamente conforme lo establecía el Plan Especial - a las mejores condiciones topográficas logrando con ello una reducción de su impacto sobre el medio natural de la zona de actuación.

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

8

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		



5. OBJETO Y FINALIDAD

El principal objetivo de este instrumento de planeamiento radica en la necesidad de adecuar el desarrollo urbanístico de la zona de actuación conforme al Plan Especial de "la Montúa" y la realidad física actual. El Plan Especial fue aprobado en 1988, y una vez redactado y comenzado los trabajos de ejecución del Proyecto de Urbanización, se constató la problemática sobre la necesidad de ajustar las alineaciones y rasantes de manera más detallada a la realidad existente y a la topografía del ámbito de estudio. Con este documento se pretende, en definitiva, sentar unas nuevas alineaciones que respondan adecuadamente al futuro desarrollo de los terrenos con criterios medioambientales y de accesibilidad, tratando prioritariamente que no se produzcan grandes movimientos de tierra y de la vegetación existente en el sector delimitado (todo ello se expondrá de manera más explícita en los posteriores apartados).

Teniendo en cuenta la finalidad de los estudios de detalles que se recogen en el artículo 15 de la LOUA y lo anteriormente indicado, el presente Estudio de Detalle tiene como objeto los siguientes fines principales:

- 1- Fijar las alineaciones y rasantes del ámbito de estudio y reajustarlas a la realidad física existente del ámbito, adaptando, entre otras, la alineación de una curva reduciendo su peligrosidad en relación con la topografía y erosividad del terreno.
- 2- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan Especial, el trazado local del viario secundario, en este caso, a través de la prolongación e incorporación de un vial secundario para la mejora de la accesibilidad.

Esta relación de objetivos individuales son complementos específicos del objetivo general que comprende la necesidad de aprobación del presente documento de Estudio de Detalle, esto es, el desarrollo de la ejecución de la urbanización para dar cumplimiento al deber de edificar y al derecho de patrimonializar las determinaciones del propio Plan municipal.

De manera concreta se expone a continuación la justificación de la finalidad de los objetivos específicos indicados anteriormente en base a la normativa municipal aprobada y constituida por el PGOU-86 y el propio Plan Especial de Ordenación "La Montua" del PA-ZN-1 (PE-Montúa en adelante), aprobado el 15 de abril de 1988.

5.1. Objetivo 01: Reajuste de las alineaciones y rasantes del ámbito.

Como se ha mencionado, la modificación de las alineaciones y rasantes es una necesidad surgida del desarrollo de la ejecución de la urbanización detallada en el Proyecto de Urbanización y que debe adaptarse adecuadamente a la topografía del lugar. Se justifica las nuevas alineaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle en base a lo recogido en el artículo 15 LOUA y en el artículo 4.2.2. del PE-

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		



Montúa (todo ello se detalla en el próximo apartado sobre "Procedencia y Oportunidad"), que autoriza expresamente la formulación de estudios de detalles con el fin que éste contiene, esto es, el desarrollo de sus propias determinaciones entre las que se encuentran la modificación de las alineaciones de fachada señaladas en el Plan Especial.

El reajuste y fijación concreta de las alineaciones y rasantes trae consigo la pormenorización de las determinaciones propias del planeamiento superior. Hemos de indicar que en los planos de zonificación y red viaria del Plan Especial se observa que el trazado del vial comprende un ancho de 5 metros, inicialmente se planteó como una calzada para tráfico rodado sin espacios aledaños de acerado para peatones o ciclistas. El reajuste alterará este ancho en los puntos posibles para que pueda sumarse un espacio con destino a servir de uso público como acerado para los viandantes o vías ciclistas, alcanzando un grado de seguridad antes inexistente y para dar cabida a las infraestructuras necesarias que posibiliten la futura urbanización de la zona.

Las nuevas alineaciones del viario corresponden con un ancho de calzada de cinco metros que serán para el uso público como vías de comunicación. A partir de ahí, los espacios anexos a los Acerados de las vías antes indicadas, cuando la superficie resultante lo permita, se destinarán a zonas verdes ajardinadas asociadas al viario con objeto de mejorar medioambientalmente el área de estudio y la imagen urbana del entorno de la urbanización. Estas alineaciones conllevan el establecimiento de unos límites obligados a los que deberán ajustarse los cerramientos de las parcelas en el desarrollo de la ejecución de la urbanización.

5.2. Objetivo 02: Establecer el trazado local del viario secundario

Es igualmente objeto del presente estudio de detalle establecer el trazado local del vial secundario, lo que significa que, a través de este instrumento de planeamiento, con el fin de conseguir una mejor comunicación del sector de desarrollo junto con una mejora de la accesibilidad, se planifica un nuevo local secundario que conecta el trazado interior (antes terminado en fondo de saco), con un vial exterior de conexión urbana (ver plano de ordenación y alineaciones).

Cabe señalar que lo anterior se produce ante la necesidad de completar la red de comunicaciones interna del ámbito para dotar de una conexión el vial denominado "Calle B" en el Proyecto de Urbanización de Montúa con el vial denominado "Calle I" (documento aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 1988 por el Pleno de la Corporación Municipal y publicado en el B.O.P. de Málaga en fecha de 3 de febrero de 1989).

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

6. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

El artículo 4.2.2 de la normativa del Plan Especial "La Montaña" establece que podrán ser formulados estudios de detalle para el desarrollo de las propias determinaciones del PE, debiendo tener como objetivos de su formulación cualquiera de los recogidos en la enumeración dispuesta por el artículo, y que, en nuestro caso, resulta corresponderse con: "a) la modificación de las alineaciones de fachada señaladas en el presente Plan" (objetivo 01) y "d) cualquiera otra finalidad de las atribuidas a los estudios de detalle la vigente Ley del Suelo y sus reglamentos" (objetivo 02). Es decir, es el propio Plan Especial en el mencionado artículo el que reconoce la legitimación de la figura del estudio de detalle para realizar los objetivos del presente Instrumento de Planeamiento.

Los Estudios de Detalles se regulan según el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, constituyendo un instrumento de desarrollo de planeamiento que "tiene por objeto completar o adaptar algunas de las determinaciones del planeamiento en áreas desuelo urbano de ámbito reducido", en cuyo caso nos encontramos. Son los instrumentos previstos en la legislación urbanística para los fines expuestos en el mencionado artículo, entre lo que se encuentran la fijación de la alineación y rasantes de cualquier viario, reajustándolas y establecer las debidas rectificaciones que sean más lógicas a la pormenorización del ámbito de estudio de escala reducida. Si bien, de igual manera, no están facultado y se expresa de manera enumerativa sus limitaciones que, en síntesis, los Estudios de Detalles tienen prohibido modificar el uso urbanístico del suelo, no incrementar aprovechamientos urbanísticos, no afectar al suelo dotacional público reduciéndolo, suprimiéndolo o afectando a su funcionalidad (en base a su disposición en superficie), y no autorizar transformaciones de condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones.

En resumen, de conformidad con el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía, es posible complementar o adaptar las determinaciones del planeamiento superior en suelos urbanos de ámbitos reducidos a través del instrumento de planeamiento de los Estudios de Detalle (hecho también reconocido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de 1978).

Por ende, un Estudio de Detalle tiene la posibilidad de modificar las alineaciones de fachada señaladas en el presente Plan Especial y, para la modificación de las alineaciones de viario (tramo delimitado en planimetría), se plantea oportuna y conveniente la formulación del este documento con objeto de su adaptación a la realidad física existente.

De conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, se formula este Estudio de Detalle, como se ha indicado, con la finalidad de completar y adaptar las determinaciones del Plan Especial, según se establece en la propia legitimación de este instrumento de planeamiento como el idóneo para realizar lo anterior, reconocido en el artículo 4.2.2. de las Normas del Plan Especial.

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

11

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e200022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		



Es por ello que creemos relevante resaltar la idoneidad del estudio de detalle para reajustar las determinaciones del Plan Especial. Como ha venido mencionándose a lo largo de la presente memoria, este estudio de detalle tiene entre sus fines el ajustar el desarrollo pormenorizado del planeamiento a la realidad física existente y, al mismo tiempo, concebir un reajuste de las alineaciones y rasantes para conseguir una ordenación del entorno urbano con criterios de seguridad en el diseño urbano y de sostenibilidad para una menor incidencia medioambiental. Esto se consigue, en primer lugar, evitando trazados de carreteras que provoquen giros de difícil visión y ejecución, y, en segundo lugar, evitando desmontes inadecuados o por voladuras de rocas preexistentes.

Para reafirmar la concreción de la figura del Estudio de Detalle como instrumento idóneo para realizar lo expuesto anteriormente, lo primero hay que traer a colación es la función propia del instrumento del Estudio de Detalle como destaca el Tribunal Supremo, que confirma su «función subordinada» respecto a aquellos otros instrumentos del planeamiento urbanístico que han de respetar siempre las determinaciones del plan al que complementan. STSJ CANARIAS (Las Palmas de Gran Canaria) 22 marzo 2011.

Al mismo tiempo, debe destacarse la naturaleza del Estudio de Detalle en su función ordenadora del proceso urbanizador. Así conforme se destaca en la sentencia del TS de fecha 20 mayo 2011, dictada en el recurso de Casación núm. 903/2007:

«La jurisprudencia ha resaltado la función subordinada del Estudio de Detalle, obligado a respetar las determinaciones del Plan al que complementa y sin la posibilidad de establecer ni variar cualquier determinación propia del Plan, con lo que se destaca el carácter del Estudio de Detalle como instrumento interpretativo en la aplicación de las determinaciones que el Plan concreta y pormenoriza —en ese sentido, por todas, sentencias del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 1996, 10 de diciembre de 1997 y 23 de noviembre de 1998—.

Con todo, aun siendo la subordinación jerárquica la regla en el modelo legal de planeamiento, esa regla no impide que el Estudio de Detalle, siempre sin contradecir las propuestas del Plan, pueda adoptar modificaciones que se justifiquen como más lógicas y racionales, esto es, que mejoren el Plan —en ese sentido, por todas, sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1997—. STSJ ANDALUCÍA (Granada) 15 septiembre 2014

Tal y como tiene señalado la jurisprudencia —y se infiere del artículo 15 de la LOUA— el estudio de detalle es una figura complementaria o derivada cuya finalidad primordial es dotar de flexibilidad al planeamiento adaptándolo a realidad urbanística, pero que en modo alguno puede servir de cauce para establecer o modificar determinaciones que son propias de los instrumentos superiores. STSJ ANDALUCÍA (Granada) 3 diciembre 2014 y STSJ ANDALUCÍA (Granada) 9 octubre 2015. Aun con el punto de partida, ha de señalarse igualmente que al Estudio de Detalle cabe reconocerle también una cierta eficacia innovadora para regular determinados aspectos de la ordenación del suelo urbano —en

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e200022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		



ese sentido, por todas, sentencias del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1995 y 15 de febrero de 1999»—. STSJ ANDALUCÍA (Granada) 15 septiembre 2014.

De este modo, los Estudios de Detalle se limitarán: bien a desarrollar en suelo que cuente con ordenación pormenorizada la disposición de volúmenes edificatorios, el trazado de calles locales secundarias o la localización del suelo dotacional público, pero no de forma originaria o autónoma, sino en desarrollo de la ordenación definida en el planeamiento que le sirve de base a su formulación; o bien a fijar, completar, adaptar o reajustar la ordenación en materia de alineaciones y rasantes, siempre de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

En conclusión, como se ha justificado en este apartado y en la propia memoria referenciando los artículos que ofrecen garantías jurídicas al instrumento del Estudio de Detalle como figura para adaptar la configuración de ámbitos pormenorizados en planeamiento superior (véanse los artículos indicados de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento), puede utilizarse el Estudio de Detalle para reajustar alineaciones y rasantes ya fijadas por un Plan superior, lo que conlleva la posibilidad de introducir ciertas rectificaciones sin tener que acudir a la modificación del instrumento que las fijó. En relación con este extremo, tales rectificaciones tienen como finalidad principal la de resolver discrepancias que se evidencian cuando se traspone lo proyectado a la realidad física (SSTS de 30 de marzo de 1981 y 21 de marzo de 1990).

7. DOCUMENTACIÓN

En cumplimiento con la documentación mínima exigida en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía y del artículo 17 de las Disposiciones Generales del Plan General de Marbella, la documentación de este Estudio de Detalle, es la siguiente:

MEMORIA

- A. EXPOSITIVA
- B. DESCRIPTIVA
- C. JUSTIFICATIVA

PLANOS

- a) DE INFORMACIÓN
 - 1. SITUACIÓN Y ENTORNO.
 - 2. ZONIFICACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
 - 3. TOPOGRÁFICO ACTUAL. PREEXISTENCIAS.
 - 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
 - 5. ZONIFICACIÓN Y ALINEACIONES.
- b) DE PROYECTO

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetarquitectos.com * www.huetarquitectos.com

13

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

1. ORDENACIÓN GENERAL.
2. ESTUDIO DE ARBOLADO.
3. PARCELARIO.
4. ALINEACIÓN GENERAL
5. ALINEACIÓN CERRAMIENTO PARCELAS I
6. ALINEACIÓN CERRAMIENTO PARCELAS II
7. ALINEACIÓN CERRAMIENTO PARCELAS III
8. ALINEACIÓN CERRAMIENTO PARCELAS IV
9. ALINEACIÓN CERRAMIENTO PARCELAS V
10. RASANTES PROPUESTAS.
11. PERFILES LONGITUDINALES.

Código CSV: 14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.malaga.es/marbella> | PÁG. 14 DE 62

Código seguro de Verificación: GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

14

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

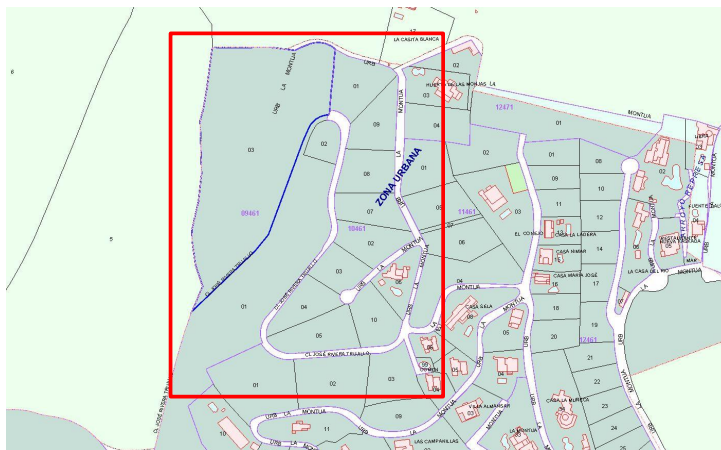
Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

15

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

8. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y ESTADO ACTUAL

8.1. Situación Catastral.



La zona objeto de este estudio de detalle se encuentra ubicada en el ámbito Norte del centro histórico del Término Municipal de Marbella, dentro del Polígono de Actuación PA-ZN-1. Dentro del ámbito se plantea un viario que conecta con la red existente fuera del sector y que continúa hacia el este y hacia el sur, mientras que al Norte y al Oeste linda con los límites del sector. A lo largo de su recorrido hace lo propio con una serie de parcelas privativas que se relacionan en el cuadro del apartado 6.3. de Estructura de la Propiedad.

8.2. Características del viario articulador del ámbito.

El viario tiene un trazado a base de tramos rectos unidos mediante curvas, de manera que se va adaptando a la topografía del lugar. Hay que señalar que el trazado que inicialmente se encuentra definido en el Plan Especial "La Montaña" (aprobado en el año 1988) contiene discrepancias con el descrito en el catastro. Además, ante las discrepancias que existen entre el trazado planificado en el Plan Especial y el realmente trazado, que se adapta de una mejor manera a la topografía del ámbito, se argumenta la necesidad de que el presente Estudio de Detalle consolide a través de un reajuste de las alineaciones y rasante la mejor solución para el desarrollo viario articulador del ámbito delimitado.

Además, es posible señalar que el viario actualmente no se encuentra con la calzada debidamente pavimentada y que las curvas dibujadas en el trazado original en el Plan Especial no se encuentran trazadas ni se proponen, sino que se pretende su adecuación lineal para evitar desmontes innecesarios de tierra y, al mismo tiempo, mejorar la peligrosidad presentada por la curva anterior que

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e200022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		



definía unos radios de giro cerrados, todo ello, con las mejoras ambientales que presenta la innecesariedad de eliminar árboles y vegetación, hace que el trazado que se recoge en este Estudio de Detalle represente la mayor idoneidad para el ámbito de estudio.

Por ende, y ante las divergencias encontradas en los planos que deben servir de soporte para las alineación y rasantes (objeto de este documento), se ha levantado un nuevo plano topográfico con las medidas reales actuales para que sobre él recaigan la fijación adecuada de las alineaciones y rasantes con los criterios antes expuestos.

8.3. Características físicas del terreno.

El estado actual y la topografía del terreno vienen reflejados en el plano I-03 del apartado gráfico de este Estudio de Detalle, elaborado a partir del reconocimiento "in situ" del terreno siendo las características físicas más destacadas del terreno las siguientes:

a) Morfología y topografía: El ámbito cuenta con una topografía bastante escarpada, ascendiendo desde los +145 m de altitud en la parte más baja, hasta los +238,00 m. en su parte más elevada. La longitud del viario es aproximadamente de 1.100 m. En cuanto a la anchura es de 5,00 m.

b) Paisaje y vegetación: En el tramo topografiado existen tanto árboles como varias especies de vegetación, los cuales vienen reflejados en el plano O-04 del apartado gráfico de este documento.

d) Uso Actual. Tenemos por un lado el viario existente, cuyo uso es *viario público*, y por otro, las parcelas privadas, cuyo uso es *residencial*.

e) Edificaciones existentes. Existe una edificación en la parcela correspondiente a la referencia catastral 1046106UF3414N0001SP, que se encuentra en estado de ruina. El resto de parcelas están sin edificar. En ningún caso las edificaciones existentes afectan al trazado viario ni a los cambios propuestos en este documento. Hay que reseñar la existencia de una caseta de abastecimiento en el lindero sur de la parcela número 6 referenciada al Plano del Parcelario del Plan Especial. Dicha caseta será removida de su ubicación actual conforme se ha establecido en el Proyecto de Urbanización.

9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La información relativa a la estructura de la propiedad hay que entenderla en base a lo recogido inicialmente en el Plan Especial y el Catastro, es decir, la actual distribución parcelaria referenciada catastralmente no coincide directamente con el número de parcelas que se recogen en el Parcelario del Plan Especial. Por ende, y para una enumeración más acertada de los propietarios de los terrenos afectados a la zona de actuación, se recoge la tabla de la página siguiente una relación caracterizada por las siguientes particularidades:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

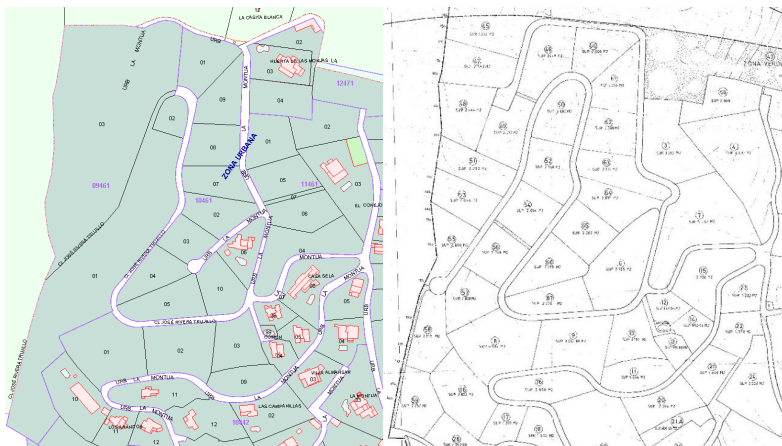
08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

Se divide en tres bloques que hace referencia a: "Datos del Parcelario del Plan Especial", "Datos del Catastro Inmobiliario", y "Datos Registrales de las Notas Simples". En el primero de ellos se recoge el número de parcela asignada a cada una junto con la superficie recogida en el plano de Parcelario del Plan Especial. El segundo bloque recoge las referencias catastrales de las parcelas y su ubicación concreta. Hay que indicar que no existe compatibilidad directa entre el número de parcelas y el número de referencias, pues muchas parcelas inicialmente independientes se encuentran agrupadas en parcelas de mayor dimensión con única referencia catastral. Esto último se puede observar en la comparativa de imágenes que siguen a continuación:



El tercer bloque expuesto, relativo a los datos registrales, constituye los datos que han podido recogerse sobre la identificación de los propietarios, el número de finca inscrito en el Registro de la Propiedad, y el N.º de identificador 'IDUFIR'.

Hay que incidir de manera relevante en que, aquellos datos, al igual que las notas simples, que no han podido obtenerse, identificados en la tabla bajo la denominación de "se desconoce", que en la redacción del presente Estudio de Detalle no han podido reconocerse en gran medida por la privacidad de los mismos según la ley de protección de datos oficiales. Por ende, se plantea la posibilidad de su subsanación por los medios habituales de la Administración en estadios posteriores de la información pública de este documento.

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

18

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

DATOS DEL PARCELARIO DEL PLAN ESPECIAL			DATOS DE LOS PROPIETARIOS					NOTAS
Nº PARCELA PLAN ESPECIAL	SUPERFICIE PLAN ESPECIAL (m2)	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN CATASTRAL	PROPIETARIO	Nº FINCA REGISTRAL	Nº IDUFR		
45	2232,00	0946103UF3404N0001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA, S.L	36115	29029000238904		
46	2478,00	0946103UF3404N0001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA, S.L	36115	29029000238904		
47	2442,00	0946103UF3404N0001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA, S.L	36115	29029000238904		
48	2444,00	0946103UF3404N0001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA, S.L	36115	29029000238904		
49	2072,00	0946103UF3404N0001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA, S.L	36115	29029000238904		
VIARIO	861,30	0946103UF3404N0001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA, S.L		Se desconoce		
50*	2100,00	0946102UF3404N0001YY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 50	ANDREW CAMPBELL MAYBRYE / RACHEL JANET MAYBRYE	23417	29029000211631	Parcela 50-A. TITULAR: Concepción Valderrama Reina y Félix Santana Lopez (nota)	
51	2250,00	0946103UF3404N0001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA, S.L	36115	29029000238904	Parcela 52-A. TITULAR: Francisca García Ferreira (nota)	
52*	2160,00	0946101UF3404N0001BY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	FCO. MANUEL GARCIA FERREIRA / JOSEFA VALDERRAMA REINA JUNTA DE COMPENSACION DE LA MONTUJA	23416	29029000211624	Se desconoce	
53	2046,00	0946103UF3404N0001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA, S.L	36115	29029000238904		
54*	2054,00	0946101UF3404N0001BY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	JUNTA DE COMPENSACION DE LA MONTUJA		Se desconoce		
ZV1	63,04	0946101UF3404N0001BY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	FCO. MANUEL GARCIA FERREIRA / JOSEFA VALDERRAMA REINA	23416	29029000211624	Zona Verde Pública	
55	2000,00	0946103UF3404N0001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA, S.L	36115	29029000238904		
ZV2	120,56	0946103UF3404N0001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA, S.L	36115	29029000238904	Zona Verde Pública	
56	2064,00	0946101UF3404N0001BY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	JUNTA DE COMPENSACION DE LA MONTUJA		Se desconoce		
57	2000,00	0946101UF3404N0001BY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	JUNTA DE COMPENSACION DE LA MONTUJA		Se desconoce		
58	2213,00	0946101UF3404N0001BY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	JUNTA DE COMPENSACION DE LA MONTUJA		Se desconoce		
59	2257,00	0946101UF3404N0001BY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	JUNTA DE COMPENSACION DE LA MONTUJA		Se desconoce		
VIARIO	1143,55	0946101UF3404N0001BY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	JUNTA DE COMPENSACION DE LA MONTUJA		Se desconoce		
60	2000,00	1046101UF3414N0001DP	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 60	VISTA MARBELLA, S.L	15150	290290001679007		
61	2000,00	1046109UF3414N0001HP	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 61	VISTA MARBELLA, S.L	15151	29029000167914		
62	2000,00	1046108UF3414N0001UP	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 62	VISTA MARBELLA, S.L	15152	29029000167921		
63	2393,00	1046107UF3414N0001ZP	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 63	VISTA MARBELLA, S.L	15153/15158	29029000167938/29029000167983	Existen 2 fincas registrales con denominación 63 y 63bis del mismo propietario	
64	2091,00	1046102UF3414N0001XP	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 64	VISTA MARBELLA, S.L	15154	29029000167945		
65	2000,00	1046103UF3414N0001IP	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 65	VISTA MARBELLA, S.L	15155	29029000167952		
66	2218,00	1046104UF3414N0001JP	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 66	VISTA MARBELLA, S.L	15156	29029000167969		
67	2000,00	1046105UF3414N0001EP	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 67	VISTA MARBELLA, S.L	15157	29029000167976		
3	3590,00	1146107UF3414N0001DP	UR MONTUJA LA 3	VISTA MARBELLA, S.L	19844	29029000157311		
		1146105UF3414N0001KP	UR MONTUJA LA 3(B)	MONTUJA ALTA, S.L		Se desconoce		
6	3785,00	1046110UF3414N0001ZP	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 6(A)	VISTA MARBELLA, S.L	10181	Se desconoce		
				VISTA MARBELLA, S.L	10182	Se desconoce		
		1046106UF3414N0001SP	UR MONTUJA LA 6	VISTA MARBELLA, S.L	97	29029000403036		
7	5587,00	1146106UF3414N0001RP	UR MONTUJA LA 7(A)	MONTUJA BAJA, S.L	19436	Se desconoce		
		1146104UF3414N0001CP	UR MONTUJA LA 7 (B)	VISTA MARBELLA, S.L	19435	29029000189862		
8*	4067,00	1044101UF3414S0001EK	CAJETERIA TICO TICO, PASEO MARITIMO	MIGUEL SÁNCHEZ GARCIA		Se desconoce		
			VILLA DOROTHEA, LA MONTUJA	REINHARD KULKA				
			CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 10(P)	ERPROPERTY 2015 S.L.U	8644	Se desconoce		
			N2-8					
9*	3502,30	1044102UF3414S0001SK	VILLA LOS ANGELITOS, LA MONTUJA	BARÓN MAXIMILIAN SW TROOSTENBERGH		Se desconoce		
			VILLA DOROTHEA, LA MONTUJA	REINHARD KULKA				
			CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 12(P)	ERPROPERTY 2015 S.L.U	22404	Se desconoce		
			N2-9					
10*	2113,00	1044103UF3414S0001ZX	RUE DU CHAMPS DES OISEAUX, 2	SR. J. GAGNAIRE		Se desconoce		
			INVESTASOL RICARDO SORIANO, 32	GRAHAM TULLAH				
			CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 8(P)	CARRE MAURICE JEAN GERARD				
			N2-50					
VIARIO	3460,86	Sin Referencia Catastral	-	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA		Se desconoce	Vario público	
ZV3	587,11	Sin Referencia Catastral	-	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA		Se desconoce	Zona Verde Pública	
DATOS DEL PARCELARIO DEL PLAN ESPECIAL			78.394,72					
TOTAL PARCELAS (m2)			72.158,30					
TOTAL VIARIO PE (m2)			5.465,71					
TOTAL ZONAS VERDES (m2)			770,71					

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

19

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
000017839e2000022071

CSV
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montúa"

Nota 1 (*).- La finca catastral 0946101UF3404N0001BY, que corresponde con las parcelas del Plan Especial número 50, 52, 54, 56, 57, 58, 59, zv1 y viario tienen como titular catastral a la "Junta Compensación de la Montua" si bien la propiedad registral conocida de las parcelas 50, 52 y 54 es diferente. En la tabla anterior se enumeran todos los posibles interesados a efectos de notificación y a continuación se aclara específicamente la situación patrimonial de dichas fincas.

Nota 2.- En añadidura, existen dos fincas registrales que se corresponden con las parcelas 50A y 52A cuya ubicación y localización no ha sido posible hallar pero que por su descripción forman parte de la zona de actuación del Estudio de Detalle por lo que igualmente se incluyen en el listado anterior.

Cuadro de parcelas con propietarios catastrales diferentes de registrales:

DATOS DEL PARCELARIO DEL PLAN ESPECIAL		DATOS CATASTRALES			DATOS REGISTRALES		
Nº PARCELA EN PLAN ESPECIAL	SUPERFICIE EN PLAN ESPECIAL	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO CATASTRAL	DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	Nº FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO REGISTRAL	DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN
50	2100,00	0946102UF3404N0001YY	ANDREW CAMPBELL MAYBREY / RACHEL JANET MAYBREY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 50	23417	ANDREW CAMPBELL MAYBREY / RACHEL JANET MAYBREY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 50
					54171 (Posible ubicación de parcela 50A)	CONCEPCIÓN VALDERRAMA REYNA / FÉLIX SANTANA LÓPEZ	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 50A
52	2160,00	0946101UF3404N0001BY	JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA MONTUA	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	23416	FCO. MANUEL GARCÍA FERREIRA / JOSEFA VALDERRAMA REINA	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 52
					47542 (Posible ubicación de parcela 52A)	FRANCISCA GARCÍA FERREIRA	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 52A
54	2054,00	0946101UF3404N0001BY	JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA MONTUA	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	47542 (Posible ubicación de parcela 52A)	FRANCISCA GARCÍA FERREIRA	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 52A

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

Cuadro de Vario y Zonas Verdes desglosadas del Plan Especial:

	DATOS DEL PARCELARIO DEL PLAN ESPECIAL		DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO		DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO			NOTAS
	Nº PARCELA EN PLAN ESPECIAL	SUPERFICIE EN EL PLAN ESPECIAL (m2)	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN CATASTRAL	PROPIETARIO	Nº FINCA	Nº IDUFR	
	ZV1	63,04	0946101UF3404ND001BY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO MONT 45	PEO MANUEL GARCIA FERRER / JOSEFA VALCERMANA BENA	23408	2902900021624	Zona Verde Publica
	ZV2	120,56	0946103UF3404ND001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO MONT 45	NETZ VERMOSGENIEBUNGS MARBELLA, SL	36115	29029000238904	Zona Verde Publica
	ZV3	587,11	Sin Referencia Catastral	-	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	Se desconoce		Zona Verde Publica
	TOTAL ZONAS VERDES PE (m2)		770,71					

	DATOS DEL PARCELARIO DEL PLAN ESPECIAL		DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO		DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO			NOTAS
	Nº PARCELA EN PLAN ESPECIAL	SUPERFICIE EN EL PLAN ESPECIAL (m2)	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN CATASTRAL	PROPIETARIO	Nº FINCA	Nº IDUFR	
	VARIO	861,30	0946103UF3404ND001GY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	NETZ VERMOSGENIERUNGS MARBELLA, SL	Se desconoce		
	VARIO	1.146,55	0946101UF3404ND001BY	CL JOSE RIVERA TRUJILLO-MONT 45	PEO MANUEL GARCIA FERRERA / JOSEFA VALCERMANA BENA	Se desconoce		
	VARIO	3.460,86	Sin Referencia Catastral	-	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	Se desconoce		Vario público
	TOTAL VARIO PE (m2)		5.468,71					

En el siguiente plano de información I-04, aparecen las distintas propiedades que comprenden el ámbito y la relación de propietarios titulares de las mismas. En el anexo que acompaña este documento se recogen las notas simples registrales de las fincas del ámbito. Sin embargo, tras un proceso de investigación sobre los propietarios de determinados terrenos, no se ha podido recoger las notas de aquéllos que aparecen como "desconocidos", por ello, en el anexo, se recogen la totalidad de las notas simple de las fincas registrales que sí se ha podido localizar a sus legítimos propietarios y el correspondiente documento acreditativo de la propiedad.

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetarquitectos.com * www.huetarquitectos.com

21

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
000017839e2000022071

CSV
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

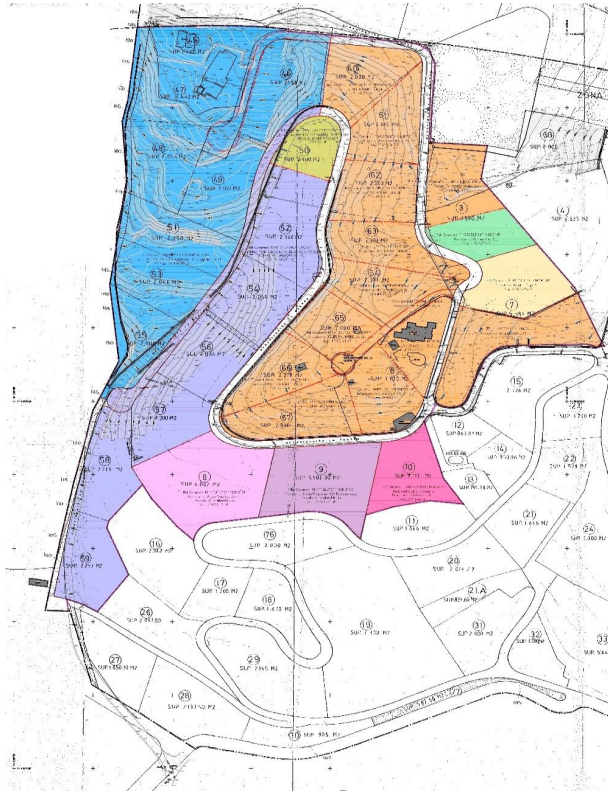
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"



Plano I-04 de Estructura de la Propiedad.

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

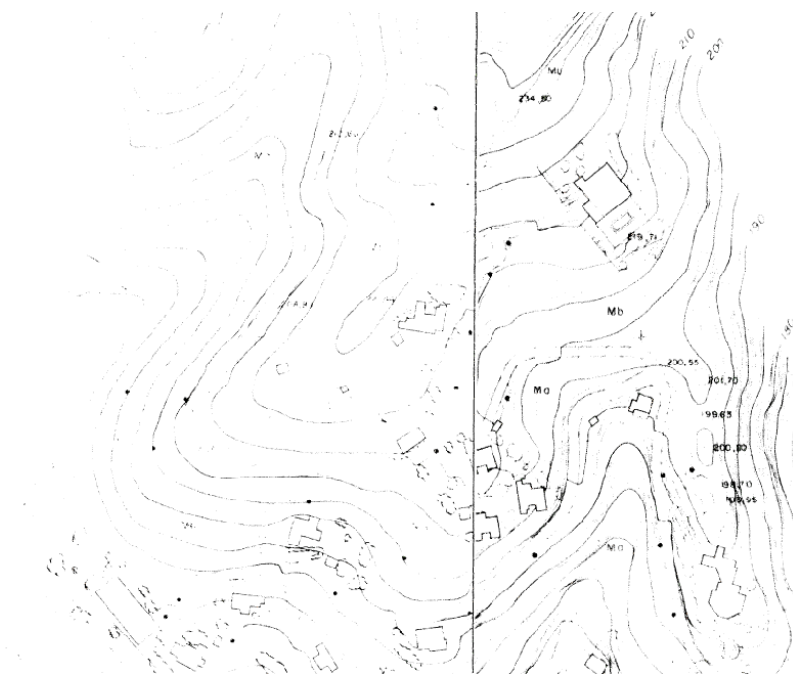
22

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

10. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR

La zona objeto de este Estudio de Detalle se relaciona en los documentos gráficos y, de manera concreta, se refiere tanto al reajuste de las alineaciones y rasantes del viario público (así como la creación de un vial secundario de conexión exterior), como a la nueva alineación obligatoria de los cerramientos de las futuras parcelas de los propietarios.

Conforme al artículo 106 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de 1986, las condiciones de diseño de la red viaria definen que *"El ancho mínimo de la red viaria incluida en el perímetro del suelo urbano definido en este Plan General, será definido en el plano H 'Alineaciones y Rasantes'."*



Plano H. Alineaciones y rasantes PGOU 1986

Debido a que en el plano H de Alineaciones y rasantes al que se refiere el Texto Refundido no se definen los viarios pertenecientes al ámbito de la actuación, será el Plan Especial "La Montaña" el que defina el ancho mínimo de este trazado viario. De esta manera, el P.E. define un trazado y superficie de viario para este ámbito de 5.465,71 m², de los cuáles se encuentran realizados una superficie de 4.323,37

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

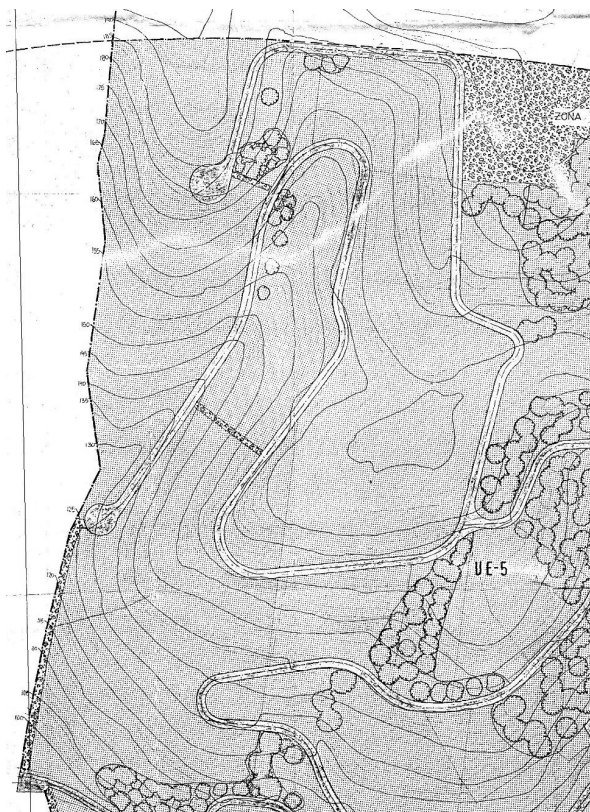
08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

m², que son los que se recogen gráficamente en la planimetría catastral de la zona de actuación. Los viales definidos por el Plan Especial se fijan en el Plano 07 del mencionado documento, disponiéndose un ancho de 5 metros. Como hemos mencionado, inicialmente los viales propuestos consistían en calzada sin acerado, es decir, única plataforma para tráfico motorizado. Es objeto de este documento que, en la medida de lo posible, el reajuste de las alineaciones del viario y de los cerramientos de fachada permitan destinar parte del vial a una zona protegida para los viandantes y ciclistas (cuando el ancho del viario lo haga posible).



Plano 07 del Plan Especial

En cuanto a las parcelas privadas se clasifican como suelo urbano no consolidado, de uso residencial, que responderán a las Ordenanzas Particulares calificadas como UE-5, especificadas en la

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

24

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

memoria de ordenación del Plan Especial "La Montaña", y que cuentan con los siguientes parámetros urbanísticos:

PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE				
N.º PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE RESULTANTE (m2)	EDIFICABILIDAD (0,125 m2/m2s)	Ocupación - 20% (m2)	N.º VIVIENDAS POR PARCELA
01	2.713,05	337,96	542,61	1
02	2.508,62	312,50	501,72	1
03	2.099,22	261,50	419,84	1
04	2.729,22	339,98	545,84	1
05	2.142,43	266,88	428,49	1
06	2.046,52	254,93	409,30	1
07	2.011,63	250,59	402,33	1
08	2.776,42	345,86	555,28	1
09	2.183,05	271,94	436,61	1
10	2.222,98	276,92	444,60	1
11	2.283,18	284,42	456,64	1
12	2.348,16	292,51	469,63	1
13	2.222,42	276,85	444,48	1
14	2.057,29	256,28	411,46	1
15	2.654,23	330,64	530,85	1
16	2.341,77	291,71	468,35	1
17	2.517,58	313,61	503,52	1
18	2.222,54	276,86	444,51	1
19	3.302,24	411,36	660,45	1
20	2.197,13	273,70	439,43	1
21	2.433,48	303,14	486,70	1
22	3.451,28	429,93	690,26	1
23	4.053,79	504,98	810,76	2
24	3.362,99	418,93	672,60	1
25	2.014,78	250,98	402,96	1
26	3.122,58	388,98	624,52	1
27	2.306,12	287,27	461,22	1
28	2.018,85	251,49	403,77	1
29	2.061,23	256,77	412,25	1
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES (m2)	72.404,78	9.019,47	TOTAL VIV.:	30
VIALES ED (m2)	6.354,88			
ZONAS VERDES (m2)	770,71			
TOTAL SUP. ZONA (m2)	79.530,37			

SUPERFICIES ESTUDIO DE DETALLE			
ZONAS VERDES	SUPERFICIE (m2)	VIARIO	SUPERFICIE (m2)
ZV1	63,04	VIARIO	6.174,75
ZV2	120,56		
ZV3	587,11	VIARIO AJARDINADO	180,13
TOTAL ZONAS VERDES ED (m2)	770,71	TOTAL VIARIO ED (m2)	6.354,88

En la tabla de la página siguiente se relaciona la compatibilidad de los parámetros propuestos con la coincidencia reglamentaria que se recoge en el Plan Especial, así como la relación entre las parcelas iniciales con las finalistas (a modo indicativo).

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

25

ÁMBITO- PREFIJO CSV FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc 06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
O00017839e2000022071 https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

DETERMINACIONES PLAN ESPECIAL				PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE			
Nº PARCELA EN PLAN ESPECIAL	SUPERFICIE EN EL PLAN ESPECIAL (m ²)	EDIFICABILIDAD PLAN ESPECIAL (m ²)	Ocupación: 20% (m ²)	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESULTANTE (m ²)	EDIFICABILIDAD PLAN ESPECIAL (m ²)	Nº VIVIENDAS
45	2.232,00	279,00	446,40	1,00	01	271,305	337,96
46	2.478,00	309,75	495,60	1,00	08	277,642	345,86
47	2.442,00	305,25	488,40	1,00	02	250,862	312,50
48	2.444,00	305,50	488,00	1,00	03	209,922	261,50
49	2.072,00	259,00	414,40	1,00	07	201,163	250,59
50	2.100,00	262,50	420,00	1,00	<= 18 >>= 11	2.222,54	276,86
51	2.250,00	281,25	450,00	1,00	04	2.729,22	339,98
52	2.160,00	270,00	432,00	1,00	<= 19 >>= 11	3.302,24	411,36
53	2.046,00	255,75	409,20	1,00	05	2.142,93	266,88
54	2.054,00	256,75	410,80	1,00	05	0,00	0,00
55	2.000,00	250,00	400,00	1,00	06	2.046,52	254,93
56	2.044,00	255,00	412,80	1,00	20	2.197,13	273,70
57	2.000,00	250,00	400,00	1,00	21	2.433,48	303,14
58	2.218,00	276,63	442,60	1,00	22	3.451,28	429,93
59	2.257,00	282,13	451,40	1,00	09	2.183,95	271,94
60	2.000,00	250,00	400,00	1,00	10	2.222,98	278,92
61	2.000,00	250,00	400,00	1,00	<= 11 / 12 / 13 >>	2.851,18	356,44
62	2.000,00	250,00	400,00	1,00	10	2.222,98	278,92
63	2.393,00	299,13	478,60	1,00	14	3.348,16	418,63
64	2.091,00	261,38	416,20	1,00	14	2.222,98	278,92
65	2.000,00	250,00	400,00	1,00	15	2.052,29	258,28
66	2.180,00	271,25	436,60	1,00	15	2.052,29	258,28
67	2.000,00	250,00	400,00	1,00	29	2.881,23	358,94
3	3.970,00	446,75	718,00	1,00	29	2.881,23	358,94
6	3.785,00	473,13	752,00	1,00	16	2.018,95	251,99
					17	2.911,77	363,35
7	5.587,00	698,38	1.117,40	2,00	27	2.911,77	363,35
					26	3.122,58	388,98
8	4.067,00	508,38	813,40	2,00	23	4.053,79	504,98
9	3.923,00	492,79	789,46	1,00	24	3.923,00	492,79
10	2.113,00	264,13	422,60	1,00	25	2.018,95	251,99
TOTAL (m ²)	72.183,30	9.019,79	14.831,66	31,00	TOTAL (m ²)	72.404,78	9.019,47
SUP. VALES (m ²)	5.465,71				SUP. VALES (m ²)	6.174,25	30,00
ZONAS VERDES (m ²)	770,71				ZONAS VERDES (m ²)	770,71	
TOTAL SUP. ÁMBITO (m ²)	78.349,72				VÁRIO ALINDADO (m ²)	180,13	
Indicador superficie val secundario (1793 m ²)					TOTAL SUP. ÁMBITO (m ²)	79.530,27	

APROXIMACIÓN A LA CORRESPONDENCIA ENTRE PARCELAS PLAN ESPECIAL - ESTUDIO DE DETALLE			
PARCELAS SEGÚN PLAN ESPECIAL			
Nº PARCELA EN PLAN ESPECIAL	SUPERFICIE EN EL PLAN ESPECIAL (m ²)	EDIFICABILIDAD (0,125 m ² /m ²)	Ocupación: 20% (m ²)
50	2.100,00	262,50	420,00
52	2.160,00	270,00	432,00
54	2.054,00	256,75	410,80

PARCELAS RESULTANTES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE			
Nº PARCELA EN ESTUDIO DE DETALLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (0,125 m ² /m ²)	Ocupación: 20% (m ²)	
2.222,54	277,60	446,51	
3.302,24	412,45	660,45	

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

Cuadro de los Parámetros Urbanísticos de la Propuesta de Parcelación de Estudio de Detalle:

PARAMETROS URBANÍSTICOS UE-5 PROPUESTO	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m²)	EDIFICABILIDAD (0,125 m²t/m²s)	SUP. SERVIDUMBRE DE INFRAESTRUCTURAS (m²s)	SUP. PRIVADA DE USO PÚBLICO (m²s)
	PARCELA 01	2.713,05	337,96		192,34
	PARCELA 02	2.508,62	312,50		80,58
	PARCELA 03	2.099,22	261,50		13,1
	PARCELA 04	2.729,22	339,98	46,27	110,25
	PARCELA 05	2.142,43	266,88	74,88	100,59
	PARCELA 06	2.046,52	254,93	317,53	25,47
	PARCELA 07	2.011,63	250,59	96,4	230,56
	PARCELA 08	2.776,42	345,86	94,34	268,76
	PARCELA 09	2.183,05	271,94	125,37	311,44
	PARCELA 10	2.222,98	276,92	115,73	320,79
	PARCELA 11	2.283,18	284,42	98,47	322,62
	PARCELA 12	2.348,16	292,51	103,49	285,69
	PARCELA 13	2.222,42	276,85	244,65	97,48
	PARCELA 14	2.057,29	256,28	252,81	181,05
	PARCELA 15	2.654,23	330,64	150,95	318,1
	PARCELA 16	2.341,77	291,71	224,73	203,29
	PARCELA 17	2.517,58	313,61	427,84	72,04
	TOTAL	39.857,77	4.965,08	2.373,46	3.134,15

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

28

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

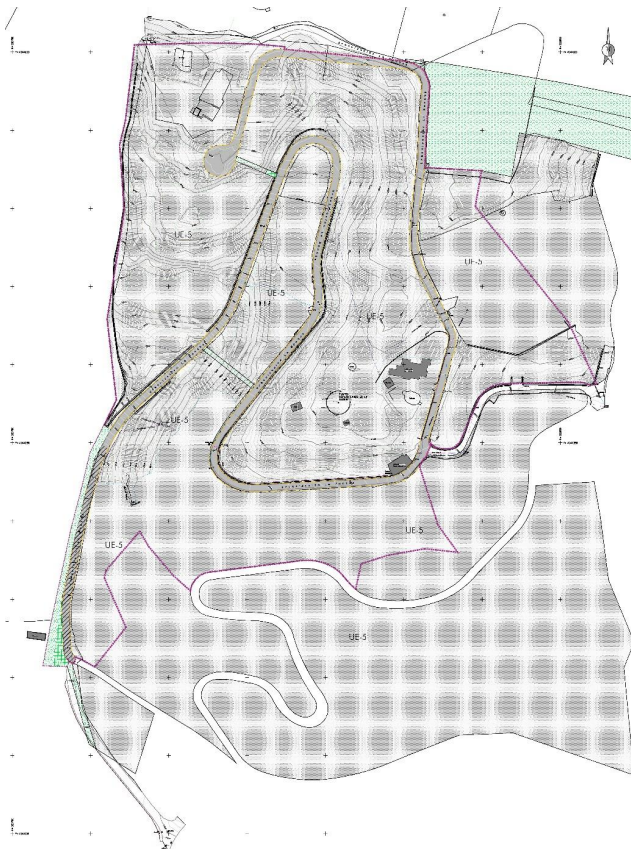
DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

11. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución que propone este Estudio de Detalle parte de la ordenación establecida en el Plan Especial "La Montaña", adaptando el viario del ámbito de actuación que este plan define al existente, ofreciendo una mejora de la accesibilidad y mejor ejecución pues se produce su adaptación topográfica a la medida en la realidad y menor impacto sobre la vegetación existente.



Plano O.01 – Ordenación general de la propuesta

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

29

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

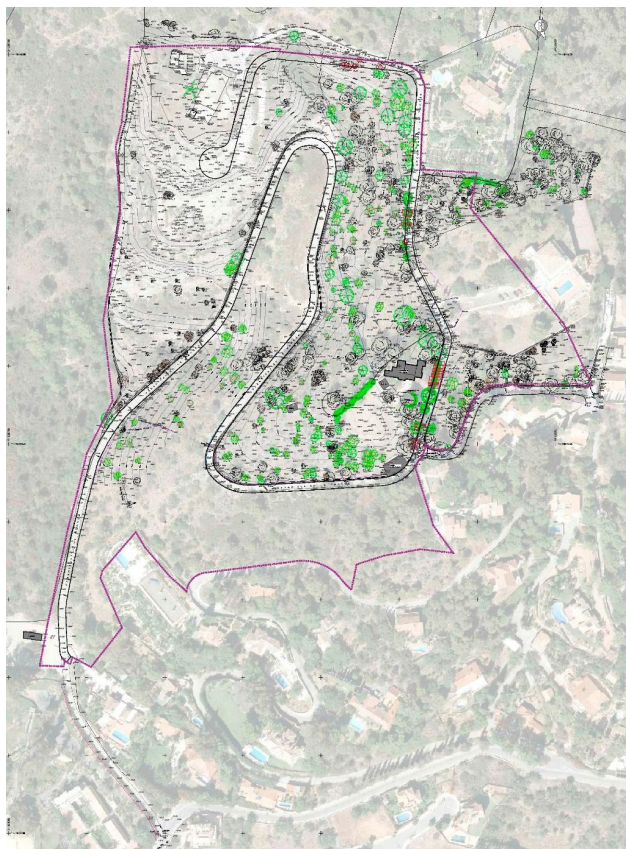
08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

Para llevar a cabo la solución adoptada, en primer lugar, se establece una delimitación de la zona de actuación con el viario afectado. Se escoge ésta partiendo de los puntos de coincidencia del trazado del Plan Especial adaptando dicho trazado y sus alineaciones para conseguir una mejor adaptación a la topografía existente, una reducción en el movimiento de tierras que reduce el impacto ambiental de la actuación, así como una menor incidencia sobre la vegetación del lugar.



Plano O.02 - Estudio de afección del arbolado

El trazado viario del Plan Especial poseía una superficie de 5.465,71 m². Siguiendo con la delimitación del tramo escogido, la línea azul determina el viario propuesto en este Estudio de Detalle,

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

30

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

que cuenta con 6.354,88 m² y con un ancho de calzada de 5 m siendo su sección de mayor amplitud en conformidad a lo expuesto anteriormente. Ver plano O-01 de ordenación.

Esta ganancia de superficie de viario público supone un incremento de superficie viaria, de 889,17 m², debida fundamentalmente a la creación del vial secundario de conexión exterior que, como se argumenta en el apartado 13, es beneficioso para mejorar la comunicación y accesibilidad de la zona en general.

Cabe señalar que la modificación de la alineación sólo comprende las parcelas afectadas que se recogen en el plano 04 y siguientes de "Alineaciones". Por este motivo, las parcelas que se pormenorizan a una escala superior en relación a las alineaciones acotadas, serán de las parcelas afectadas entendiendo el resto como ajenas a la afección de las alineaciones.

Código CSV: 14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.malaga.es/marbella> | PÁG. 31 DE 62

Código seguro de Verificación: GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España

T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

31

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

12. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

En base a lo anterior, es fundamento de este Estudio de Detalle la adaptación de las alineaciones de fachada en un ámbito del trazado viario del Plan Especial "La Montúa" a unas mejores condiciones topográficas y medioambientales. Con ello se pretende evitar la materialización de grandes movimientos de tierra, se reducen muros de contención, eliminación de ejemplares vegetales de relevancia, etc.

RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA ZONA DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE			
DETERMINACIONES PLAN ESPECIAL		DETERMINACIONES ESTUDIO DE DETALLE	
TOTAL PARCELAS (m2)	72,158,30	TOTAL PARCELAS (m2)	72,404,78
SUP. VIALES (m2)	5.465,71	SUP. VIALES (m2)	6.354,88
ZONAS VERDES (m2)	770,71	ZONAS VERDES (m2)	770,71
TOTAL SUP. ÁMBITO (m2)	78.394,72	TOTAL SUP. ÁMBITO (m2)	79.530,37
		Incluyendo superficie vial secundario (709,04 m2)	
		79.103,76	
RESUMEN DE SUPERFICIES DEL VIARIO DEL AMBITO COMPLETO			TOTAL SUP VIARIO (m2)
SUP. VIALES (m2)	SUP. VIALES (m2)	6.174,75	6.354,88
	SUP. AJARDINADO (m2)	180,13	

La propuesta de trazado viario de este Estudio de Detalle cuenta con una superficie de 6.354,88 m², mientras que el que propone el Plan Especial posee una superficie de 5.465,71 m². Esto supone un incremento de 889,17 m² en la superficie de viario público con una ganancia de accesibilidad exterior con el nuevo trazado del vial secundario. En este sentido, se resuelve la conexión entre viarios internos de la urbanización eliminando fondos de saco y dando continuidad a la circulación rodada.

Por otro lado, hemos de indicar que la diferencia entre la superficie total del ámbito del Estudio de Detalle con relación a la del Plan Especial es decir, 79.103,76 m² frente a los 79.530,37 m² del Estudio de Detalle, supone una diferencia de 430,22 m² que es debida a los posteriores estudios topográficos de la situación real de la zona de actuación.

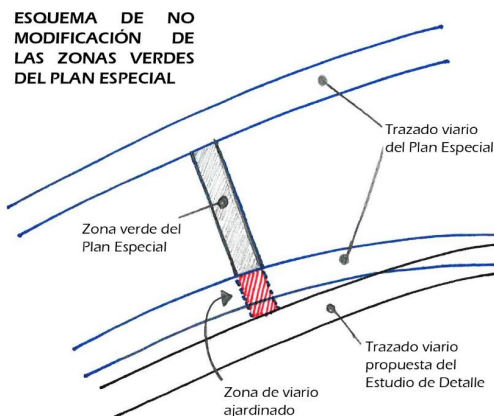
ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

12.1. Justificación de que no se reducen superficies de espacios libres ni de la destinada a viales

En cuanto a los espacios libres del polígono de actuación, no se contempla ninguna reducción en la superficie que establece el Plan Especial para dicho uso, sino que la Zona Verde Pública planeada en el Plan Especial, tras la aprobación de este Estudio de Detalle, se mantiene de manera idéntica tanto en sus dimensiones de forma y ubicación.

Cabe señalar que, en aquellos casos en los que la modificación del trazado ha formado espacios vacíos entre las zonas antes indicadas y los nuevos viales, estos espacios se destinarán como "zona de viario ajardinado" vinculándose a una funcionalidad de conexión interna del sector conforme se idearon las zonas verdes en el Plan Especial.

Para una concreción gráfica de la exposición anterior, puede observarse el siguiente esquema:



12.2. Parcelario

En relación con el parcelario, hemos de indicar de manera preferente que actualmente se encuentra en tramitación el Proyecto de Parcelación que está condicionado a la aprobación de este Estudio de Detalle. El motivo de la mencionada espera condicionada se relaciona con las motivaciones indicadas en los fines objeto del presente documento (apartado 3), pues son elementos que condicionan la configuración parcelaria futura del ámbito.

En este sentido, cabe referenciar la equidad trazada entre lo expuesto en el parcelario de ambos documentos y que, a su vez, cumple con lo expuesto en el artículo 4.2.3 Parcelaciones, del Plan Especial, en el que se define que, en primera instancia, las parcelas resultantes no podrán surgir de la agrupación

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

de terrenos de distinta calificación, no podrán tener una superficie menor que la mínima exigida en las ordenanzas particulares. De manera literal se indica lo siguiente:

4.2.3. Parcelaciones

En los planos correspondientes se grafia la parcelación existente en la actualidad y la parcelación tal como se propone por la Junta de compensación. Cualquier reparcelación que se proponga posteriormente exigirá un nuevo proyecto de reparcelación, que deberá ajustarse a las siguientes normas:

- a) Las parcelas resultantes no podrán surgir de la agrupación de terrenos de distinta calificación.*
- b) Las parcelas resultantes no podrán tener una superficie menor que la mínima exigida en las ordenanzas particulares de cada zona*
- c) Las parcelas resultantes deberán cumplir todos los requisitos de sus ordenanzas particulares para poder ser construidas.*
- d) La reparcelación que se pretenda hacer, si lleva asimismo cambio de ordenanza necesitará previamente o al mismo tiempo la tramitación de estudio de detalle correspondiente.*

Cabe señalar que a nivel práctico se entiende que la referencia al proyecto de reparcelación que se indica en el artículo anterior, cuando nos encontramos con una parcelación ya existente, debe referirse a un nuevo proyecto de parcelación y, por ende, hace que la pendencia a la aprobación de éste por el presente Estudio de Detalle como argumentación para proseguir la tramitación del mismo se entiende como elemento sustancial previo para su continuación procedimental.

12.3. Comparativa de parámetros urbanísticos

Se detallan a continuación, cuadros comparativos de los parámetros urbanísticos, contrastando los valores de edificabilidad y ocupación, de las parcelas aprobadas en el Plan Especial, con las propuestas en este Estudio de Detalle:

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

34

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		



DETERMINACIONES PLAN ESPECIAL				PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE			
Nº PARCELA EN PLAN	SUPERFICIE EN EL PLAN	EDIFICABILIDAD PLAN	OCCUPACIÓN: 20% (m2)	NOVIEDAD	SUPERFICIE RESULTANTE (m2)	SUPERFICIE RESULTANTE (m2)	EDIFICABILIDAD PLAN
45	2.232,00	27900	444,40	100	01	2.713,05	337,96
46	2.478,00	30975	495,60	100	08	2.776,42	345,86
47	2.442,00	30525	488,40	100	02	2.508,62	312,50
48	2.444,00	30550	488,80	100	03	2.099,22	261,50
49	2.072,00	25900	414,40	100	07	2.011,63	250,59
50	2.100,00	26250	420,00	100	<= (18 >= 11)	2.222,54	276,66
51	2.250,00	28125	450,00	100	04	2.729,22	339,98
52	2.160,00	27000	432,00	100	<= (19 >= 11)	3.302,24	411,36
53	2.064,00	25575	409,20	100	05	2.142,43	268,88
54	2.094,00	25675	410,80	100	06	2.086,52	264,57
55	2.000,00	25000	400,00	100	20	2.197,13	273,30
56	2.004,00	25000	400,00	100	21	2.435,48	303,14
57	2.000,00	25000	400,00	100	22	3.451,28	429,93
58	2.000,00	25000	400,00	100	09	2.189,05	271,94
59	2.000,00	25000	400,00	100	10	2.222,98	276,92
60	2.000,00	25000	400,00	100	<= (11 / 12 / 13 >=)	2.083,18	264,42
61	2.000,00	25000	400,00	100	14	2.222,42	276,85
62	2.000,00	25000	400,00	100	15	2.057,29	256,28
63	2.393,00	29913	478,60	100	16	2.654,23	330,64
64	2.091,00	26138	418,20	100	29	2.061,23	256,77
65	2.000,00	25000	400,00	100	28	2.018,85	251,49
66	2.218,00	27725	443,60	100	17	2.341,77	291,71
67	2.000,00	25000	400,00	100	25	2.014,78	250,98
3	3.590,00	44875	718,00	100	TOTAL (m2)	72.404,78	9.019,47
6	3.785,00	47313	757,00	100	SUP. VÍALES (m2)	6.174,75	
7	5.597,00	69838	1.117,40	200	ZONAS VERDES (m2)	7.707,1	
8	4.067,00	50838	813,40	200	VARGO AJORNADO (m2)	1807,3	
9	3.502,30	43779	709,46	100	TOTAL SUP. ÁMBITO (m2)	79.530,37	
10	2.113,00	26413	422,60	100			
TOTAL (m2)	72.158,30	9.019,79	14.431,66	31,00			
SUP. VÍALES (m2)	5.465,71						
ZONAS VERDES (m2)	7.707,1						
TOTAL SUP. ÁMBITO (m2)	78.394,72						
	Indicador de cumplimiento (m2)	79.103,76					

APROXIMACIÓN A LA CORRESPONDENCIA ENTRE PARCELAS PLAN ESPECIAL - ESTUDIO DE DETALLE			
PARCELAS SEGÚN PLAN ESPECIAL		PARCELAS RESULTANTES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	
Nº PARCELA EN PLAN ESPECIAL	SUPERFICIE EN EL PLAN ESPECIAL (m2)	SUPERFICIE EN ESTUDIO DE DETALLE (m2)	OCCUPACIÓN: 20% (m2)
50	2.100,00	2.222,54	444,51
52	2.160,00	3.302,24	660,45
54	2.054,00	4.124,5	660,45

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

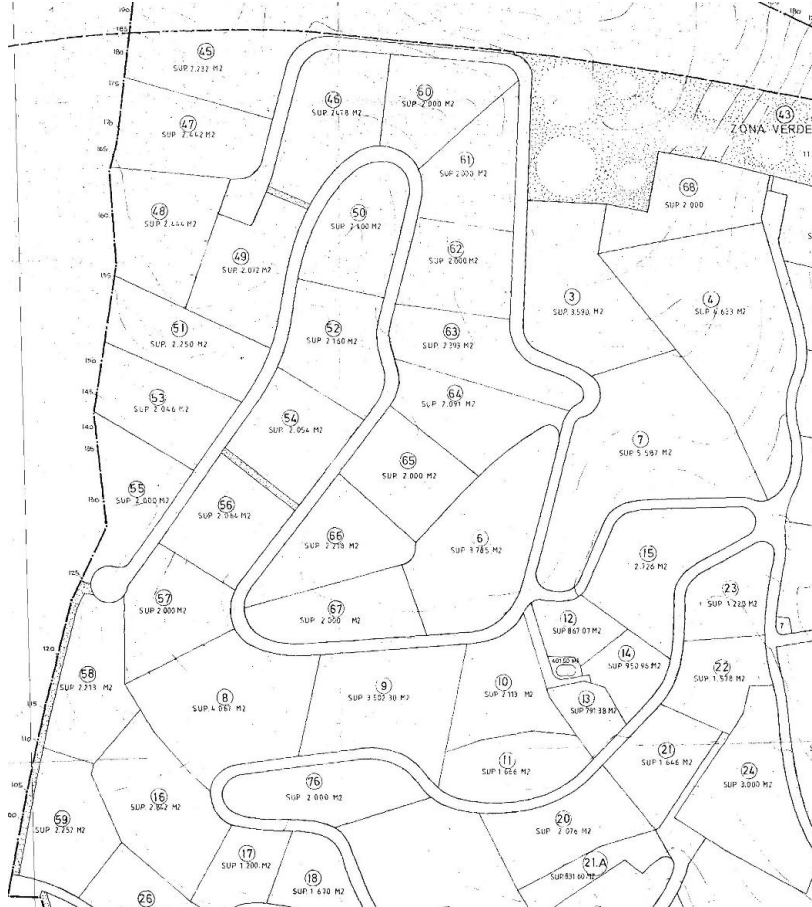
08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

Situación según Plan Especial:



Plano de Parcelario del Plan Especial. Superficies de parcelas.

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

36

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

DETERMINACIONES PLAN ESPECIAL				
N.º PARCELA EN PLAN	SUPERFICIE EN EL PLAN	EDIFICABILIDAD PLAN	OCUPACIÓN - 20% (m2)	N.º VIVIENDAS
45	2.232,00	279,00	446,40	1,00
46	2.478,00	309,75	495,60	1,00
47	2.442,00	305,25	488,40	1,00
48	2.444,00	305,50	488,80	1,00
49	2.072,00	259,00	414,40	1,00
50	2.100,00	262,50	420,00	1,00
51	2.250,00	281,25	450,00	1,00
52	2.160,00	270,00	432,00	1,00
53	2.046,00	255,75	409,20	1,00
54	2.054,00	256,75	410,80	1,00
55	2.000,00	250,00	400,00	1,00
56	2.064,00	258,00	412,80	1,00
57	2.000,00	250,00	400,00	1,00
58	2.213,00	276,63	442,60	1,00
59	2.257,00	282,13	451,40	1,00
60	2.000,00	250,00	400,00	1,00
61	2.000,00	250,00	400,00	1,00
62	2.000,00	250,00	400,00	1,00
63	2.393,00	299,13	478,60	1,00
64	2.091,00	261,38	418,20	1,00
65	2.000,00	250,00	400,00	1,00
66	2.218,00	277,25	443,60	1,00
67	2.000,00	250,00	400,00	1,00
3	3.590,00	448,75	718,00	1,00
6	3.785,00	473,13	757,00	1,00
7	5.587,00	698,38	1.117,40	2,00
8	4.067,00	508,38	813,40	2,00
9	3.502,30	437,79	700,46	1,00
10	2.113,00	264,13	422,60	1,00
TOTAL (m2)	72.158,30	9.019,79	14.431,66	31,00
SUP. VIALES (m2)	5.465,71			
ZONAS VERDES (m2)	770,71			
TOTAL SUP. ÁMBITO (m2)	78.394,72			
	Incluyendo superficie vial secundaria (709,04 m2)	79.103,76		

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

37

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
O00017839e2000022071

CSV
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

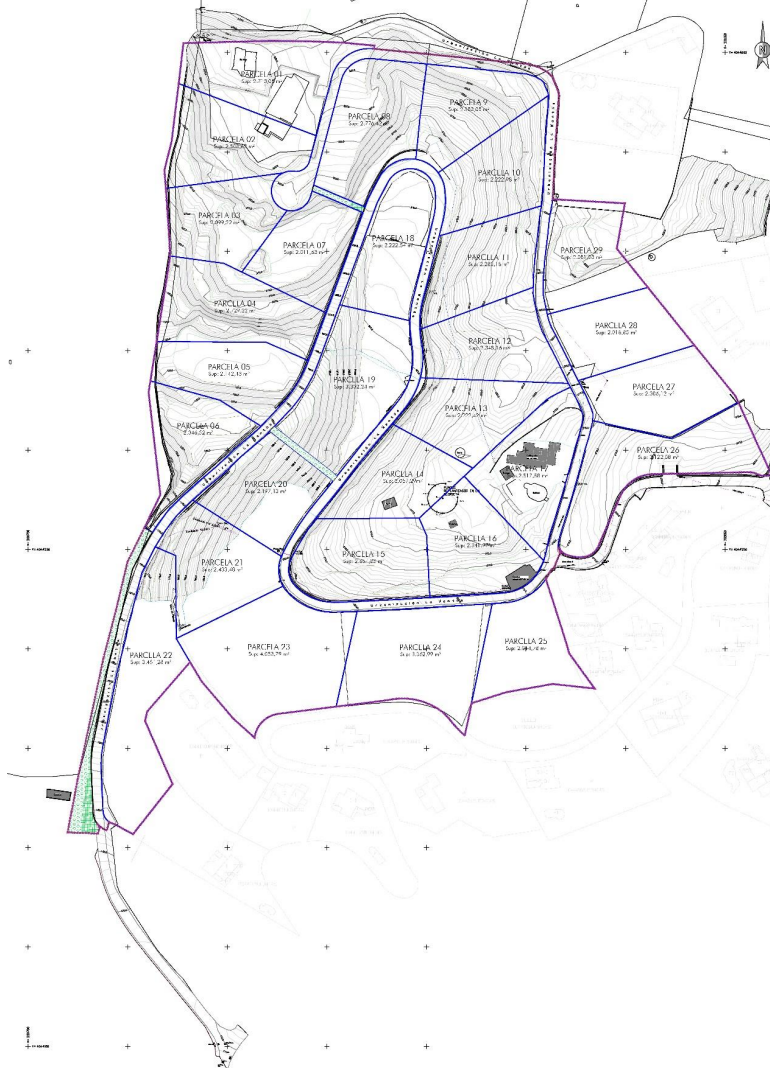
DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

- **Situación según el presente Estudio de Detalle:**

Plano 03 de Parcelario del Estudio de Detalle



Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

38

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE				
N.º PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE RESULTANTE (m2)	EDIFICABILIDAD (0,125 m2t/m2s)	Ocupación - 20% (m2)	N.º VIVIENDAS POR PARCELA
01	2.713,05	337,96	542,61	1
02	2.508,62	312,50	501,72	1
03	2.099,22	261,50	419,84	1
04	2.729,22	339,98	545,84	1
05	2.142,43	266,88	428,49	1
06	2.046,52	254,93	409,30	1
07	2.011,63	250,59	402,33	1
08	2.776,42	345,86	555,28	1
09	2.183,05	271,94	436,61	1
10	2.222,98	276,92	444,60	1
11	2.283,18	284,42	456,64	1
12	2.348,16	292,51	469,63	1
13	2.222,42	276,85	444,48	1
14	2.057,29	256,28	411,46	1
15	2.654,23	330,64	530,85	1
16	2.341,77	291,71	468,35	1
17	2.517,58	313,61	503,52	1
18	2.222,54	276,86	444,51	1
19	3.302,24	411,36	660,45	1
20	2.197,13	273,70	439,43	1
21	2.433,48	303,14	486,70	1
22	3.451,28	429,93	690,26	1
23	4.053,79	504,98	810,76	2
24	3.362,99	418,93	672,60	1
25	2.014,78	250,98	402,96	1
26	3.122,58	388,98	624,52	1
27	2.306,12	287,27	461,22	1
28	2.018,85	251,49	403,77	1
29	2.061,23	256,77	412,25	1
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES (m2)	72.404,78	9.019,47	TOTAL VIV.:	30
VIALES ED (m2)	6.354,88			
ZONAS VERDES (m2)	770,71			
TOTAL SUP. ZONA (m2)	79.530,37			

SUPERFICIES ESTUDIO DE DETALLE			
ZONAS VERDES	SUPERFICIE (m2)	VIARIO	SUPERFICIE (m2)
ZV1	63,04	VIARIO	6.174,75
ZV2	120,56		
ZV3	587,11	VIARIO AJARDINADO	180,13
TOTAL ZONAS VERDES ED (m2)	770,71	TOTAL VIARIO ED (m2)	6.354,88

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetarquitectos.com * www.huetarquitectos.com

39

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
O00017839e2000022071

CSV
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

13. ESTUDIO DE LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

El desarrollo de la propuesta que plantea el presente Estudio de Detalle toma consciencia de la necesidad de ofrecer una mejora a las alternativas que se formularon en el Plan Especial La Montaña. Tomando consideración de la importancia de la movilidad en los retos actuales donde la flexibilidad y la fluidez son intrínsecos entre los criterios de ordenación de las nuevas transformaciones urbanas, se hace palpable la necesidad de argumentar las modificaciones del Estudio de Detalle y de la prolongación mediante la creación de un nuevo vial secundario en un análisis objetivo del tráfico y la accesibilidad en el ámbito de actuación.

Para dicho análisis utilizaremos el software DepthmapX, que sirve de apoyo y soporte a la investigación sobre la red urbana objeto de estudio. Este programa permite un análisis de los grafos que corresponden a la red y exportar diferentes resultados.

13.1. Introducción a la accesibilidad configuracional de Space Syntax.

Esta teoría sostiene que el medio físico influye en el desarrollo de las actividades humanas, aunque no de una manera determinista. El primer paso para analizar cualquier sistema espacial –en el caso de entornos urbanos, fundamentalmente el conjunto de calles y plazas– consiste en modelarlo según una serie de elementos discretos unidimensionales, denominados líneas axiales. El mapa axial está formado por el menor conjunto de ejes rectos que atraviesan cada espacio haciendo todas las conexiones posibles del sistema (HILLIER Y HANSON, 1984). Los mapas axiales permiten analizar de qué manera se producen las conexiones entre ejes y cuantificar el grado de accesibilidad configuracional de la trama.

La integración calcula cómo de cerca está cada elemento del resto de componentes del sistema, mide cómo de accesible es cada segmento con respecto al resto y cuánto potencial tiene como destino de movimiento. Un elemento está más integrado en el sistema cuantos menores sean los cambios de dirección para alcanzar al resto de elementos. Es decir, cuanto menor sea su profundidad. A su vez el ángulo en que se producen cada uno de estos cambios de dirección modifica los valores. Las conexiones con menor ángulo de giro (conexión más lineal) mejoran o potencian la accesibilidad. La accesibilidad configuracional de un segmento aumentará cuanto mayor sea su nivel de integración.

13.2. Aplicación de la teoría al ámbito de estudio.

El mapa axial es la principal herramienta en el análisis de las propuestas de la ciudad. Una vez obtenidos los resultados de los análisis de los mapas axiales, los resultados correspondientes de integración nos permitirán comparar posteriormente las situaciones entre sí con el estado actual. Explicado en más detalle posteriormente, el valor de integración refleja a grandes rangos la capacidad que tiene cada elemento de ser accesible dentro de la trama urbana, y permite gráficamente comparar estos valores por un rango cromático. Los resultados se expresan en mapas de fondo negro sobre los

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España

T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

40

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e200022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

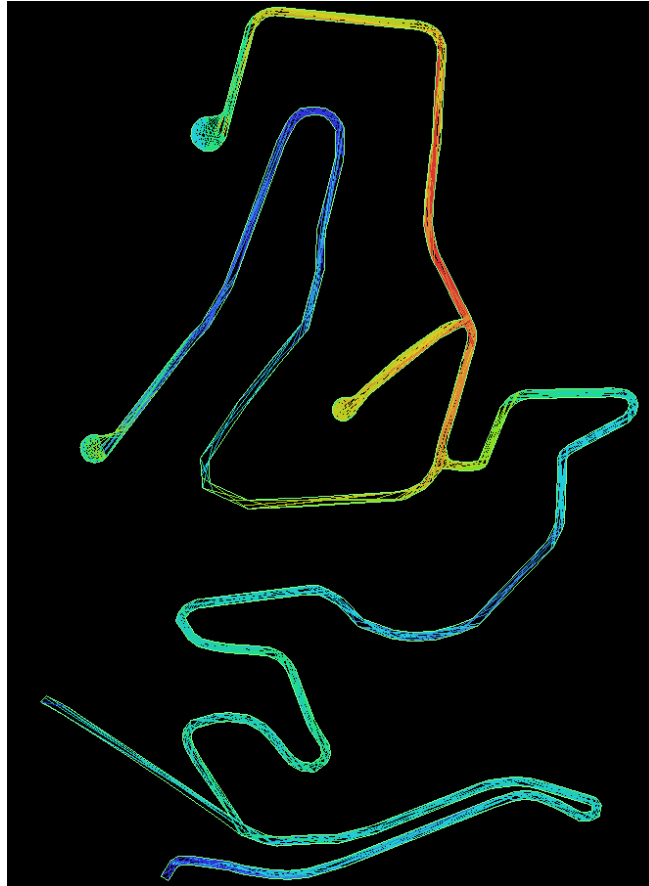
****065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

cuales aparecen las líneas axiales con un rango de colores. Los rangos varían del rojo intenso a azul oscuro, de mayor integración a menor, respectivamente. En definitiva, en base a una gama cromática que determina un rango de colores cálidos a fríos es posible visualmente observar cómo influirá una determinada trama urbana en la transformación urbana de la ciudad que genera.

- **Situación del Plan Especial.**

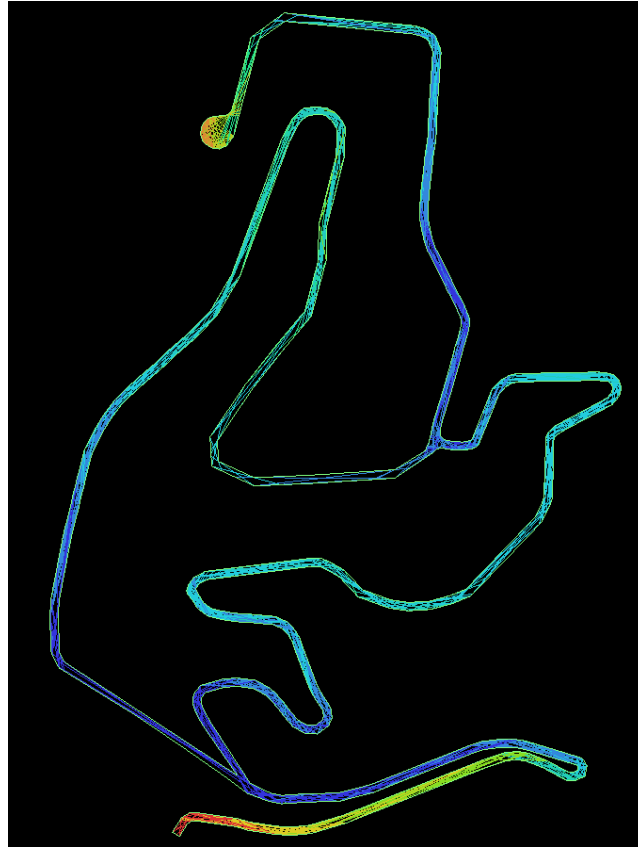


- **Situación propuesta Estudio de Detalle.**

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

41

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		



13.3. Conclusiones.

Como es posible observar en la transición de ambas situaciones, las imágenes reflejan cómo la opción planteada a través de la prolongación de la red viaria construyendo un nuevo vial secundario genera una mejor fluidez y accesibilidad en el entorno proyectado. Además, la templanza del tráfico que nace como consecuencia de una mejor accesibilidad tiene como ventajas complementarias una reducción de la contaminación medioambiental y acústica, ambas de gran relevancia en el entorno donde se enmarca el ámbito de actuación.

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetarquitectos.com * www.huetarquitectos.com

42

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

14. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO PRIVADO DE USO PÚBLICO

La legislación urbanística estatal vigente en Andalucía (LOUA), y la legislación supletoria constituida por el Reglamento de Planeamiento, concretamente en el art. 67 RGU, se obliga al mantenimiento de las obras de urbanización y dotaciones y servicios públicos, y, el art. 180 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, se refiere a obras de urbanización e instalaciones que son las enumeradas en el art. 59 del RGU. La Jurisprudencia ha ido perfilando el alcance el concepto de mantenimiento, en el sentido de reparar o sustituir por el uso.

De esta manera, como se recoge en diversos preceptos, el responsable de la conservación será hasta la recepción de las obras, el ejecutor de la urbanización (promotor) o la Junta de Compensación cuando se actúe por este sistema, y después de la recepción, será el Municipio o los propietarios agrupados en Entidad Urbanística de Conservación en los casos legales señalados en la LOUA. Es decir, después de la Recepción, la obligación de mantenimiento será conforme al art. 153 y 154 LOUA:

- Del Ayuntamiento, salvo que corresponda a los propietarios en los supuestos previstos legalmente que seguidamente se exponen.
- De los propietarios agrupados en EUCC cuando estuviera previsto.

Como se recoge en el Art. 131 del PGOU de Marbella, los propietarios de los terrenos comprendidos en polígonos de actuación en suelo urbano que no formen parte de los núcleos de población existentes en el término municipal (...) vendrán obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización definidas en el artículo precedente. Por lo que serán los propietarios a quienes le correspondan.

En relación con el mantenimiento y conservación de la zona de actuación, una vez aprobado este Estudio de Detalle y ejecutadas las obras de urbanización, debemos indicar que se producirá la cesión de los espacios destinados a la calzada de los viales al Ayuntamiento de Marbella y, por ende, se darán las siguientes circunstancias sobre el mantenimiento de las zonas públicas:

- 1) Calzada de tráfico de los viales: tras la recepción de las obras y cesión, el mantenimiento correrá a cargo de los propietarios.
- 2) Los espacios anexos de Acerados y para el paso de infraestructuras que corresponde a las distancias entre la calzada anterior y los cerramientos obligatorios de fachada, serán mantenidos por los propietarios de la forma que éstos determinen.

Las obras previas de urbanización de la zona de actuación serán sufragadas a costa de los propietarios.

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

43

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

44

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		



15. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Dando cumplimiento al artículo 19.1.a)-3ª de la LOUA, este apartado recoge el estudio económico financiero donde se establecen los costes y gastos que genera la gestión urbanística derivada del presente estudio de detalle:

15.1. Gastos de urbanización

El presente Estudio de Detalle modifica el trazado de un ámbito de la red viaria pública de modo que se consolida una evidente mejora respecto del trazado planeado en el Plan Especial respecto de este tramo, como indicábamos en el apartado anterior sobre el estudio de la movilidad.

En la actualidad, en relación con la superficie viaria efectivamente ejecutada, se encuentra urbanizada una superficie de viario de 4.323,37 m². En base a la propuesta que plantea el presente Estudio de Detalle, se incrementa la red viaria local hasta los 6.354,88 m². Es decir, se incrementa la red viaria para el municipio de Marbella en 889,17 m², en relación a los 5.465,71 m² que inicialmente fueron establecidos en el Plan Especial, aumentando la accesibilidad, mejorando el tráfico y produciendo una mejor conexión con la realidad existente de facto.

Por lo tanto, al elaborar este Estudio Económico consideraremos las obras que serían precisas para poder implementar el trazado viario previsto en el Plan Especial, de modo que actúe como compensador en el balance de costes de obras precisas, puesto que serían las obras necesarias para ejecutar lo prescrito por el planeamiento de desarrollo superior y su proyecto de urbanización. En resumen, las obras de urbanización que engloban los costes de ejecución de este Estudio de Detalle son las recogidas en el presupuesto del POU, el cual contempla las mismas obras urbanizadoras.

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
001	DEMOLICIONES	23.236,55	0,92
002	MOVIMIENTOS DE TIERRA	207.090,96	8,17
003	ABASTECIMIENTO DE AGUA	184.993,58	7,30
004	RED DE RIEGO	31.419,12	1,24
005	SANEAMIENTO	660.895,57	26,07
006	MUROS DE CONTENCIÓN	402.420,50	15,87
007	PAVIMENTACIÓN	298.480,53	11,77
008	SEÑALIZACIÓN	5.327,54	0,21
009	RED DE TELECOMUNICACIONES	32.813,17	1,29
010	RED MEDIA Y BAJA TENSION	421.589,96	16,63
011	ALUMBRADO PÚBLICO	176.380,27	6,96
012	MOBILIARIO URBANO	941,22	0,04
013	PAISAJISMO	26.297,00	1,04
014	CENTROS DE TRANSFERENCIA	2.943,86	0,12
015	GESTIÓN DE RESIDUOS	14.643,13	0,58
0.16	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	45.852,97	1,81
SUMA		2.535.325,93 €	

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	2.535.325,93 €
--	---	-----------------------

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS con NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS.

15.2. Presupuesto de ejecución por contrata.

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 2.535.325,93€

6,00 % Gastos generales	152.119,56€
13,00 % Beneficio industrial.....	329.592,37€

SUMA DE G.G. y B.I. 481.711,93€

	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA	3.017.037,86 €
--	---	-----------------------

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de TRES MILLONES DIECISIETE MIL TREINTA Y SIETE EUROS CON OCHEINTA Y SEIS CÉNTIMOS.

15.3. Gestión urbanística

La inclusión de instrumentos de gestión urbanística asciende a 1.000€ + IVA, los costes de Redacción y publicaciones precisas para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle alcanza la cantidad de 10.000 € + IVA.

15.4. Gastos totales

ESTUDIO DE DETALLE COMPLETO	COSTE
COSTES DE URBANIZACIÓN	3.017.037,86 €
HONORARIOS Y PUBLICACIÓN	10.000 €
GASTOS DE GESTIÓN	1.000 €
IVA 21%	635.887,95 €
TOTAL	3.663.925,81 €

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO EUROS CON OCHEINTA Y UN CÉNTIMO.

15.5. Consideraciones de solvencia económica.

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetarquitectos.com * www.huetarquitectos.com

46

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

La totalidad de los gastos que se relacionan en el presente Estudio Económico-Financiero serán asumidos por los interesados y gestionados por MONTUA DEVELOPERS S.L. en representación de METZ VERMOGENSVERWALTUNG MARBELLA S.L. y VISTA MARBELLA S.L. En este sentido, cabe hacer mención expresa de la voluntad y solvencia económica de los mismos para llevar a término la ejecución de la urbanización y de este Estudio de Detalle.

Código CSV: 14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.malaga.es/marbella> | PÁG. 47 DE 62

Código seguro de Verificación: GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

47

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

E. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

48

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

16. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

16.1. Objeto y Antecedentes.

Desde la entrada en vigor de la Ley de Suelo estatal de 2007 los instrumentos de planeamiento deben incluir, en determinados casos, un informe de sostenibilidad económica. En efecto, de entre las innovaciones relevantes que supuso la anterior Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, puede destacarse la memoria o informe de sostenibilidad económica recogido en el apartado de su artículo 15. Esta memoria o informe que deben incorporar todos los instrumentos de ordenación en relación con las actuaciones de transformación urbanística, tiene como finalidad ponderar el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En efecto, el artículo 22 de la ley 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su apartado 4 recoge la "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano." Dice así:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Dicha exigencia puede también observarse en la LOUA en el artículo 19.1.a.3ª donde establece que "el informe de sostenibilidad económica debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente [...] así como el análisis del impacto de las actuaciones en las haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento [...]".

En base a lo anterior, el Informe de Sostenibilidad Económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización derivada de la ejecución de infraestructuras varias por una gestión privada del urbanismo, se parte de que los gastos de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos será por cuenta de los actuales propietarios interesados. Es por ello que, de manera preliminar, se aprecia que el resultado del presente informe tendrá un saldo

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España

T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

49

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e200022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET



netamente favorable para el Ayuntamiento que recibirá mayor suelo público viario y de zonas libres verdes para incrementar los sistemas locales.

16.2. Contenido del Informe

En relación con el contenido mínimo que debe recoger el mencionado informe, el artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, simplifica, acorta y acota el contenido y alcance temporal y económico de estos informes, indicando:

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

En conformidad con lo que dice el Reglamento, se regula en la Instrucción 2/2019 de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella sobre el Contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento, que se enmarca el periodo temporal al que debe extenderse el referido informe desde el inicio de la actuación hasta la finalización de las edificación y, por lo que respecta a su contenido, se concreta en el balance de ingresos y gastos de la actuación, correspondiendo a la intervención municipal la valoración del impacto de la actuación en la Hacienda Local en base a los datos facilitados.

Los datos sobre los costes que deberán argumentarse en el contenido del Informe de Sostenibilidad se establecen, por la mencionada Instrucción 2/2019 de Marbella, en el Anexo que "acompaña" el documento indicado. Subrayar que dicho anexo no se encuentra en la Instrucción ni publicado en ningún lugar de acceso público, por lo que los datos referenciales que se han usado para analizar el balance de la actuación – con el fin de alcanzar el mayor grado de objetividad posible – han sido los de municipios cercanos y de planes recientes por ellos aprobados.

16.3. Datos y características de la actuación.

Los datos del ámbito de actuación que sirven de base para el presente informe de sostenibilidad económica son los siguientes:

- Superficie total de parcelas: 72.404,78 m².
- Superficies destinadas a viales: 6.354,88 m². De los cuales ejecutados 4.323,37 m² y sin ejecutar 2.031,51 m².

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España

T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

50

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e200022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET



- Zonas verdes: 770,71 m2.
- En total, el ámbito comporta una superficie: 79.530,37 m2.

Dicha zona de actuación forma parte del Polígono de Actuación denominado PA ZN-1 "La Montúa", constando aprobado un Plan Especial y Proyecto de Urbanización referido al mismo que sirve de justificación para la elaboración del presente Estudio de Detalle.

16.4. Administraciones implicadas.

La Administración Pública directamente implicada es el Excmo. Ayuntamiento de Marbella, concretamente su departamento de Urbanismo que queda representado por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.

16.5. Impacto de gastos en la Hacienda Pública Municipal.

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora, así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

- **Estimación de la inversión municipal: Costes de implantación de las infraestructuras.**

La actuación urbanizadora se circunscribe a una superficie de 2.031,51 m2.

El sistema de actuación previsto es de gestión privada, esto es, que los propietarios asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios, así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones locales).

Por tanto, no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización y mantenimiento del ámbito de actuación previsto en el presente Estudio de Detalle correspondiente a la Urbanización La Montúa. En cuanto a la previsión de inversión por las dotaciones locales, al tratarse la cesión de zonas verdes no se incrementan la superficie de suelo destinado al Sistema Local de Espacios Libres, por lo que no necesitan construcciones complementarias, por lo que no se cuantifican gastos para la Administración.

Las redes de servicios serán asumidas por la propiedad privada.

- **Estimación de la inversión municipal: Mantenimiento de las infraestructuras.**

Como se ha indicado, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores no supondrá costes algunos a la administración.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

La estimación¹ del mantenimiento de las infraestructuras del ámbito de actuación es:

- a) Infraestructuras viarias. Las actividades de conservación ordinarias son aquellas destinadas a evitar procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. En las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de firmes de las calzadas y las aceras que haya, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales, y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor estimado de 1,00 €/m2 anuales de mantenimiento del viario. Por tanto, el coste anual de este mantenimiento en la totalidad de las infraestructuras asciende a: 6.354,88 €/año.

- b) Zonas verdes públicas. El mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y mantenimiento de la señalización, mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado. El ámbito se delimita en el entorno de la zona verde del Plan Especial, pero sí que contiene unos caminos que se amplían y forman parte de la cuantificación de zonas verdes del mismo. Dichos espacios de transición a modo de paseos verdes internos y de espacios verdes asociados al viario comportan una superficie de 770,71 m2.

Se considera un valor estimado de 0,50 €/m2 anuales. Por tanto, el coste anual de este mantenimiento asciende a 385,35 €/año.

- c) Mantenimiento de la red y prestación del servicio de abastecimiento de agua potable. Mediante la imposición de tasas de abastecimiento por el suministro y conservación de la red se sufraga el coste de la puesta en marcha y mantenimiento. No supone carga para el ayuntamiento.
- d) Mantenimiento de la red de saneamiento. El coste de mantenimiento de la red de evacuación de agua negras, así como del tratado de las mismas relacionado con su depuración, se impone mediante pago al usuario a través de una cuota de servicio, por lo que no supone carga alguna para el ayuntamiento.
- e) Infraestructura de suministro eléctrico. Las infraestructuras de suministro, una vez ejecutadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por el Ayuntamiento, directamente o a través de una empresa.

¹ Según la Instrucción 2/2019 del Ayuntamiento de Marbella, los datos de la estimación de gastos se obtendrán del anexo I de la mencionada instrucción. Sin embargo, dicho anexo no se encuentra disponible entre la documentación que aporta la delegación de urbanismo referente a los costes que comporta el mantenimiento de los servicios públicos municipales en la Hacienda Local. La estimación que se presenta en este Estudio de Detalle proviene del análisis de situación de municipios del entorno.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

Se estima un coste de mantenimiento del alumbrado público en función del número de luminarias a instalar. Una farola con lámpara de tecnología LED de 40W produce un ahorro del 80% frente a las tradicionales. Suponiendo 12 horas de uso al día, una farola consume 4,80 kWh/día, que al mes resulta 144 kWh/30 días. Si el precio por Kw en 2019 resulta alrededor de 0,12 €/kWh, cada farola tiene un coste de 17,28 €/mes, siendo al año un gasto de 207,36 €/año.

En base a los 1.100 metros de longitud de vial, se sugiere en cuanto a distancias y distribución, ponerlas pareadas o al tresbolillo cada 8-12m (en función de la anchura del camino), por lo que, si escogemos ponerlas cada 12 metros, serían un total de 92 farolas, lo que conlleva un gasto anual de 19.077,12 €/año.

- f) Recogida de residuos sólidos urbanos. Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondientes se sufragará el coste de la prestación del servicio y, por ende, no conlleva carga para el ayuntamiento.

16.6. Ingresos de la actuación para la Hacienda pública.

En primer lugar, hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento. Dado que el radio de ingresos y gastos se referencia habitualmente en €/habitantes, se considera el valor determinado en relación a la densidad de población para el ámbito de actuación planteado por el Plan Especial de 20 hab./Ha. A tener una superficie de parcelas de 72.404,78 m², lo que equivale aproximadamente a 7 Ha, se cuantifica en 140 habitantes la zona afectada por el presente Estudio de Detalle.

- **Impuesto de Bienes Inmuebles – IBI.**

Según la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre bienes inmuebles del Ayuntamiento de Marbella, el tipo de gravamen para los bienes objeto del ámbito de actuación será de 0,681% aplicable al valor resultante de la ponencia de valores. En nuestro caso, la Urbanización La Montaña se enmarca en el Polígono 03, zona de valor R31 del municipio de Marbella, lo que le otorga un valor de vivienda de 632 € de importe. Sin entrar en valoraciones catastrales, optando por la reducción simplificada para cuantificar el presente estudio de detalle, se recoge el valor medio en euros por metros cuadrado para el polígono en cuestión que sería de 348,48 €/m². En este sentido, el IBI que resulta es de aplicación de la edificabilidad de la superficie indicada, comprensiva en 9.019,79 m²t residencial, por la bonificación al 0,655% que ha anunciado el Ayuntamiento de Marbella en septiembre de 2019, saliendo un valor anual de 20.588,06 €/año (en caso de agotamiento de la totalidad de la edificabilidad). El IBI correspondiente al suelo puede estimarse en un 15 % del anterior al no tener proyectos de edificación desarrollados las parcelas. Se estima en 3.088,21 €/año.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

• **Impuesto de construcciones, instalaciones y obras – ICIO.**

Para el cálculo del importe de las licencias de Obras y Edificación, para la edificación residencial prevista en el Plan Especial, podemos hacer una estimación de 500 €/m²t. El impuesto del ICIO municipal de Marbella se cuantifica aplicando el tipo de gravamen (4%) a la base imponible del impuesto, que está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra.

De este modo, en base a los 9.019,79 m²t edificables máximo, el impuesto ascendería a 180.395,80 €.

• **Impuesto de vehículos de tracción mecánica – IVTM.**

Según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística, la media de vehículos por vivienda en el municipio de Marbella es de 1,75. Considerando una media de 130 € por vehículo de cuantía de impuesto, y teniendo un total en la zona de actuación de 29 viviendas, obtenemos un resultado total de 6.597,50 €/año de IVTM.

• **Nota final.**

No se tienen en cuenta el impuesto sobre actividades económicas al no contener el área ninguna actividad de dichas características, ni las tasas de servicios de prestación de servicios por haberse estimado anteriormente.

16.7. Balance económico de la actuación.

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Pública Local, obteniendo como saldo resultante:

GASTOS

- Mantenimiento infraestructuras viarias: 6.354,88 €/año.
- Mantenimiento de zonas verdes públicas: 385,71 €/año.
- Alumbrado público estimado: 19.077,12 €/año.
- **TOTAL DE GASTOS: 25.817,71 €/año.**

INGRESOS

- IBI edificaciones: 20.588,06 €/año.
- IBI suelo: 3.088,21 €/año.
- IVTM: 6.597,50 €/año.
- **TOTAL INGRESOS ANUALES: 30.273,77 €/año**
- Además, como suma de ingresos respecto a la cuantía anterior, hay que añadir el ingreso puntual del referido **ICIO: 180.395,80 €.**

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España

T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

54

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

En conclusión, el análisis del balance económico referido a la sostenibilidad económica del Estudio de Detalle y la ejecución urbanizadora en la temporalidad expuesta es notablemente positiva, pues aporta un saldo positivo para la administración pública constituyente en 4.530,87 €/año. Importe al que se le añadiría el correspondiente al ICIO.

LOS ARQUITECTOS

Huete Arquitectos, SLP (Col 417 COAMálaga)

Fernando Gómez Huete (Col 729 COAMálaga)

Gustavo A. Gómez Huete (Col 814 COAMálaga)

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

55

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

F. RESUMEN EJECUTIVO

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

56

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



17. RESUMEN EJECUTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

17.1. Introducción.

El principal objetivo de este Instrumento de Planeamiento radica en la necesidad de reajustar las determinaciones contenidas en el Plan Especial de "la Montúa", aprobado en 1988, y que una vez redactado y comenzado los trabajos de ejecución del Proyecto de Urbanización se constató la problemática sobre la necesidad de ajustar las alineaciones y rasantes de manera más detallada a la realidad existente y a la topografía del ámbito de estudio. Con este documento se pretende, en definitiva, sentar unas nuevas alineaciones que respondan adecuadamente al futuro desarrollo de los terrenos con criterios medioambientales y de accesibilidad, tratando prioritariamente que no se produzcan grandes movimientos de tierra y de la vegetación existente en el sector delimitado (todo ello se expondrá de manera más explícita en los posteriores apartados).

17.2. Objetivos y fines

Teniendo en cuenta la finalidad de los estudios de detalles que se recogen en el artículo 15 de la LOUA y lo anteriormente indicado, el presente Estudio de Detalle tiene como objeto los siguientes fines principales:

- 1) Fijar las alineaciones y rasantes del ámbito de estudio y reajustarlas a la realidad física existente del ámbito, adaptando la alineación de una curva trazada por su peligrosidad en el Plan Especial en relación con la topografía y erosividad del terreno.
- 2) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan Especial, el trazado local del viario secundario, en este caso, a través de la prolongación e incorporación de un vial secundario para la mejora de la accesibilidad.

Además, se resuelve la conexión entre viarios internos de la urbanización eliminando fondos de saco y dando continuidad a la circulación rodada, lo que incrementa la fluidez y accesibilidad, generando una mejora del tráfico que lleva aparejada una reducción de la contaminación acústica y medioambiental, además de la atmosférica que genera el tráfico motorizado.

17.3. Justificación de la solución adoptada

Para llevar a cabo la solución adoptada, en primer lugar, se establece una delimitación del viario para establecer el tramo de actuación. Se escoge éste partiendo de los puntos de coincidencia del trazado del Plan Especial adaptando dicho trazado y sus alineaciones para conseguir una mejor

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetarquitectos.com * www.huetarquitectos.com

57

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

adaptación a la topografía existente, una reducción en el movimiento de tierras que reduce el impacto ambiental de la actuación, así como una menor incidencia sobre la vegetación del lugar.

La propuesta de trazado viario de este Estudio de Detalle cuenta con una superficie de 6.354,88 m², mientras que el que propone el Plan Especial posee una superficie de 5.465,71 m². Esto supone un incremento de 889,17 m² en la superficie de viario público con una ganancia de accesibilidad exterior con el nuevo trazado del vial secundario. En este sentido, se resuelve la conexión entre viarios internos de la urbanización eliminando fondos de saco y dando continuidad a la circulación rodada.

Por otro lado, hemos de indicar que la diferencia entre la superficie total del ámbito del Estudio de Detalle con relación a la del Plan Especial (incluyendo la superficie del vial, es decir, 79.103,76 m² frente a los 79.530,37 m² del Estudio de Detalle), supone una diferencia de 426,61 m² que es debida a los posteriores estudios topográficos de la situación real de la zona de actuación y de la vinculación de lo anterior conforme al nuevo vial secundario.

Además, la intervención propuesta en el Estudio de Detalle mantiene la superficie de las zonas verdes asociadas a viario, siendo respetuosos con la biodiversidad del lugar donde se interviene y tratando de evitar en la medida de lo posible cualquier afección al terreno y al entorno medioambiental.

RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA ZONA DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE			
DETERMINACIONES PLAN ESPECIAL		DETERMINACIONES ESTUDIO DE DETALLE	
TOTAL PARCELAS (m2)	72,158,30	TOTAL PARCELAS (m2)	72,404,78
SUP. VIALES (m2)	5.465,71	SUP. VIALES (m2)	6.354,88
ZONAS VERDES (m2)	770,71	ZONAS VERDES (m2)	770,71
TOTAL SUP. ÁMBITO (m2)	78.394,72	TOTAL SUP. ÁMBITO (m2)	79.530,37
		Incluyendo superficie vial secundario (709,04 m2)	
		79.103,76	
RESUMEN DE SUPERFICIES DEL VIARIO DEL AMBITO COMPLETO			TOTAL SUP VIARIO (m2)
SUP. VIALES (m2)	SUP. VIALES (m2)	6.174,75	6.354,88
	SUP. AJARDINADO (m2)	180,13	

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

58

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc	06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2000022071	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montúa"

Plano de situación "La Montúa" (extraído del Plan Especial)



Plano de alineaciones "La Montúa" (extraído del Plan Especial)



Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

59

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

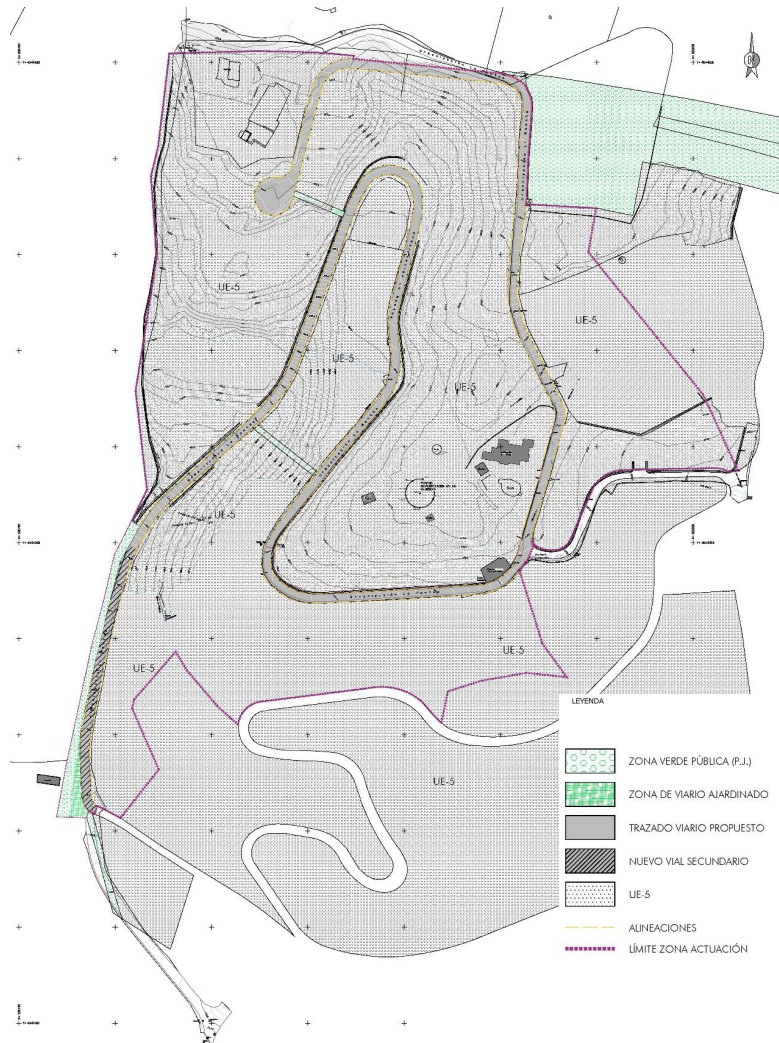
08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

Plano de Ordenación General Propuesto por el Estudio de Detalle



Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España

T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

60

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L., para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020.



Estudio de Detalle
Urbanización "La Montaña"

Plano de Alineaciones generales propuestas



LOS ARQUITECTOS

Huete Arquitectos, SLP (Col 417 COAMálaga)



Firmado
digitalmente por
GOMEZ HUETE
FERNANDO -
27344629K
Fecha: 2020.05.06

Fernando Gomez Huete (Col 417 COAMálaga)



Firmado
digitalmente por
GOMEZ HUETE
GUSTAVO ADOLFO
- 27344673L
Fecha: 2020.05.06

Gustavo Gomez Huete (Col 417 COAMálaga)

Urb El Saladillo. Edif Altaír. Oficina 105 * Estepona * Málaga * España
T 952 79 80 10 * E-mail: info@huetearquitectos.com * www.huetearquitectos.com

61

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2000022071

CSV

GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/05/2020 13:09:13 Horario peninsular



GEISER-6557-35b6-5080-4f10-8b6d-f747-a0fa-befc



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR ORGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

14622b95a7b44a8c18f5e14d6704fc700e7314af

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

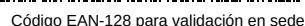
FECHA Y HORA

08/07/2020 22:41:34 CET

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

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

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



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