

Código seguro de Verificación : GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URP NG 22 "LOS VERDIALES III" (PPO 347/2017)

P.G.O.U. DE MARBELLA DE 1986

ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN DEL TRÁMITE AMBIENTAL

abril de 2021

Alberto Díaz Hermidas
Arquitecto
adiazh@coamalaga.es
Tel. +34 660 409 080

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP NG 22 "LOS VERDIALES III" DEL PGOU DE MARBELLA (MÁLAGA)

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

FEBRERO DE 2018



Promotor: Marbefixa SL y Dhalmenhy SL

Alberto Díaz Hermidas
Colegiado Nº 1098 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga
adiazh@coamalaga.es
Tel. +34 660 409 080

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

Tabla de contenidos

1. Objetivos de la planificación	4
2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas	8
3. Desarrollo previsible del plan	10
4. Situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan	11
4.1. Población y salud humana	11
4.2. Flora, fauna y biodiversidad	12
4.3. Geodiversidad, suelo, subsuelo, aire, y agua	14
4.4. Factores climáticos y cambio climático	16
4.5. Paisaje y bienes materiales	17
5. Efectos ambientales previsibles y su cuantificación	18
5.1. Afecciones a Suelos Protegidos	18
5.2. Afección a la Fauna y Flora	18
5.3. Afección a la Hidrología e Hidrogeología	19
5.4. Afección al Suelo	21
5.5. Afección al Medio Ambiente Atmosférico	21
5.6. Afección sobre factores climáticos y el cambio climático	22
5.7. Afección al Patrimonio	23
5.8. Afección al Paisaje	23
5.9. Consumo de Recursos Naturales	24
5.10. Generación de Residuos	24
5.11. Afección a las Infraestructuras	25
6. Motivación de la aplicación del procedimiento de EAE simplificada	26
7. Efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales	27
7.1. Planes territoriales	27
7.2. Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	28
7.3. Normativa sectorial	28
8. Resumen de los motivos de selección de alternativas	29
Alternativa 1	29
Alternativa 2	30
Alternativa 3	31
Alternativa 4	32
9. Medidas previstas para el medio ambiente	34
9.1. Conexión externa del sector	34

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

9.2. Acceso público a la playa	35
9.3. Tipología y estructura de propiedad del suelo residencial	37
9.4. Consideración del Cambio Climático	38
9.4.1. Movilidad sostenible	38
9.4.2. Mitigación forestal	39
9.4.3. Gestión sostenible del ciclo del agua	41
9.4.4. Eficiencia energética	41
10. Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan	44
10.1. Fase de planeamiento	44
10.2. Fase de ejecución	44
10.3. Fase de consolidación	44
Índice de Anexos	46
Anexo 1. Ficha Urbanística del PGOU de Marbella de 1986	46
Anexo 2. Notas simples informativas del registro de la Propiedad	46
Anexo 3. Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral	46
Anexo 4. Documentación en soporte digital CD-ROM	46

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

1. Objetivos de la planificación

El ámbito de planeamiento objeto del presente estudio es el sector de suelo urbanizable programado URP NG 22 "Los Verdiales III" del PGOU vigente de Marbella de 1986, situado en la zona de Nagüeles, al oeste del núcleo urbano de Marbella, entre la franja de dominio público marítimo terrestre (DPMT) y la antigua carretera nacional CN-340, actual Avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe.

Las coordenadas UTM de su punto central en el sistema de referencia ETRS89 Huso 30N (EPSG:25830) son x=328095, y=4041641.



El sector URP NG 22 "Los Verdiales III" en el plano de clasificación del PGOU de Marbella.
Fuente: Sistema de Información Territorial de Marbella (SITMA)

El sector URP NG 22 tiene una extensión superficial de 34.350 m² según la ficha urbanística del PGOU, y forma aproximadamente rectangular, con una dimensión este-oeste de unos 100 metros y norte-sur de unos 350 metros.

Está formado por un único inmueble, una antigua vivienda con varias edificaciones y construcciones situadas en la parte norte de la finca, que datan del año 1968 y cuyo actual estado tras décadas de abandono las hace inhabitables. En su momento se conocía como finca "Ana María".

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

Registralmente se trata de la finca 23992 del registro de la propiedad Nº 3 de Marbella, de 34.164 m2 de superficie registral e inscrita en el catastro de urbana con la referencia 8218101UF2481N y 35.020 m2 de superficie catastral.

El sector conforma un vacío urbano entre dos polígonos de suelo urbano ya consolidados, PA-NG-24 "Los Verdiales II" (urbanización Las Torres) y PA-NG-26 "Marbella Club" (Hotel Marbella Club), en una zona ampliamente consolidada del término municipal.

La revisión del PGOU de Marbella de 2010 anulada por el Tribunal Supremo en 2015 lo clasificaba como suelo urbano, y la sentencia firme de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional de 16 de mayo de 2011 emitida en el recurso 401/2009 estableció su condición de suelo urbano a los efectos de la Ley de Costas de 1988, de forma que la zona de protección del DPMT se redujera a 20 metros como figura en la actualidad.



Consulta catastral descriptiva y gráfica del inmueble que abarca la totalidad del sector, referencia catastral 8218101UF2481N.

El objetivo de la planificación es establecer la ordenación pormenorizada del sector con el fin de iniciar el proceso de transformación urbanística del mismo de acuerdo

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

con las determinaciones del PGOU, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el resto de normativa y legislación que resultan de aplicación.

La conveniencia de la transformación urbanística del sector está plenamente justificada. Por un lado, la zona consolidada del término municipal en que se encuentra se beneficiará de la mejora del acceso y la recuperación para uso público del frente litoral, así como la implantación del resto de dotaciones y equipamientos públicos previstos por el PGOU y la legislación vigente.



Detalle del frente litoral del sector URP NG 22.

Por otro lado, el desarrollo del sector permitirá dar continuidad al vial de servicio de la antigua CN-340, pendiente de ejecutar en el frente del mismo, y mejorar la dotación de aparcamientos públicos en una zona de creciente actividad comercial y dotacional.

Cabe destacar finalmente que las entidades promotoras del plan son propietarias únicas de la finca que abarca la totalidad del ámbito, lo que supone una garantía de la culminación de la transformación urbanística propuesta por el plan.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO - PLAN PARCIAL URP NG 22 "LOS VERDIALES" MARBELLA - FEBRERO 2018



Vial de servicio de la CN-340 pendiente de ejecución a la altura del sector URP NG 22.

Pág. 7 de 46

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas

El uso característico previsto por el PGOU para el sector URP NG 22 es el residencial de vivienda unifamiliar aislada en subzona de ordenanza UE-3, de parcela mínima de 800 m². La ficha urbanística indica una densidad máxima de 10 viviendas por hectárea, lo que supone un máximo de 34 viviendas, y una edificabilidad bruta máxima de 0,225 m²/m², similares a las de los ámbitos de su entorno inmediato.



Ordenación del sector URP NG 22 en el plano de calificación del PGOU de Marbella. Alternativa 1

La ordenación grafiada en el plano de calificación del PGOU incluye un vial público de unos 10 metros de sección y unos 300 metros de longitud que partiendo del vial de servicio de la antigua CN-340 en el extremo noroeste del ámbito discurre por el centro del sector en dirección norte-sur y termina en un fondo de saco de unos 22 metros de diámetro integrado en la zona verde.

Dicho vial interior servirá a menos de 50 viviendas y no canaliza tráfico, por lo que se puede considerar una "vía local" de acuerdo con los artículos 69.2.d y 70 de las normas urbanísticas del PGOU.

Según los artículos 71 y 272 de las normas urbanísticas, en cuanto al trazado de las vías secundarias que el Plan General haya definido en algunos sectores de planeamiento parcial se estará a lo dispuesto en el artículo 15.2.d.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Dicho artículo indica que *"el Plan General confiere un carácter indicativo a la ordenación territorial propuesta para el suelo urbanizable por lo que los Planes Parciales podrán asumir o proponer libremente su modificación, asegurando en todo caso la continuidad viaria y la coherencia de trazado con los sectores colindantes y con el Sistema General de comunicaciones previsto en el Plan."*

A los efectos de redacción del planeamiento de desarrollo, por tanto, el trazado del vial local interior así como el resto de la ordenación propuesta por el PGOU de 1986 se consideran orientativos y no vinculantes, siempre que se garantice la continuidad viaria y la coherencia de trazado con los sectores colindantes.

Ello hace posible que en el presente documento ambiental estratégico se estudien varias alternativas de ordenación razonables, técnica y ambientalmente viables, para seleccionar aquella que se considere más razonable por sus cualidades ambientales y de prevención de efectos negativos sobre el medio ambiente.

En el apartado 8 del presente documento se exponen los motivos de selección preliminar y características de las alternativas estudiadas, que han sido cuatro. La alternativa finalmente seleccionada, identificada como Alternativa 3, se desarrolla en los apartados 9 y 10 de medidas previstas para el medio ambiente y el seguimiento ambiental del plan.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

3. Desarrollo previsible del plan

Debido al reducido tamaño del ámbito de planeamiento y tratándose de un desarrollo de propietario único, se prevé que el plan parcial incluya una única unidad de ejecución y las obras se ejecuten en una única etapa.

De acuerdo con los criterios del Ayuntamiento de Marbella para la tramitación de planeamiento de desarrollo, los plazos máximos para el desarrollo del plan serán los siguientes:

- El proyecto de reparcelación y de urbanización se presentará en un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del plan parcial.
- Las obras de urbanización se deberán iniciar en un plazo máximo de seis meses tras la aprobación del proyecto de urbanización y concluir en un plazo de doce meses.
- Las licencias de edificación se solicitarán en un plazo máximo de seis meses desde la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento no ha establecido plazos para las fases de tramitación que le corresponden.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

4. Situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan

El estado y condiciones ambientales del ámbito territorial afectado antes del desarrollo del plan se analiza teniendo en cuenta seis aspectos ambientales: población y salud humana; flora, fauna y biodiversidad; geodiversidad, suelo, subsuelo, aire y agua; factores climáticos y cambio climático; paisaje; y bienes materiales.

4.1. Población y salud humana

El ámbito objeto de estudio está formado por los antiguos jardines y huertas de una finca de uso de segunda residencia abandonada desde hace años.



Edificaciones de la antigua vivienda en estado de abandono.

Tras el abandono de la vivienda original, las cubiertas de las varias edificaciones que la componen fueron demolidas y se desconectaron los servicios urbanos para hacerlas inhabitables. Desde entonces los terrenos se han mantenido cerrados con un cercado perimetral y vigilados, y el ámbito de planeamiento no ha sido objeto de actividad humana alguna excepto las preceptivas tareas de limpieza y conservación mencionadas anteriormente.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

La vigilancia y el adecuado mantenimiento de los terrenos han evitado que se produzcan situaciones que podrían afectar a la salud de la población como focos de incendios, proliferación de plagas de insectos o roedores, o los no poco habituales vertidos incontrolados de residuos de inertes o jardinería por parte de los vecinos o la población en general.



Estado actual de los terrenos. Vallado y portón de acceso desde el suelo urbano adyacente
PA NG 26 "Marbella Club".

4.2. Flora, fauna y biodiversidad

En cumplimiento de las ordenanzas municipales de limpieza y medio ambiente, los terrenos objeto de estudio han venido siendo limpiados y desbrozados con regularidad, por lo que se encuentran desprovistos de cubierta vegetal y carecen de zonas de especial relevancia en cuanto a flora.

No obstante, existen pies aislados de especies arbóreas del bosque mediterráneo, como pino piñonero (*Pinus pinea*), olivo (*Olea europaea*), acebuche (*Olea europaea silvestris*), así como un algarrobo (*Ceratonia silicua*). Sobreviven asimismo a duras penas en la parte norte del sector algunos ejemplares de árboles frutales y especies ornamentales procedentes de los jardines de la vivienda original.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Entre los frutales se observan varios naranjos y pomelos (Citrus), cuatro aguacates (Persea americana), dos nísperos (Eriobotrya japonica), y un ciruelo (Prunus).

Los ejemplares de porte arbóreo de mayor tamaño incluyen palmeras washingtonias (Washingtonia) y canarias (Phoenix canariensis), yucas (Yucca), palos borrachos (Ceiba speciosa), jacarandas (Jacaranda mimosifolia), árboles del amor (Cercis siliquastrum), un magnolio (Magnolia grandiflora), una acacia (Gleditzia triacanthos) y una araucaria (Araucaria luxurians).



Ejemplares de acebuche, araucaria y cipreses en la linde con el desarrollo colindante al este.

También se observan arbustos alóctonos como mimosas (Acacia dealbata), pitosporos (Pittosporum tobira), miosporos (Mioporum laetum) o hibiscus (Hibiscus rosa-silensis), algunos de los cuales han llegado a alcanzar porte arbóreo, y enredaderas como hiedra y buganvilla.

Las lindes se encuentran marcadas (plantadas) con hileras de cipreses (Cupressus sempervirens), originalmente en forma de seto, pero que se han transformado en árboles desde el abandono de la vivienda.

En la linde este cercana a la zona marítimo terrestre se observa asimismo un conjunto de eucaliptos (Eucalyptus camaldulensis) de gran porte, y la franja más próxima al paseo marítimo coincidente con la servidumbre de tránsito ha sido

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

ajardinada por el Ayuntamiento con especies ornamentales como palmeras, araucarias, ficus y plataneras.

La localización y porte del arbolado existente en la actualidad en los terrenos se deberá indicar en el borrador del Plan Parcial de ordenación que se adjunte al presente estudio para su tramitación ambiental.



Talud natural de frente al paseo marítimo, con pendiente máxima del 50%, entre las cotas +10m y +4m.

Los terrenos se encuentran aislados del medio natural por la carretera nacional CN-340 al norte, desarrollos urbanos al norte, este y oeste, y el paseo marítimo de Marbella al sur. En consecuencia, la fauna existente es la propia de una parcela en un entorno urbano, físicamente aislada del entorno natural en un municipio costero de clima mediterráneo. Ello incluye aves como gorriones, mirlos o gaviotas y pequeña fauna terrestre de mamíferos e invertebrados, sin que existan especies amenazadas, asentamientos específicos en los terrenos, o poblaciones de relevancia.

Por todo ello se puede concluir que los terrenos no son de especial relevancia en cuanto a biodiversidad.

4.3. Geodiversidad, suelo, subsuelo, aire, y agua

Los terrenos objeto de estudio están formados por depósitos de aluviales cuaternarios de permeabilidad muy alta. Son prácticamente llanos, con una ligera

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

..... descendente hacia el mar, y no se observan singularidades geomorfológicas de relevancia. Al no encontrarse pavimentados ni haberse ejecutado movimientos de tierra apreciables, el terreno drena naturalmente y no se observa que como consecuencia de sus usos anteriores se hayan provocado cambios en la escorrentía o infiltración natural de las aguas.

La pendiente media de los terrenos es del 3,5% desde su punto más alto al norte, a cota +21 m, hasta el talud natural que lo separa del paseo marítimo y la playa, cuya coronación se encuentra a cota +10 m.

El talud de frente al paseo marítimo, de unos seis metros de desnivel, se encuentra en su estado natural, con una pendiente máxima del 50%, y se encuentra integrado en su totalidad en la franja no edificable de protección del DPMT. Dada su reducida pendiente y desnivel, no se observan signos de erosión superficial.



Plano 1:25.000 del IGN mostrando los cauces públicos más próximos.

Los terrenos tampoco presentan cursos de agua ni elementos de drenaje apreciables. Los cauces públicos más próximos, el Arroyo de Las Piedras al este y el Arroyo de Nagüeles al oeste, son de escasa entidad y se encuentran a 150 y 400 metros de distancia respectivamente, embovedados en el entorno urbano consolidado de las urbanizaciones Santa Margarita y Puente Romano.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

No se identifican en el ámbito focos potenciales de contaminación del suelo, ni actuales ni pasados, a excepción de la posible fosa séptica con que probablemente contara la vivienda original, que se encontraría en todo caso en desuso y será eliminada en el curso de las obras de urbanización y edificación de los terrenos.

Tampoco se desarrollan o parece que se hayan desarrollado en los terrenos actividades contaminantes ni que puedan tener una incidencia negativa en la calidad del aire.

La vivienda original contaba con huertas de frutales y a pesar de su proximidad al mar se abastecía de agua de riego mediante un pozo situado en el centro de la finca. No obstante, las plantaciones se encuentran abandonadas y actualmente no se hace uso alguno de recursos hídricos subterráneos.



Vista del frente del sector desde el paseo marítimo, con la zona de servidumbre de tránsito ya accesible. Fuente: Google maps.

4.4. Factores climáticos y cambio climático

Por su escasa extensión y uso anterior de vivienda unifamiliar de segunda residencia, el ámbito de estudio no tiene ni ha tenido una incidencia apreciable en el clima o en el cambio climático.

Por su escasez de cubierta vegetal arbórea, su contribución como sumidero de CO₂ es asimismo poco significativa.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

4.5. Paisaje y bienes materiales

Al ser prácticamente llanos y encontrarse enmarcados por un vial estructural y desarrollos urbanos consolidados, los terrenos no tienen incidencia paisajística de relevancia como emisores o captadores de vistas.

Tampoco suponen un desahogo a los desarrollos colindantes, compuestos de parcelas de viviendas unifamiliares y un hotel que en general dan la espalda al sector colindante y se separan del mismo con setos y muros opacos debido a su estado de abandono y degradación.

No obstante, el sector presenta un frente litoral de unos 100 metros de anchura y un desnivel de unos seis metros que tiene un importante valor paisajístico por su visibilidad desde el DPMT y el mar.

Se comprueba que el ámbito objeto de estudio no incluye bienes de dominio público como cauces, montes o vías pecuarias, ni bienes muebles o inmuebles incluidos en el catálogo de patrimonio histórico andaluz o en los catálogos de patrimonio urbano y arqueológico protegido de las revisiones del PGOU de Marbella de 1986 y 2010.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

5. Efectos ambientales previsibles y su cuantificación

A continuación se describen y cuantifican los efectos ambientales del desarrollo urbanístico previsto por el PGOU de Marbella para el ámbito objeto de estudio.

5.1. Afecciones a Suelos Protegidos

El ámbito de planeamiento se encuentra integrado en la trama urbana de Marbella y no incluye suelos protegidos por el vigente PGOU de Marbella de 1986, el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga de 1987, la Red de Espacios Protegidos de Andalucía (RENPA) o la Red Natura 2000.



Visor de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El ámbito del sector no era objeto de mención o protección ambiental alguna en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Marbella anulado de 2010, y por su clasificación como suelo urbano tampoco fue objeto de protección en el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía de 2015.

5.2. Afección a la Fauna y Flora

Debido a la escasez de arbolado y fauna de interés y la baja densidad e intensidad del desarrollo previsto por el PGOU, no se prevé que la ejecución del plan parcial vaya a tener una afección negativa sobre la flora y la fauna.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

Al contrario, el desarrollo supondrá un notable incremento de la cubierta vegetal y la biodiversidad de los terrenos, dado que las ordenanzas municipales requieren la conservación o trasplante del arbolado existente, y que la normativa del PGOU exige una dotación de zonas verdes públicas con una superficie mínima del 20% de la totalidad del sector e impone una ocupación máxima a las parcelas edificables (ordenanza UE-3) del 25%.

El borrador del Plan Parcial de ordenación deberá incluir un plano de afección de la ordenación propuesta sobre el arbolado existente. Se prevé que dicha afectación será limitada, al encontrarse la mayor parte del arbolado de interés junto a las lindes o coincidente con la zona verde pública prevista por el PGOU en el frente litoral.



Mapa de peligrosidad y riesgo de inundación en el entorno del sector URP NG 22.
Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

5.3. Afección a la Hidrología e Hidrogeología

Los terrenos objeto de estudio se caracterizan por su uniformidad geomorfológica, alta permeabilidad y ausencia de pendientes y elementos de drenaje significativos, excepto el talud de frente litoral que se debe reservar como zona verde, mientras que las determinaciones del PGOU condicionan un desarrollo de baja densidad con predominio de zonas ajardinadas.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

El suministro de agua potable y de riego procederá de la red municipal existente que discurre por la avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe, y en el futuro también de la red municipal de agua reciclada para riego de zonas verdes públicas y campos de golf, sin que se prevea utilización alguna de recursos hídricos subterráneos.

Tratándose de la construcción de un máximo de 34 nuevas viviendas (según la ficha urbanística del sector) en un municipio como Marbella con 140.744 habitantes (datos del padrón de 2016: fuente INE), no se precisa justificar disponibilidad de recursos hídricos, al no estar incluido dentro de los supuestos del apartado 79 de la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección general de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales.



Redes de abastecimiento de agua y saneamiento en el entorno del sector URP NG 22. Fuente: SITMA.

En cuanto al riesgo de inundación por avenidas, el ámbito de planeamiento no se encuentra afectado por cauces públicos ni sus zonas de zonas de servidumbre de protección o de policía. Tampoco está incluido en la delimitación de zonas inundables del Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas de la Costa del Sol Occidental de 2005 ni en los mapas de peligrosidad y de riesgo de inundación de las cuencas mediterráneas andaluzas aprobados por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 14 de enero de 2016.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

La alta permeabilidad y suave pendiente de los terrenos permitirá que las zonas verdes y jardines de las parcelas edificables drenen naturalmente por infiltración, mientras que las aguas pluviales del futuro viario público podrán verterse a la playa y al colector existente a lo largo de la avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe.

Por todo ello, no se prevé que la ejecución de plan parcial vaya a causar afecciones sustanciales a la hidrología e hidrogeología del entorno.



Vial de servicio equipado de franja de de aparcamiento y arbolado para protección contra el ruido en el polígono colindante PA NG 24 "Las Torres".

5.4. Afección al Suelo

Debido a la reserva del talud de frente litoral como zona verde pública y a la escasa pendiente y uniformidad geológica del resto de los terrenos, no se prevé que el desarrollo del plan parcial suponga riesgo alguno de erosión o contaminación, o de alteración de la topografía y la geomorfología.

5.5. Afección al Medio Ambiente Atmosférico

Debido a la escasa entidad del ámbito y al uso residencial de baja densidad previsto por el PGOU, no se prevé que el desarrollo del plan parcial cause un impacto significativo en la contaminación atmosférica, acústica o lumínica.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Se observa que la antigua carretera nacional CN-340, actual Avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe, tiene una intensidad de tráfico considerable y cuenta con un semáforo en el tramo que linda con el sector, lo que generará una importante afección acústica sobre los usos dotacionales y residenciales de baja densidad previstos por el PGOU en el sector de referencia. No obstante, en los ámbitos adyacentes dicho impacto se ha amortiguado con una franja de aparcamientos y barreras vegetales entre el vial y las edificaciones y el planeamiento de desarrollo podrá contemplar soluciones similares.

5.6. Afección sobre factores climáticos y el cambio climático

Debido a su escasa entidad y uso previsto de vivienda unifamiliar de baja densidad, no se prevé que el desarrollo del plan parcial vaya a tener una incidencia apreciable en el clima del municipio o la emisión de gases de efecto invernadero (GEI) causantes del cambio climático.



Acondicionamiento de la servidumbre de tránsito como parte del paseo marítimo. Fuente: SITMA.

Por su emplazamiento en un entorno urbano, ausencia de cauces y una cota de elevación superior a 10 metros tampoco se prevé que vaya a verse afectado por algunos de los efectos más significativos del cambio climático como el riesgo de incendios forestales, el riesgo de inundaciones por avenidas o la elevación del nivel del mar.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

No obstante, se proponen medidas específicas de mitigación de las causas del cambio climático mediante la reducción de emisión de gases o la potenciación de sumideros, y de gestión sostenible del ciclo del agua o de eficiencia energética para los futuros proyectos de urbanización y edificación. Dichas medidas se describen en detalle en el apartado correspondiente del presente estudio.

5.7. Afección al Patrimonio

Se comprueba que el ámbito objeto de estudio no incluye bienes de dominio público como cauces, montes o vías pecuarias, ni bienes muebles o inmuebles incluidos en los catálogos de patrimonio histórico andaluz o de las revisiones del PGOU de Marbella de 1986 y 2010.



Franjas de servidumbre de tránsito y de protección del DPMT y zona verde (PJ) prevista por el PGOU.
Fuente: SITMA.

5.8. Afección al Paisaje

Tratándose de un ámbito prácticamente llano y enmarcado por un vial estructural y desarrollos urbanos consolidados, el desarrollo del plan parcial no tendrá incidencia de relevancia como emisor o captador de vistas, excepto en su frente litoral, que incluye un talud natural con un desnivel de unos seis metros y tiene un importante

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

valor paisajístico por su visibilidad desde la costa y el paseo marítimo peatonal que define la linde sur del sector.

El frente litoral del sector se encuentra protegido por las servidumbres de tránsito y protección de 6 y 20 metros del dominio público marítimo terrestre (DPMT).

La zona de servidumbre de tránsito se encuentra ya expedita y ha sido ajardinada por el Ayuntamiento de Marbella como parte del paseo marítimo, mientras que el talud natural que salva el desnivel entre el paseo marítimo y el resto de los terrenos del sector se encuentra incluido enteramente en la franja de 20 metros de servidumbre de protección, con lo que se garantiza su no edificabilidad.

No obstante, la ordenación propuesta por el PGOU de Marbella propone una franja de zona verde pública a lo largo de la linde sur de mucha mayor anchura, lo que reduce aún más el posible impacto visual del desarrollo desde el paseo marítimo y el mar.

El Reglamento de Costas requiere asimismo que en la zona de afección litoral de 500 metros se evite la creación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la fachada al DPMT. Ello no es previsible dada la tipología definida por el planeamiento general de viviendas unifamiliares aisladas, aunque el presente estudio propone que el Plan Parcial incluya dicha determinación.

5.9. Consumo de Recursos Naturales

A pesar de la escasa entidad del ámbito de desarrollo, la implantación de usos dotacionales y residenciales supondrá inevitablemente un consumo de agua, y la red de agua reciclada para riego de zonas verdes públicas y campos de golf no se encuentra todavía ejecutada en la zona objeto de estudio.

No obstante, el presente estudio propone una serie de medidas de gestión sostenible del agua que se describen en el apartado de medidas de mitigación de las causas del cambio climático.

5.10. Generación de Residuos

La implantación de los usos previstos supondrá asimismo la generación de residuos sólidos urbanos y vertidos de aguas fecales.

No obstante, por su situación integrada en la malla urbana, el ámbito está incluido en la red de recogida de residuos sólidos urbanos municipales, que ya contempla su tratamiento selectivo y reciclaje. El colector principal de saneamiento integral de la Costa del Sol, conectado a la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de La Víbora, discurre por la misma linde del sector.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

5.11. Afección a las Infraestructuras

Debido a la baja densidad y edificabilidad de la actuación prevista, no se prevé que el desarrollo del plan parcial vaya a tener efectos significativos o requerir el reforzamiento las infraestructuras generales existentes.



Red de saneamiento integral de la Costa del Sol Occidental. Fuente: Acosol.

En cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, las redes de servicios interiores previstas por el plan parcial deberán ser todas subterráneas y podrán conectar a las redes generales existentes en el perímetro del sector, sin generar afecciones visuales o servidumbres.

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u> GEISER <u>Nº registro</u> 000017839e2100034561	<u>CSV</u> GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 <u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u> https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u> 29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular <u>Validez del documento</u> Original
--	--	---



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

6. Motivación de la aplicación del procedimiento de EAE simplificada

El artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en su redacción vigente según la Ley 3/2015, de 29 de Diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal, establece que los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuyo planeamiento general no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.



Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para planeamiento urbanístico.

Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Dicho procedimiento es aplicable al Plan Parcial del Sector URP NG 22, puesto que tras la anulación de la revisión del PGOU de Marbella de 2010 por el Tribunal Supremo en 2015 el planeamiento general vigente en el municipio es la revisión anterior de 1986, que no ha sido sometida a evaluación ambiental estratégica.

De acuerdo con el artículo 40.2 de la Ley 7/2007 el inicio del procedimiento corresponde al órgano responsable de la tramitación urbanística del Plan, que deberá presentar ante el órgano ambiental la correspondiente solicitud acompañada de un documento ambiental estratégico y el borrador del instrumento de planeamiento.

El presente documento ambiental estratégico del sector URP NG 22 deberá ir acompañado por tanto de un borrador de Plan Parcial de Ordenación que desarrolle la alternativa seleccionada.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

7. Efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales

Se identifican los planes de rango superior al PGOU de Marbella que pudieran establecer objetivos diferentes para el ámbito objeto de estudio.

7.1. Planes territoriales

El sector objeto de estudio está incluido en el ámbito del Plan de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga de 1987, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) de 2004, y el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía de 2015.

Se comprueba que dichos planes no incluyen determinaciones que afecten de manera específica al ámbito territorial del sector, debido a su escasa extensión territorial y a su integración en la malla urbana del municipio.

Por su clasificación como suelo urbano en el PGOU de Marbella de 2010, el sector URP NG 22 de Marbella no cuenta con ficha o protección alguna en el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía de 2015, pero al encontrarse en el ámbito territorial del plan le resultan aplicables las determinaciones generales del artículo 15 de la normativa.

Así, el plan parcial deberá justificar la ausencia de impacto paisajístico e indicar las medidas adoptadas para la integración paisajística de las actuaciones previstas que requiere normativamente el artículo 15.2.

De acuerdo con las directrices del artículo 15.4, las condiciones básicas para la integración paisajística incluirán la adecuación a la morfología y la topografía del lugar; el mantenimiento de los elementos naturales o patrimoniales existentes y su armonización con la ordenación propuesta; la integración de la volumetría, materiales y texturas en el marco territorial o en la trama urbana preexistente; y la no afectación visual a elementos significativos del paisaje, tales como hitos, escarpes, líneas de cornisas u otros elementos singulares.

Se propone para ello que el Plan Parcial imponga una limitación de la tipología a viviendas unifamiliares aisladas y preserve la zona topográficamente más relevante del escarpe del frente costero mediante su calificación como zona verde pública.

En la actualidad la Costa del Sol Occidental no cuenta con Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, pues el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental aprobado en 2007 fue anulado por el Tribunal Supremo en 2015. No obstante, dicho plan tampoco contenía determinación alguna en referencia al ámbito de planeamiento que nos ocupa.

Pág. 27 de 46

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

7.2. Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

El Decreto-Ley 5/2012 de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía impone de forma directa a los municipios cuyo Plan General no esté adaptado a las determinaciones del POTA los límites de crecimiento que establece la norma 45 del mismo.

Tras la reciente anulación del PGOU de Marbella de 2010, el PGOU de Marbella vigente no se encuentra adaptado al POTA, por lo que se encuentra afectado por dicha determinación.

De acuerdo con las estimaciones realizadas para la elaboración del PGOU de 2010, no obstante, el municipio cuenta con cierto margen de crecimiento tanto en superficie como en población. Dicho margen no ha variado desde entonces, puesto que en el plazo de vigencia del PGOU de 2010 no se llegaron a aprobar nuevos planes de desarrollo en el municipio de Marbella.

Dada la baja densidad y reducida extensión territorial del sector URP NG 22, por tanto, no se prevé que la tramitación del plan parcial se vaya a ver afectada por la limitación del artículo 45 del POTA.

No obstante, el Ayuntamiento de Marbella ha iniciado los trabajos de adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a las determinaciones de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que deberá incluir la delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo. Ello permitirá determinar los márgenes de crecimiento existentes en el municipio en la actualidad y el potencial de desarrollo del sector objeto de estudio.

En el Pleno del Ayuntamiento de Marbella de 28 de abril de 2017 se acordó someter el documento de "Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Marbella" a información pública, pero hasta la fecha se encuentra pendiente de publicación.

7.3. Normativa sectorial

Como normativa sectorial que hará necesaria la obtención de autorizaciones para el desarrollo del plan cabe destacar únicamente la Ley y Reglamento de Costas, que se deberá cumplir en los términos descritos en el apartado de efectos ambientales previsibles.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

8. Resumen de los motivos de selección de alternativas

Como se ha indicado anteriormente, a los efectos del presente estudio se han tenido en cuenta cuatro alternativas, incluyendo la ordenación indicada en el plano de calificación del PGOU de Marbella de 1986, que tiene carácter indicativo, y la no ejecución del plan, que por tratarse de un sector de suelo urbanizable no se considera viable desde el punto de vista normativo.



Alternativa 1. Ordenación orientativa propuesta por el PGOU de Marbella.

Alternativa 1

La propuesta del PGOU de Marbella de 1986 para el sector URP NG 22 consiste en una parcela de equipamiento público junto al vial de servicio de la antigua carretera CN-340, una franja de zona verde pública a lo largo de la linde con el DPMT y un vial público de unos 12 metros de sección que partiendo del extremo noroeste del sector discurre por el centro del mismo en dirección norte-sur y termina en un fondo de saco integrado en la zona verde. La propuesta del PGOU no muestra zonas de aparcamiento, pero se entiende que se la intención del planeamiento era que se distribuyeran a lo largo del vial público.

Dicha ordenación se considera mejorable desde el punto de vista funcional y ambiental, como se expone más adelante, debido a los múltiples inconvenientes que presenta el vial de acceso rodado interior en fondo de saco como acceso conjunto a las parcelas residenciales y a la zona verde pública.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Alternativa 2. Reservas dotacionales en la parte norte del sector.

Alternativa 2

Al contrario que en las unidades de ejecución de suelo urbano y sectores próximos, la ficha urbanística del sector URP NG 22 no requiere un acceso público a la playa, ni una dotación adicional de aparcamientos junto a la misma. Con los accesos existentes en los polígonos PA NG 23, 24, 26 y 27 se cumple asimismo la accesibilidad mínima requerida por la normativa general del PGOU en sus artículos 57 y 58.

Por todo ello, una alternativa razonable a la propuesta del PGOU sería la de situar las reservas dotacionales de áreas libres, equipamiento y aparcamientos en la parte norte del sector, junto a la antigua CN-340, donde la propuesta del PGOU propone únicamente la parcela de equipamiento.

Dicha ordenación se considera una importante mejora funcional, pues favorece la accesibilidad rodada y el uso conjunto de las parcelas dotacionales, así como desde el punto de vista ambiental, puesto que evita la necesidad de ejecutar un vial de acceso rodado norte-sur en fondo de saco para acceder a las parcelas residenciales o al frente litoral.

No obstante, tiene el importante inconveniente de suprimir la zona verde del frente litoral propuesta por el PGOU y el acceso público a la playa desde el vial principal de la antigua carretera CN-340.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Alternativa 3. Reajuste de la zona verde para incluir un vial peatonal de acceso a la playa a modo de "corredor verde" y evitar la necesidad del vial interior en fondo de saco.

Alternativa 3

Se mantiene la parcela de equipamiento junto a la antigua CN-340 y la mayor parte de la zona verde pública en el frente litoral, como en la propuesta del PGOU. No obstante, la delimitación de la zona verde se reajusta para incluir un vial peatonal con carácter de "corredor verde" que permita el acceso peatonal al frente litoral y a la playa sin necesidad del vial de acceso rodado norte-sur, y una zona junto a la parcela de equipamiento al norte del sector, que posibilite su uso y disfrute conjunto. La zona de aparcamientos se sitúa asimismo al norte del sector, junto a la antigua CN-340, para dar servicio a la parcela de equipamiento y al acceso a la playa sin interferir con el acceso a la parcela residencial.

Esta alternativa, que combina los beneficios de las dos anteriores, se considera la más razonable por sus cualidades ambientales y de prevención de efectos negativos sobre el medio ambiente y las causas del cambio climático. La reserva de espacios libres al sur del sector permite proteger los valores paisajísticos del frente litoral, y se mantiene el acceso público a la playa, pero a la vez se evita la necesidad de un vial de tráfico rodado recorriendo la totalidad del sector, disponiendo el uso residencial en parcela única en régimen de condominio. El vial peatonal a modo de corredor verde se sitúa a lo largo de la linde este del sector, donde se encuentra la mayor parte del arbolado existente de mayor porte.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

Por todo ello, el presente estudio ambiental estratégico propone la selección de esta tercera alternativa y procede a su desarrollo en los siguientes apartados de medidas previstas para el medio ambiente y el seguimiento ambiental del plan.



Estado actual de abandono de la antigua vivienda.

Alternativa 4

La no ejecución del plan no se considera una alternativa viable desde el punto de vista normativo, puesto que la vocación del suelo urbanizable es someterse a una actuación urbanizadora, siendo su inejecución motivo de la declaración de incumplimiento del propietario.

Por otro lado, el estado actual de abandono de la propiedad tiene un impacto negativo sobre la seguridad y salubridad de los desarrollos colindantes del Hotel Marbella Club y la urbanización de viviendas unifamiliares "Las Torres", que a menudo denuncian proliferación de insectos y roedores así como actos de vandalismo y robos perpetrados desde dichos terrenos.

Aunque el propietario cumple con su obligación de mantener la parcela desbrozada, el riesgo de incendios siempre es mayor en un vacío urbano sin uso que en una zona urbanizada y dotada de red de abastecimiento e hidrantes.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO - PLAN PARCIAL URP NG 22 "LOS VERDIALES" MARBELLA - FEBRERO 2018

Hash: d91b0a5aa812753036c65c25033d7f811773d86b2fb454f7812828a5a212ba3554f4dce9182125e5b9ced5e18ed645a298865bd0c192ad3862ea4f6039e054 | PÁG. 34 DE 151

Código seguro de Verificación : GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Los terrenos se encuentran vallados por sus cuatro linderos e inaccesibles al público excepto en la franja de servidumbre de tránsito del DPMT, y desprovistos de cubierta vegetal de interés, excepto algunos pies aislados de especies autóctonas y algunos frutales y especies ornamentales que han sobrevivido desde el abandono de la vivienda original.

Por todo ello, entendemos que la alternativa de ejecución del plan parcial conservando los terrenos en su estado actual no solo es inviable desde el punto de vista normativo, sino que además carece de interés público o ambiental alguno.

Pág. 33 de 46

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

9. Medidas previstas para el medio ambiente

Con objeto de prevenir, reducir y corregir los posibles efectos negativos del desarrollo previsto por el PGOU sobre el medio ambiente, se ha seleccionado una ordenación alternativa a la propuesta indicativa del PGOU, identificada como Alternativa 3.

Dicha ordenación incluye o permite adoptar ciertas medidas adicionales de mejora para el medio ambiente, relacionadas con la conexión externa del sector, el tratamiento del acceso público a la playa, o la estructura de propiedad del suelo residencial.

Tomando en consideración el cambio climático, se propone asimismo varias medidas de reducción de mitigación de sus causas, incluyendo medidas de movilidad sostenible y mitigación forestal para el plan parcial y propuestas de gestión sostenible del ciclo del agua y eficiencia energética para los futuros proyectos de urbanización y edificación.



Cambio de sentido de la CN-340 existente en la esquina nordeste del sector. Fuente: Google Maps

9.1. Conexión externa del sector

La propuesta orientativa del PGOU de Marbella de 1986 prevé que el acceso rodado al sector se realice desde el vial de servicio de la antigua carretera nacional CN-340 en su esquina noroeste. Dicha propuesta es muy anterior al acondicionamiento como vía urbana de dicha carretera y no tiene en cuenta el actual cambio de sentido frente al polígono PA NG 26 "Marbella Club" en la esquina nordeste del sector.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

Con objeto de evitar desplazamientos motorizados innecesarios hasta el siguiente cambio de sentido, se propone un doble acceso al sector incluyendo las esquinas noroeste y nordeste del mismo, de forma que sea accesible directamente en ambas direcciones de circulación de la actual avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe.

Con objeto de minimizar el impacto acústico de la avenida sobre los usos dotacionales y residenciales de baja densidad previstos en el sector, se propone que el vial de servicio previsto de la CN-340 se diseñe incluyendo una triple franja de aparcamientos y arbolado. Ello tiene el beneficio adicional de que permitirá situar los aparcamientos públicos en la zona de mayor actividad, junto a la actual avenida, minimizando de nuevo los desplazamientos motorizados.



Acceso a la playa en el polígono PA NG 24 "Los Verdiales II" adyacente. Fuente: Google Maps

Se propone asimismo que una parte de la reserva de zonas verdes públicas se sitúe en posición adyacente a la parcela de equipamiento, al norte del sector, de forma que le sirva de desahogo, permita su uso y disfrute conjunto, y aumente la distancia entre la fuente de ruido y la zona residencial.

9.2. Acceso público a la playa

El artículo 57 de las normas urbanísticas del PGOU de Marbella establece que los planes parciales deberán prever un acceso rodado a la playa cada 300 metros como máximo, y establece zonas de aparcamiento próximos o en colindancia con el medio litoral en ciertas fichas de características o en el plano de calificación.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

En el caso del sector URP NG 22, existen accesos rodados a la playa en los polígonos colindantes PA NG 24 y PA NG 26, a menos de 100 metros de distancia entre sí, incluyendo una amplia zona de aparcamientos en el caso del PA NG 26. La ficha urbanística del sector URP NG 22 tampoco requiere un acceso público a la playa, como hacen expresamente las de los polígonos colindantes.

A pesar de la existencia de accesos en los polígonos colindantes, no se cuestiona la conveniencia de facilitar un acceso público a la playa adicional, algo siempre deseable para facilitar su disfrute por los ciudadanos.



Ejemplo de sendero peatonal del tipo propuesto para el acceso a la playa en el sector URP NG 22.

No obstante, en la alternativa seleccionada se reemplaza el acceso rodado previsto por el PGOU de 1986 por un vial peatonal en forma de corredor verde. Ello permite liberar el borde litoral del impacto ambiental negativo de la presencia de vehículos, minimizar la generación de desplazamientos motorizados y fomentar la actividad física de los ciudadanos.

Ello permite asimismo evitar los inevitables atascos y acumulaciones de vehículos veraniegos, y concentrar los aparcamientos junto al vial de servicio de la Avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe, donde son más necesarios y tendrán uso durante todo el año.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Se propone que el vial peatonal tenga unas dimensiones generosas y suficientes para el acceso de vehículos de emergencia y mantenimiento, y un trazado sinuoso, de carácter paisajístico, con equipamiento urbano y arbolado de sombra. Para su localización se considera más adecuada la linde este del sector, de forma que se beneficie de la vegetación y arbolado existentes en dicha linde y el polígono adyacente, no limite las posibilidades de parcelación del suelo residencial y preste servicio al ámbito colindante, con el que se podrá compartir su vigilancia y mantenimiento.



Ejemplo de vial de circulación compartida y mínimo impacto sobre el suelo para acceso a las viviendas en régimen de condominio.

9.3. Tipología y estructura de propiedad del suelo residencial

La propuesta del PGOU resuelve la ordenación del uso residencial del sector mediante parcelas individuales de viviendas unifamiliares aisladas con acceso desde un vial público a lo largo del eje del sector en dirección norte-sur, con una superficie total de unos 3.300 m2. Dicho vial deberá cumplir las normas mínimas de urbanización del PGOU y la normativa sectorial de accesibilidad, y contar un tratamiento pavimentado en calzada y aceras.

En su lugar, se propone una estructura de propiedad de parcela única en régimen de condominio mediante división horizontal o agrupación residencial. Ello permitirá que

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

el acceso a las viviendas individuales se pueda resolver mediante una circulación interior privada compartida de tratamiento ajardinado, sin necesidad de aplicar las secciones mínimas de calzadas y aceras pavimentadas de los viales públicos, y con ello minimizar las afecciones sobre el suelo, el impacto lumínico, y el consumo de recursos naturales necesarios para la ejecución y mantenimiento de las obras de urbanización.

El régimen de condominio propuesto para la parcela residencial minimizará asimismo la necesidad de disponer cerramientos entre viviendas que se puedan convertir en barreras para la evacuación de las aguas.

Se propone asimismo que la normativa del Plan Parcial limite la tipología edificatoria permitida a la de vivienda unifamiliar aislada, sin posibilidad de sustitución por de viviendas adosadas o plurifamiliares, con objeto de minimizar la posibilidad de que se formen pantallas edificatorias en el frente litoral.

9.4. Consideración del Cambio Climático

El cambio climático se refleja en un aumento de la frecuencia e intensidad de fenómenos meteorológicos extremos, como olas de calor y episodios de sequía o de lluvia torrencial. Dichos fenómenos provocan efectos negativos en el ámbito del urbanismo como el riesgo de inundaciones por avenidas, la escasez de agua para uso doméstico o de riego, el incremento de la "isla de calor urbana", el riesgo de incendios forestales, o la elevación del nivel del mar.

En consideración del cambio climático, se propone que el plan parcial de la alternativa seleccionada incluya medidas de movilidad sostenible y mitigación forestal para la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y la potenciación de sumideros, y que los futuros proyectos de urbanización y edificación incluyan medidas de eficiencia energética y de gestión sostenible del ciclo del agua.

9.4.1. Movilidad sostenible

Una de las principales medidas para la mitigación del cambio climático en el planeamiento urbanístico es la consecución de una ciudad compacta y multifuncional, para moderar la demanda de movilidad dependiente del transporte mecanizado y en consecuencia las emisiones de GEI por transporte.

El distrito de Nagüeles es una zona de viviendas predominantemente unifamiliares aisladas de alta calidad y oferta turística hotelera destinadas a las rentas más altas, y no responde a un modelo de ciudad compacta, sino de "ciudad jardín relativamente compacta", combinando "compacidad y diversidad".

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



El objetivo principal del PGOU para dicha zona por tanto no puede ser la limitación de la ocupación del suelo previsto para su desarrollo, sino resolver la frecuente desmembración y fragmentación existentes para mejorar la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes.

Entendemos que el "corredor verde" para la conexión peatonal entre la CN-340 y el paseo marítimo de la alternativa seleccionada cumplirá dicha función, facilitando la movilidad a pie o en bicicleta y la disponibilidad y utilización del transporte público, como medios para evitar en lo posible el uso del vehículo privado.

El objetivo de multifuncionalidad para moderar la demanda de movilidad se alcanza reservando un porcentaje de la edificabilidad para usos terciarios. Tratándose de un desarrollo de viviendas unifamiliares aisladas de baja densidad, se propone que dichos usos se destinen a despachos profesionales domésticos para que sean funcionalmente viables.



Ejemplo de corredor verde como medida combinada de movilidad sostenible y mitigación forestal.

9.4.2. Mitigación forestal

El corredor verde de conexión norte-sur de la alternativa propuesta se sitúa sobre la linde este del sector, donde se concentra el arbolado existente de mayor porte, incluyendo olivos, pinos, palos borrachos y eucaliptos. La propuesta de viviendas unifamiliares aisladas en régimen de condominio, liberada de las secciones mínimas de calzadas y aceras pavimentadas de los viales públicos, permitirá asimismo

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

reservar el máximo posible de superficie para zonas ajardinadas y arboladas, reduciendo el impacto de la actuación sobre la "huella de calor urbana".

Todo ello tendrá un importante efecto de mitigación gracias al aumento de la capacidad de captación de CO₂, uno de los principales gases de efecto invernadero, lo que se conoce como mitigación forestal.

Se propone la reforestación de los espacios libres con especies autóctonas de la mayor capacidad secuestradora de CO₂ posible, para potenciar el efecto sumidero; y bien adaptadas a las condiciones hídricas de la zona para minimizar el consumo de agua de riego. La previsión de un "corredor verde" de comunicación norte-sur favorece además la conectividad con el transporte público y los espacios verdes del entorno para reducir las emisiones por transporte como se ha indicado en el apartado anterior de movilidad sostenible.



Ejemplo de vial de circulación compartida y pavimentación de mínimo impacto sobre el suelo y la huella de calor urbana.

La tipología propuesta de viviendas unifamiliares de baja densidad permitirá que los jardines de las viviendas actúen asimismo como regulador térmico reduciendo el consumo energético y las emisiones resultantes de la climatización.

Se propone finalmente que la normativa del plan parcial exija que los proyectos de urbanización y edificación fomenten la plantación de arbolado de sombra y la creación de espacios verdes en todas las zonas del desarrollo.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

9.4.3. Gestión sostenible del ciclo del agua

Aunque la red municipal de agua reciclada para riego de zonas verdes públicas y campos de golf todavía no se ha desplegado en la zona de Nagüeles, se propone que la red de riego del plan parcial prevea la futura conexión a la misma de forma que pueda independizarse fácilmente de la red de suministro de agua potable.

Los espacios libres públicos de la alternativa seleccionada coinciden en general con las zonas de vegetación existente, al norte y este del ámbito, que han sobrevivido al abandono de la vivienda original, lo que permite minimizar el impacto sobre la escasez de agua. El plan parcial deberá exigir asimismo al proyecto de urbanización el tratamiento de las nuevas zonas con vegetación autóctona y medidas de jardinería xérica para minimizar las necesidades de riego.

La propuesta de parcela única en régimen de condominio facilitará asimismo la instalación de sistemas comunes de recuperación de aguas pluviales y de uso doméstico para el riego de los jardines y zonas comunes del conjunto residencial.



Ejemplo de jardinería de uso eficiente del agua (xerojardinería)

9.4.4. Eficiencia energética

Las propuestas de la alternativa seleccionada, incluyendo la agrupación residencial y el corredor verde peatonal para el acceso a la playa, evitarán la necesidad de ejecutar viales rodados para el acceso a las parcelas individuales a la playa, reduciendo el consumo de energía de su ejecución y de alumbrado público. El

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

régimen de condominio facilitará también la instalación de infraestructuras compartidas de climatización o alumbrado y el uso de energías renovables o generación in situ (solar, eólica, biomasa), con una mayor eficiencia energética que los sistemas individuales por viviendas.

El plan parcial deberá prever la conexión del sector a la red de gas natural del municipio, que ya ha sido desplegada a lo largo de la avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe. Se propone asimismo que la normativa del plan parcial exija que los proyectos de urbanización y edificación maximicen el aprovechamiento de la energía y los recursos materiales para reducir el consumo energético y controlar las emisiones de GEI, fomentando el uso de las energías renovables.

La hibridación propuesta de usos residencial y terciario (incluyendo el despacho profesional doméstico) aprovecha las simbiosis naturales entre ellos permitiendo compartir instalaciones térmicas y con ello reducir asimismo el consumo energético.



Sistema de recuperación de aguas pluviales

Para reducir las necesidades de refrigeración y por tanto la emisión de GEI, se propone que el plan parcial incluya en su normativa determinaciones para que proyecto de urbanización se adapte a las condiciones climáticas locales (orientación adaptada al sol, utilización del agua, zonas de sombra). Con objeto de minimizar el impacto de la urbanización en la "huella de calor urbana", se exigirá asimismo que se

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

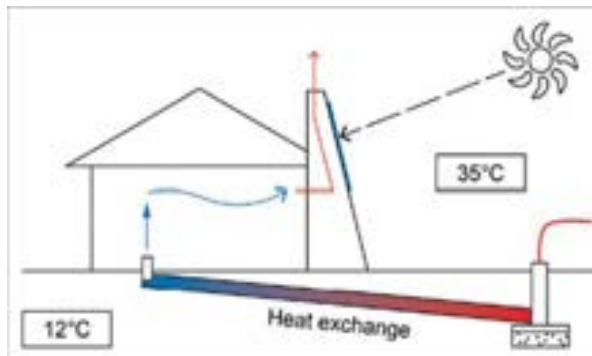
11/11/2021 14:46:58 CET

considere el albedo de los materiales, dando prioridad a materiales pálidos y reflectantes, tanto en pavimentos como en materiales de construcción.

Del mismo modo, se propone que el plan parcial exija asimismo la construcción de viviendas con características adaptadas a la climatología local (ventilación cruzada y natural para refrigeración, aprovechamiento de la radiación solar en invierno), un aislamiento térmico adecuado, y la utilización de sistemas energéticamente eficientes (gas natural, energías renovables).

Las medidas de reducción de consumo energético se deberán aplicar también a la selección de materiales de construcción, considerando su coste energético y ambiental de producción y su ciclo de vida (empleo de materiales reciclados, durabilidad, capacidad de ser reciclados de nuevo).

Del mismo modo, se propone que el plan parcial fomente y facilite la recogida selectiva de residuos y el aprovechamiento de energía en el proceso de eliminación de los mismos (como la valorización energética de la biomasa resultante de las zonas ajardinadas), mediante la creación de islas ecológicas de dimensiones adecuadas y fácil acceso y operación por los servicios municipales.



Ejemplo de refrigeración natural mediante pozo intercambiador y chimenea solar

Dichos criterios deberán ser de aplicación en todas las fases de la urbanización y edificación: proyecto, ejecución y consolidación.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

10. Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

Con objeto de asegurar y comprobar el cumplimiento de los objetivos ambientales del plan parcial se proponen las siguientes medidas durante las fases de proyecto, ejecución de obras de urbanización y consolidación de la edificación:

10.1. Fase de planeamiento

El redactor del plan parcial deberá asegurar que el documento incluye la siguiente documentación:

- Un plano detallado del estado de los terrenos incluyendo topografía e inventario del arbolado y matorral de interés, con objeto de poder controlar el efecto sobre el suelo y la vegetación durante las fases de urbanización y consolidación de la edificación.
- Un estudio acústico para determinar el impacto de la avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe sobre las parcelas dotacionales y residenciales y en caso necesario recomendar medidas complementarias de reducción de niveles sonoros.

10.2. Fase de ejecución

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la dirección de obra deberá adoptar las siguientes medidas de control:

- Seguimiento de la gestión de las tierras procedentes de excavación con objeto de maximizar su reutilización in situ, así como del resto de residuos de construcción y demolición con objeto de asegurar su correcta separación, reciclaje y reutilización cuando sea posible.
- Vigilancia de las emisiones de ruido con objeto de minimizar el impacto acústico de las obras en el entorno, especialmente en la zona litoral y las lindes con los desarrollos existentes.
- Identificación y control de los árboles que deban ser trasladados o eliminados con objeto de verificar que se cumplen las previsiones del proyecto de urbanización en cuanto a su trasplante o compensación.

10.3. Fase de consolidación

Tras la finalización de las obras de edificación, la entidad urbanística de conservación realizará un estudio del cumplimiento de los objetivos ambientales del planeamiento que deberá verificar como mínimo los siguientes indicadores:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO - PLAN PARCIAL URPN 22 "LOS VERDIALES" MARBELLA - FEBRERO 2018

- Porcentaje de conservación de niveles y pendientes del suelo.
- Proporción de zonas ajardinadas.
- Inventario de arbolado en relación al arbolado preexistente.
- Niveles de ruido en las parcelas dotacionales y residenciales.
- Intensidad de uso público del corredor verde y satisfacción de la población en cuanto a su uso.
- Satisfacción de la población en cuanto a las vistas desde el DPMT.
- Calificación energética de los proyectos de edificación ejecutados.
- Consumos medios de agua, electricidad y gas natural, público y privado.
- Actividades de uso terciario y profesionales domésticas.

El instrumento de planeamiento deberá imponer la obligación de incluir dichas medidas en el proyecto de urbanización y en los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Marbella, 10 de febrero de 2018

Alberto Díaz Hermidas
Colegiado Nº 1098 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

Pág. 45 de 46

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE
ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV
daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

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

NIF/CIF
***065**

FECHA Y HORA
11/11/2021 14:46:58 CET

Índice de Anexos

- Anexo 1.** Ficha Urbanística del PGOU de Marbella de 1986
Sector URP NG 22 "Los Verdiales".
- Anexo 2.** Notas simples informativas del registro de la Propiedad
Registro de la propiedad Nº 3 de Marbella
Finca 23992, Sector URP NG 22
Finca 55585, actuación aislada AA NG 5
- Anexo 3.** Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral
Parcela de referencia catastral 8218101UF2481N
- Anexo 4.** Documentación en soporte digital CD-ROM
Documento Ambiental Estratégico en formato PDF

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

ACTUACIÓN:	Los Verdiales 3	URP-NG-22
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE PROGRAMADO	A DESARROLLAR POR: PPO/PU
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s):	34.350,00	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	ETAPA: 1ª
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación se atenderá a lo indicado en el plano "E" de Calificación y en el "H" de alineaciones.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² t/m ² s):	0,225
DENSIDAD MÁXIMA (nºviv./Ha.):	10,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	34
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	UE-3

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES

ÁREAS LIBRES (m ² s):	s/ art. 273 del PGO
EQUIPAMIENTO (m ² s):	s/ art. 273 del PGO
RED VIARIA (m ² s):	(1)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

La indicada en el "Cálculo del Aprovechamiento Medio".

OBSERVACIONES

(1) La indicada en los planos "E" y "H" y la que se establezca en el PPO correspondiente.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 1 de octubre de 2021.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 6493772

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 333 de Reglamento Hipotecario, ya que según la Certificación emitida, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 325 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NÚMERO TRES

Logar y Fecha de Emisión: Marbella a 13 de Marzo de 2018

Solicitante: DIAZ HERMIDAS MARTA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA (Sección 03) N°: 33992

Número identificativo IDUPIR: 290410000006574

Naturaleza RUSTICA: Vivienda rústica

Localización: URBANIZACIÓN GUADALPIN SW

Ref.Catastral:INO COSTA Polígono: Parcela:

Superficie: Construida: trescientos un metros, veinticinco decímetros cuadrados

Terreno: tres hectáreas cuarenta y una áreas sesenta y cuatro centiáreas

Límites:

Norte, con LA CARRETERA GENERAL DE CADIZ A MALAGA

Sur, con LAS ARENAS DE LA PLAYA DEL MAR MEDITERRANEO

Este, con FINCA PROPIEDAD DEL PRINCEPE HOMENLONE

Oeste, con LA PARCELA ANTERIOR PROPIEDAD DEL MARQUES DE PRAT DE NATOUILLET

DESCRIPCION: HACIENDA DE CAMPO SOBRE LA QUE HAY CONSTRUIDAS DOS CASAS, DENOMINADAS "ANA" Y "MARIA", AL PARTIDO DE LA CAMPIÑA O GUADALPIN Y SITIO LLAMADO ARROYO DE LAS PIEDRAS, TERMINO DE MARBELLA

"Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos de la Ley 13/2013 de 24 de junio"

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
DUALMEXNY SL	829403602	1297	267	19	2
50,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACION POR LIQUIDACION TOTAL, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante Doña MARIA AMELIA BERGILLOS MORETON el 17 de Diciembre de 2003					
MARBERIXA SL	592402460	1297	267	19	2
50,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACION POR LIQUIDACION TOTAL, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante Doña MARIA AMELIA BERGILLOS MORETON el 17 de Diciembre de 2003					

Dentro de su perímetro existen 2 casas denominadas: 1ª) casa Anna, con una superficie de 164,25 metros cuadrados, 2ª) casa Maria, con una superficie de 137 metros cuadrados.

No se han aportado los documentos previstos en el apartado Cuarto del Artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

En la finca de este número se ha iniciado expediente de deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal -en el tramo de costa comprendido desde la margen derecha del Rio Verde hasta la margen derecha del rio Guadalpin, -previsto en el Artículo 23.3 del Reglamento de Costas, en virtud de resolución del Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Costas, Demarcación de Costas en Andalucía-Mediterráneo en Málaga, de fecha 1 de Junio de 2005.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA 290410000006574

Pág: 1 de 3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

CARGAS

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 1 de fecha 18 de Octubre de 2002.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día dieciocho de octubre del año dos mil dos , al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCIÓN por autoliquidación.

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 2 de fecha 23 de febrero de 2004.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitrés de febrero del año dos mil cuatro , al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCIÓN por autoliquidación.

ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren antes de la apertura del diario expedidos en Marbella a 11 de Marzo de 2018

NOTA INFORMATIVA:

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA 29041000008574

Pág: 2 de 3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 14 de octubre de 2021.

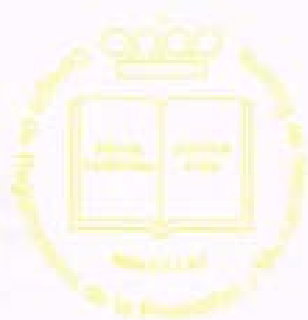
NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 6493771

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

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

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA 2904 1000004574

Pág: 3 de 3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 6493770

Esta información de constancia se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expone el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación admitida, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 215 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NÚMERO TRES

Lugar y Fecha de Emisión: Marbella a 13 de Marzo de 2018

Solicitante: DIAZ HERNANDEZ MARTA

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA (Sección 03) N°: 55585

Número Identificativo IDUFIR: 29041000315129

Naturaleza URBANA: Solar

Localización: URBANIZACIÓN GUADALPIN SW

Ref.Catastral: NO CONSTA Polígono: Parcela:

Superficie: Terreno: mil quinientos cincuenta y cuatro metros, treinta decímetros cuadrados

Límites:

Norte, -

Sur, -

Este, -

Oeste, -

DESCRIPCION: PARCELA DE TERRENO, AL PARTIDO DE LA CAMPIÑA O GUADALPIN, SITIO LLAMADO ARROYO DE LAS PIEDRAS, TERMINO DE MARBELLA

"Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio"

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
DHALMENHY SL	B29603402	1739	713	217	2
50,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACION POR LIQUIDACION TOTAL, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante Doña MARIA AMELIA BERRILLOS MORETÓN el 17 de Diciembre de 2003					
MARBEFINA SL	B92402460	1739	713	217	2
50,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACION POR LIQUIDACION TOTAL, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante Doña MARIA AMELIA BERRILLOS MORETÓN el 17 de Diciembre de 2003					

No se han aportado los documentos previstos en el apartado Cuarto del Artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

CARGAS

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 1 de fecha 18 de Octubre de 2002.
Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día dieciocho de octubre del año dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCIÓN por autoliquidación.

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 2 de fecha 23 de Febrero de 2004.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA 29041000315129

Pág: 1 de 2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

EXCEP

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitrés de febrero del año dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCION por autoliquidación.

ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren antes de la apertura del diario expedidos en Marbella a 13 de Marzo de 2018

NOTA INFORMATIVA:

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

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA 39040300010120

Pág. 2 de 2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a I.G.I. para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada por el de fecha 11 de octubre de 2021.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MARBELLA Provincia de MÁLAGA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8218101UF2481N0001HZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

BV ALFONSO DE HOHENLOHE 1 VILLA ANA MARIA

29602 MARBELLA [MÁLAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1968

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1.347

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

BV ALFONSO DE HOHENLOHE 1 VILLA ANA MARIA

MARBELLA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1.347

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

35.020

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	88
PORCHE 100%	1	00	02	21
VIVIENDA	1	00	03	253
VIVIENDA	1	00	04	139
VIVIENDA	1	00	05	132
PORCHE 100%	1	00	06	43
VIVIENDA	1	00	07	111
ALMACEN	1	00	08	314
ALMACEN	1	00	09	47
ALMACEN	1	00	10	15
ALMACEN	1	00	11	9
DEPORTIVO	1	00	12	149
VIVIENDA	1	01	01	17
ALMACEN	1	01	02	9

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

328,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Domingo , 6 de Noviembre de 2016

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
O00017839e2100034561

CSV
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Validez del documento
Original

FIRMANTE
ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF
****065**

FECHA Y HORA
11/11/2021 14:46:58 CET

CÓDIGO CSV
daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

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


Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URP NG 22 "LOS VERDIALES III"
DEL PGOU DE MARBELLA (MÁLAGA)

BORRADOR PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
MARZO DE 2018



Promotor: Marbefixa SL y Dhalmenhy SL

Alberto Díaz Hermidas
Colegiado Nº 1098 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga
adiazh@coamalaga.es
Tel. +34 660 409 080

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Tabla de contenidos

1. Antecedentes	4
2. Ámbito de la actuación	6
3. Afecciones territoriales	11
3.1. Artículo 15 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía	11
3.2. Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	12
4. Afecciones ambientales	13
5. Afecciones sectoriales	14
5.1. Normativa en materia de Aguas	14
5.2. Costas	15
5.3. Infraestructuras	16
6. Objeto, descripción y justificación del instrumento de planeamiento	18
7. Alternativas de ordenación y criterios de selección	21
Alternativa 1	22
Alternativa 2	22
Alternativa 3	23
Alternativa 4	25
8. Propuestas generales de la ordenación elegida	26
8.1. Conexión viaria exterior	26
8.2. Viario local	26
8.3. Protección del frente litoral	28
8.4. Afección acústica	29
8.5. Cambio Climático	30
9. Ordenación pormenorizada propuesta	31
9.1. Red viaria y aparcamientos	31
9.2. Actuación aislada AA-NG-5	32
9.3. Sistema local de equipamiento	32
9.4. Sistema local de espacios libres	33
9.5. Reservas dotacionales mínimas	34
9.6. Reserva de vivienda protegida	35
9.7. Uso residencial	36
9.8. Cesiones de 10% y excedentes de aprovechamiento	37
10. Cuadro resumen de superficies	38

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Índice de Anexos	39
Anexo 1. Ficha Urbanística del PGOU de Marbella de 1986	39
Anexo 2. Notas simples informativas del Registro de la Propiedad	39
Anexo 3. Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral	39
Anexo 4. Planos de información	39
Anexo 5. Tablas de arbolado existente	39
Anexo 6. Planos de ordenación	39
Anexo 7. Documentación en soporte digital CD-ROM	39

Hash: d91b0a5aa812753036c65c25033d7f811773d86b2fb454f7812828a5a212ba3554f4dce9182125e5b9ced5e18ed645a298865bd0c192ad3862eaf4f6039e054 | PÁG. 57 DE 151

Código seguro de Verificación : GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Pág. 3 de 39

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

1. Antecedentes

El objeto del presente borrador de Plan Parcial de Ordenación es el sector de suelo urbanizable programado URP NG 22 "Los Verdiales III" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (Málaga).

El artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en su redacción vigente según la Ley 3/2015, de 29 de Diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal, establece que los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuyo planeamiento general no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.



El sector URP NG 22 "Los Verdiales III" en el plano de clasificación del PGOU de Marbella.

Fuente: Sistema de Información Territorial de Marbella (SITMA)

Dicho procedimiento es aplicable al desarrollo del sector URP NG 22, puesto que tras la anulación de la revisión del PGOU de Marbella de 2010 por el Tribunal Supremo en 2015 el planeamiento general vigente en el municipio es la revisión anterior de 1986, que no ha sido sometida a evaluación ambiental estratégica.

De acuerdo con el artículo 39.1 de la misma Ley 7/2007, el inicio del procedimiento corresponde al promotor de la actuación, que deberá presentar ante el órgano

Pág. 4 de 39

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

ambiental la correspondiente solicitud acompañada de un documento ambiental estratégico y el borrador del instrumento de planeamiento.

De acuerdo con el artículo 40.7, dicho borrador estará constituido por un documento que, como mínimo, definirá: el ámbito de actuación; las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales; el objeto del instrumento de planeamiento, su descripción y justificación; la alternativas de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida.

El presente borrador de plan parcial desarrollará cada uno de dichos apartados. En cuanto a las alternativas de ordenación y criterios de selección se hará referencia estará a lo establecido en el Documento Ambiental Estratégico, que seleccionó una alternativa entre cuatro por sus cualidades ambientales y de prevención del cambio climático. Dicha alternativa será la que se desarrolle en el apartado de propuestas generales de la ordenación elegida.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		



2. Ámbito de la actuación

El sector URP NG 22 está situado en la zona de Nagüeles, al oeste del núcleo urbano de Marbella, entre la franja de dominio público marítimo terrestre (DPMT) y la antigua carretera nacional CN-340, actual Avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe.

Las coordenadas UTM de su punto central en el sistema de referencia ETRS89 Huso 30N (EPSG:25830) son x=328095, y=4041641.



Vista general del entorno del sector URP NG 22 "Los Verdiales III" del PGOU de Marbella.

Fuente: Google Maps y Catastro

El sector tiene una extensión superficial de 34.350 m² según la ficha urbanística del PGOU, y forma aproximadamente rectangular, con una dimensión este-oeste de unos 100 metros y norte-sur de unos 350 metros. Se comprueba mediante levantamiento topográfico que su superficie topográfica real es de 34.377 m².

El sector conforma un vacío urbano entre dos polígonos de suelo urbano ya consolidados, PA-NG-24 "Los Verdiales II" (urbanización Las Torres) y PA-NG-26 "Marbella Club" (Hotel Marbella Club), en una zona ampliamente consolidada del término municipal.

Pág. 6 de 39

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

La revisión del PGOU de Marbella de 2010 anulada por el Tribunal Supremo en 2015 lo clasificaba como suelo urbano, y la sentencia firme de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional de 16 de mayo de 2011 emitida en el recurso 401/2009 estableció su condición de suelo urbano a los efectos de la Ley de Costas de 1988 y establecía que la zona de protección del DPMT se redujera a 20 metros como figura en la actualidad.

Está formado por un único inmueble, una antigua vivienda abandonada con varias edificaciones y construcciones situadas en la parte norte del ámbito, que datan del año 1968 y cuyo actual estado tras décadas de abandono las hace inhabitables. La finca incluía asimismo una huerta con árboles frutales, hoy también abandonada. En su momento se conocía como finca "Ana María".

Consulta catastral descriptiva y gráfica del inmueble que abarca la totalidad del sector, referencia catastral 8218101UF2481N.

Registralmente se trata de la finca 23.992 del registro de la propiedad número tres de Marbella, de 34.164 m2 de superficie registral, que se encuentra inscrita en el catastro de urbana con la referencia 8218101UF2481N y 35.020 m2 de superficie. La finca pertenece a partes iguales a las entidades promotoras del presente plan, las mercantiles Marbefixa S.L. y Dhalmenhy S.L., con C.I.F. B-92.402.460 y B-29.603.602 respectivamente. Se adjunta la correspondiente nota simple informativa del Registro

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

de la Propiedad Número Tres de Marbella y consulta descriptiva y gráfica de la Dirección General del Catastro.

Tras el abandono de la vivienda original, las cubiertas de las varias edificaciones que la componen fueron demolidas y se desconectaron los servicios urbanos para hacerlas inhabitables. Desde entonces los terrenos se han mantenido cerrados con un cercado perimetral y vigilados, y el ámbito de planeamiento no ha sido objeto de actividad humana alguna excepto las preceptivas tareas de limpieza y conservación mencionadas anteriormente.

En cumplimiento de las ordenanzas municipales de limpieza y medio ambiente, los terrenos objeto de estudio han venido siendo limpiados y desbrozados con regularidad, por lo que se encuentran en su mayor parte desprovistos de cubierta vegetal.



Ejemplares de acebuche, araucaria y cipreses en la linde con los desarrollos colindantes.

No obstante, existen pies aislados de especies arbóreas del bosque mediterráneo, como pino, acebuche y algarrobo, y sobreviven asimismo en la zona norte del sector algunos ejemplares de árboles frutales, enredaderas y especies ornamentales de porte arbóreo y arbustivo procedentes de los jardines de la vivienda original.

Las lindes se encuentran plantadas con hileras de cipreses, originalmente en forma de seto, pero que se han transformado en árboles desde el abandono de la vivienda.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

En la linde este junto al DPMT se observa asimismo un conjunto de eucaliptos de gran porte.

En el grupo de planos de información del presente borrador se ha incluido un plano del arbolado existente en la actualidad en los terrenos. Se adjuntan asimismo tablas con datos de especie y porte y un resumen por especies.



Talud natural de frente al paseo marítimo, con pendiente máxima del 50%, entre las cotas +10m y + 4m.

Los terrenos de referencia son prácticamente llanos, con una ligera pendiente descendente hacia el mar, y no incluyen singularidades geomorfológicas de relevancia, cursos de agua o elementos de drenaje apreciables.

La pendiente media de los terrenos es del 3,5% desde su punto más alto al norte, a cota +21 m, hasta un talud natural de unos tres metros de desnivel y pendiente máxima del 50% que lo separa del paseo marítimo y la playa y cuya coronación se encuentra a cota +10 m.

El sector URP NG 22 es colindante por el norte con el vial de servicio de la avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe, en un tramo de unos 100 metros identificado como actuación aislada AA NG 5 en el PGOU de 1986 y que permanece sin ejecutar.

El suelo de dicho ámbito está formado por una única finca registral, 55.585 del registro de la propiedad número tres de Marbella, que fue segregada de la finca que

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

abarca el sector URP NG 22 de referencia y que cuenta con una superficie registral de 1.554 m2.

De acuerdo con los datos del Área de Patrimonio del Ayuntamiento de Marbella, el terreno fue obtenido por expropiación en 1995, pero la finca continúa inscrita a nombre de las mercantiles propietarias del sector y promotoras del presente plan. Se adjunta la correspondiente nota simple informativa del Registro de la Propiedad Número Tres de Marbella.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

3. Afecciones territoriales

En la actualidad la Costa del Sol Occidental no cuenta con Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, pues el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental aprobado en 2007 fue anulado por el Tribunal Supremo en 2015.

No obstante, por su localización en el término municipal de Marbella (Málaga), el sector URP NG 22 objeto de estudio está incluido en el ámbito del Plan de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga de 1987, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) de 2004, y el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA) de 2015.

Se comprueba que dichos planes no incluyen determinaciones que afecten de manera específica al ámbito territorial del sector, debido a su escasa extensión territorial y a su integración en la malla urbana del municipio. No obstante, para su desarrollo habrá que tener en consideración las determinaciones generales de los artículos 15 de la normativa del PPCLA y la norma 45 del POTA.

3.1. Artículo 15 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía

Por su clasificación como suelo urbano en el PGOU de Marbella de 2010 entonces vigente, el sector URP NG 22 de Marbella no cuenta con ficha o protección alguna en el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía de 2015, pero al encontrarse en el ámbito territorial del plan le resultan aplicables las determinaciones generales del artículo 15 de la normativa.

Así, el Plan Parcial deberá justificar la ausencia de impacto paisajístico e indicar las medidas adoptadas para la integración paisajística de las actuaciones previstas que requiere normativamente el artículo 15.2.

De acuerdo con las directrices del artículo 15.4, las condiciones básicas para la integración paisajística incluirán la adecuación a la morfología y la topografía del lugar; el mantenimiento de los elementos naturales o patrimoniales existentes y su armonización con la ordenación propuesta; la integración de la volumetría, materiales y texturas en el marco territorial o en la trama urbana preexistente; y la no afectación visual a elementos significativos del paisaje, tales como hitos, escarpes, líneas de cornisas u otros elementos singulares.

Todo ello parece garantizado por las características naturales del ámbito y las determinaciones del planeamiento general, según se indica en el apartado de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

afección al paisaje del documento ambiental estratégico que se desarrolla en el presente borrador.

3.2. Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

El Decreto-Ley 5/2012 de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía impone de forma directa a los municipios cuyo Plan General no esté adaptado a las determinaciones del POTA los límites de crecimiento que establece la norma 45 del mismo.

Tras la reciente anulación del PGOU de Marbella de 2010, el PGOU de Marbella vigente no se encuentra adaptado al POTA, por lo que se encuentra afectado por dicha determinación.

De acuerdo con las estimaciones realizadas para la elaboración del PGOU de 2010, no obstante, el municipio cuenta con cierto margen de crecimiento tanto en superficie como en población. Dicho margen no ha variado desde entonces, puesto que en el plazo de vigencia del PGOU de 2010 no se llegaron a aprobar nuevos planes de desarrollo en el municipio de Marbella.

Dada la baja densidad y reducida extensión territorial del sector URP NG 22, por tanto, no se prevé que la tramitación del Plan Parcial se vaya a ver afectada por la limitación del artículo 45 del POTA.

No obstante, el Ayuntamiento de Marbella ha iniciado los trabajos de adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a las determinaciones de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que deberá incluir la delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo. Ello permitirá determinar los márgenes de crecimiento existentes en el municipio en la actualidad y el potencial de desarrollo del sector objeto de estudio.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

4. Afecciones ambientales

El documento ambiental estratégico para la solicitud de evaluación ambiental estratégica al que acompaña el presente borrador incluye un apartado de efectos ambientales previsibles y su cuantificación, en el que se describen las afecciones ambientales que puede provocar el desarrollo del plan parcial.



Cubierta vegetal existente

Se han estudiado las afecciones a Suelos Protegidos, a la Fauna y Flora, a la Hidrología e Hidrogeología, al Suelo, al Medio Ambiente Atmosférico, a los factores climáticos y el cambio climático, al Patrimonio, al Paisaje, al Consumo de Recursos Naturales, a la Generación de Residuos y a las Infraestructuras.

En general se determina que debido a la escasa entidad del ámbito y al uso residencial de baja densidad previsto por el PGOU, el Plan Parcial no tendrá efectos ambientales negativos de relevancia, y en los casos donde se puedan producir se proponen medidas preventivas o de mitigación de efectos para el Plan Parcial y su posterior desarrollo.

Entre dichas medidas se encuentra la selección de una alternativa a la ordenación indicativa del PGOU, identificada como Alternativa 3, que se considera más adecuada desde el punto de vista ambiental y que se desarrolla en el presente borrador.

Pág. 13 de 39

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

5. Afecciones sectoriales

Se estudian a continuación las determinaciones sectoriales más relevantes de aplicación al desarrollo del sector URP NG 22.

5.1. Normativa en materia de Aguas

Los terrenos del sector URP NG 22 no incluyen cursos de agua ni elementos de drenaje apreciables. Los cauces públicos más próximos, el Arroyo de Las Piedras al este y el Arroyo de Nagüeles al oeste, son de escasa entidad y se encuentran a 150 y 400 metros de distancia respectivamente, embovedados en el entorno urbano consolidado de las urbanizaciones Santa Margarita y Puente Romano. Por tanto no existe afección en lo relativo al dominio público hidráulico o servidumbres de protección o policía.



Mapa de peligrosidad y riesgo de inundación en el entorno del sector URP NG 22.
Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Tampoco existe afección en cuanto al riesgo de inundación por avenidas, pues se observa que el ámbito de planeamiento no está incluido en la delimitación de zonas inundables del Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas de la Costa del Sol Occidental de 2005 ni en los mapas de peligrosidad y de riesgo de inundación de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

las cuencas mediterráneas andaluzas aprobados por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 14 de enero de 2016.

Tratándose de la construcción de un máximo de 34 nuevas viviendas en un municipio como Marbella con 140.744 habitantes (datos del padrón de 2016: fuente INE), no se precisa justificar disponibilidad de recursos hídricos, al no estar incluido dentro de los supuestos del apartado 79 de la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección general de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales.

El suministro de agua potable y de riego procederá de la red municipal existente que discurre por la avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe, y en el futuro también de la red municipal de agua reciclada para riego de zonas verdes públicas y campos de golf, por lo que no se prevé afección alguna a los recursos hídricos subterráneos.



Detalle de las franjas de servidumbre de tránsito y de protección del DPMT y anchura de la zona verde pública (PJ)prevista por el PGOU. Fuente: SITMA.

5.2. Costas

El frente litoral del sector de planeamiento está afectado por las servidumbres de tránsito y protección de 6 y 20 metros del dominio público marítimo terrestre (DPMT) de la normativa de Costas.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

No obstante, el Plan Parcial incluye ambas zonas en la preceptiva reserva de zonas verdes públicas del sector, con lo que se garantiza su no edificabilidad. La zona de servidumbre de tránsito se encuentra ya expedita y ha sido ajardinada por el Ayuntamiento de Marbella como parte del paseo marítimo.

El Reglamento de Costas requiere asimismo que en la zona de afección litoral de 500 metros se evite la creación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la fachada al DPMT.



Zona de influencia del litoral de 500 metros. Fuente: SITMA

5.3. Infraestructuras

El sector URP NG 22 cuenta con acceso rodado directo desde la antigua carretera nacional CN-340 al norte y es colindante con el paseo marítimo al sur, por lo que cuenta con transporte público y redes generales subterráneas de suministro de agua potable, saneamiento, electricidad, gas natural y telecomunicaciones en la misma linde.

Se comprueba que su interior no se encuentra afectado por servidumbres de infraestructuras generales como líneas eléctricas aéreas o subterráneas, colectores de saneamiento o canalizaciones de agua o gas.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

Debido a la baja densidad y edificabilidad de la actuación prevista, no se prevé que el desarrollo del Plan Parcial vaya a requerir el reforzamiento las infraestructuras generales existentes y la urbanización se podrá conectar a las redes generales existentes en el perímetro del sector sin generar afecciones visuales o servidumbres.



Redes de abastecimiento de agua y saneamiento en el entorno del sector URP NG 22. Fuente: SITMA.

En cualquier caso, las redes de servicios interiores previstas por el Plan Parcial serán todas subterráneas, en cumplimiento de las determinaciones del PGOU, y deberán cumplir el resto de determinaciones de cada normativa sectorial de aplicación.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

6. Objeto, descripción y justificación del instrumento de planeamiento

El objeto de la planificación es establecer la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable programado URP NG 22 "Los Verdiales III" del vigente PGOU de Marbella de 1986 con el fin de iniciar el proceso de transformación urbanística del mismo mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación de acuerdo con las determinaciones del PGOU, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el resto de normativa y legislación que resultan de aplicación.



Ámbito del sector URP NG 22 en el plano de calificación del PGOU de Marbella.

El uso característico previsto por el PGOU vigente para el sector es el residencial de vivienda unifamiliar aislada en subzona de ordenanza UE-3, de parcela mínima de 800 m².

La ficha urbanística indica una densidad máxima de 10 viviendas por hectárea, lo que supone un máximo de 34 viviendas, y una edificabilidad bruta máxima de 0,225 m²/m², similares a las de los ámbitos de su entorno inmediato.

El plano de calificación del PGOU muestra una ordenación indicativa con una parcela de equipamiento junto al vial de servicio de la antigua CN-340 y un vial central de tráfico rodado, de unos 10 metros de sección, que partiendo de la esquina noroeste del sector recorre todo el ámbito de norte a sur, hasta terminar en una rotonda de unos 22 metros de diámetro integrada en una parcela de zona verde pública en el frente litoral.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.
BORRADOR PARA EAE - PLAN PARCIAL URP NG 22 "LOS VERDIALES" MARBELLA - MARZO 2018

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA. TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA (URP-NG-22)

ACTUACIÓN: Los Verdiales 3 URP-NG-22

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO A.T. SUELO: URBANIZABLE P.P.O. (URP-NG-22)

SUPERFICIE DEL SECTOR (m²): 34.300,00

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA ETAPA: 1ª

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: COMPENSACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación se ordenará a lo indicado en el plano "E" de Calificación y en el "H" de alineaciones.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²/ha): 0,225

DENSIDAD MÁXIMA (m²/ha): 10,00

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 34

COORDINADAS DE APLICACIÓN: 18-3

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES

ÁREAS LIBRES (m²): 1/30 del P.O.

EQUIPAMIENTO (m²): 1/30 del P.O.

RED VIARIA (m²): 1/30 del P.O.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

La indicada en el "Cálculo del Aprovechamiento Medio".

OBSERVACIONES

(1) La indicada en los planos "E" y "H" y la que se establezca en el P.P.O. correspondiente.

SECTOR: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA. DISPOSICIÓN DE URBANIZABLES, VIVIENDA Y URBANIZACIÓN. Página 225

Ficha urbanística del sector de Suelo Urbanizable Programado URP NG 22 "Los Verdiales III"
del vigente PGOU de Marbella de 1986. Texto Refundido de 2017.

Pág. 19 de 39

ÁMBITO- PREFIJO CSV FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN Validez del documento
O00017839e2100034561 https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida Original

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

La conveniencia de la transformación del sector URP NG 22 está plenamente justificada, por varios motivos.

Por un lado, la zona consolidada del término municipal en que se encuentra se beneficiará de la mejora del acceso y la recuperación para uso público del frente litoral, así como la implantación del resto de dotaciones y equipamientos públicos previstos por el PGOU y la legislación vigente.



Detalle del frente litoral del sector URP NG 22.

Por otro lado, el desarrollo del sector permitirá dar continuidad al vial de servicio de la antigua CN-340, pendiente de ejecutar en el frente del mismo, y mejorar la dotación de aparcamientos públicos en una zona de creciente actividad comercial y dotacional.

Cabe mencionar de nuevo que las entidades promotoras, las mercantiles Marbefixa SL y Dhalmenhy SL, son propietarias únicas de la finca que abarca la totalidad del ámbito, lo que supone una garantía de la culminación de la transformación urbanística que se iniciará con el Plan Parcial.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

7. Alternativas de ordenación y criterios de selección

La propuesta del PGOU reflejada en el plano de calificación incluye un vial público de unos 10 metros de sección y unos 300 metros de longitud que partiendo del vial de servicio de la antigua CN-340 en el extremo noroeste del ámbito discurre por el centro del sector en dirección norte-sur y termina en un fondo de saco de unos 22 metros de diámetro integrado en la zona verde.

Dicho vial interior servirá a menos de 50 viviendas y no canaliza tráfico, por lo que se puede considerar una "vía local" de acuerdo con los artículos 69.2.d y 70 de las normas urbanísticas del PGOU.



Ordenación del sector URPR NG 22 en el plano de calificación del PGOU de Marbella.

Según los artículos 71 y 272 de las normas urbanísticas, en cuanto al trazado de las vías secundarias que el Plan General haya definido en algunos sectores de planeamiento parcial se estará a lo dispuesto en el artículo 15.2.d.

Dicho artículo indica que *"el Plan General confiere un carácter indicativo a la ordenación territorial propuesta para el suelo urbanizable por lo que los Planes Parciales podrán asumir o proponer libremente su modificación, asegurando en todo caso la continuidad viaria y la coherencia de trazado con los sectores colindantes y con el Sistema General de comunicaciones previsto en el Plan."*

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

A los efectos de redacción del planeamiento de desarrollo, por tanto, el trazado del vial local interior así como el resto de la ordenación propuesta por el PGOU de 1986 se consideran orientativos y no vinculantes, siempre que se garantice la continuidad viaria y la coherencia de trazado con los sectores colindantes.

Ello hace posible que en el documento ambiental estratégico se estudiarán varias alternativas de ordenación, para seleccionar la más adecuada por sus cualidades ambientales y de prevención de efectos negativos sobre el medio ambiente.



Alternativa 1. Ordenación orientativa propuesta por el PGOU de Marbella.

Alternativa 1

La ordenación grafiada en el plano de calificación del PGOU de Marbella de 1986 se considera mejorable desde el punto de vista funcional y ambiental, debido a los múltiples inconvenientes que presenta el vial de acceso rodado interior en fondo de saco como único acceso a las parcelas residenciales y a la zona verde pública y como reserva de aparcamientos.

Cabe mencionar que la normativa urbanística de la revisión del PGOU de Marbella de 2010 anulada por el Tribunal Supremo en 2015 imponía a los viales públicos en fondo de saco una limitación de 50 metros de longitud, cuando el vial propuesto por el PGOU se aproxima a los 300 metros.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Alternativa 2

Como alternativa 2 se analiza una ordenación en la que las reservas dotacionales de áreas libres, equipamiento y aparcamientos se sitúan conjuntamente en la parte norte del sector, junto a la antigua CN-340, donde la propuesta del PGOU propone únicamente la parcela de equipamiento.



Alternativa 2. Reservas dotacionales en la parte norte del sector.

Dicha ordenación favorece la accesibilidad rodada y el uso conjunto de las reservas dotacionales, y evita la necesidad de ejecutar un vial de acceso rodado norte-sur en fondo de saco excesivamente largo para acceder a las parcelas residenciales o al frente litoral. No obstante, tiene el inconveniente de eliminar la zona verde del frente litoral y el acceso público a la playa, por lo que finalmente no se selecciona.

Alternativa 3

La alternativa finalmente seleccionada fue la identificada como Alternativa 3, que se consideró más adecuada por sus cualidades de prevención de efectos negativos sobre el medio ambiente y las causas del cambio climático.

En dicha ordenación se mantiene la parcela de equipamiento junto a la antigua CN-340 y la mayor parte de la zona verde pública en el frente litoral, como en la propuesta del PGOU. No obstante, se añade un vial peatonal con carácter de "corredor verde" que permita el acceso peatonal al frente litoral y a la playa sin

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

La reserva de espacios libres al sur del sector permite proteger los valores paisajísticos del frente litoral, y se mantiene el acceso público a la playa, pero a la vez se evita la necesidad de un vial de tráfico rodado recorriendo la totalidad del sector, disponiendo el uso residencial en parcela única en régimen de condominio. El vial peatonal o “corredor verde” se sitúa a lo largo de la linde este del sector, donde se encuentra la mayor parte del arbolado existente de mayor porte.

Pág. 24 de 39



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Cambio de sentido de la CN-340 existente en la esquina nordeste del sector. Fuente: Google Maps

Por otro lado, es del todo previsible que el vial público de tráfico rodado en fondo de saco que recorre el eje norte-sur del sector dando acceso a las parcelas residenciales y a la playa provoque atascos en verano y conflictos con los residentes, como ya ocurre en todos los desarrollos colindantes, así como la ocupación de la zona verde pública junto a la playa por vehículos a motor. La alternativa seleccionada, por el contrario, elimina completamente la necesidad de dicho vial, incorporando un corredor verde peatonal para el acceso al frente litoral y una parcela única en régimen de condominio para el uso residencial accesible desde la zona de aparcamiento al norte del sector.

Alternativa 4

Como alternativa 4 se analiza la no ejecución del plan, pero no se considera una alternativa viable desde el punto de vista normativo, puesto que la vocación del suelo urbanizable es someterse a una actuación urbanizadora. Además, se observa que el estado actual de abandono de la propiedad tiene un impacto negativo sobre la seguridad y salubridad de los desarrollos colindantes y supone un continuo riesgo de incendios.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

8. Propuestas generales de la ordenación elegida

Se describen a continuación las características generales de la ordenación propuesta a partir de la Alternativa 3 seleccionada en el Documento Ambiental Estratégico.

8.1. Conexión viaria exterior

Como alternativa a la propuesta del PGOU, y con objeto de evitar desplazamientos motorizados innecesarios hasta el siguiente cambio de sentido, se propone situar una zona de aparcamiento a todo lo largo de la linde norte del sector, junto a la actual avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe, con entradas desde sus extremos este y oeste, de forma que el sector sea accesible desde el cambio de sentido existente y en ambas direcciones de circulación de la avenida.



Acceso a la playa en el polígono PA NG 24 "Los Verdiales II" adyacente. Fuente: Google Maps

8.2. Viario local

El artículo 53 de las normas urbanísticas del PGOU de Marbella establece que los planes parciales deberán prever un acceso rodado a la playa cada 300 metros como máximo, y establece zonas de aparcamiento próximos o en colindancia con el medio litoral en ciertas fichas de características o en el plano de calificación. Los polígonos colindantes PA NG 24 y PA NG 26, a menos de 100 metros de distancia entre sí, incluyen accesos rodados a la playa, con una amplia zona de aparcamientos en el

Pág. 26 de 39

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

caso del PA NG 26. Pero en el caso del sector URP NG 22 no se requiere un acceso público a la playa, ni se prevé una zona de aparcamientos, como se hace expresamente en los polígonos colindantes. La normativa del Plan General sólo exige continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes. La ficha urbanística del sector establece como mínima la superficie de red viaria prevista en los planos del PGOU, pero el trazado del vial interior norte-sur no es vinculante, por tratarse de viario local.

No obstante, no hay duda de la procedencia de facilitar un acceso público a la playa, y la presente propuesta lo incluye en sus determinaciones.



Ejemplo de sendero peatonal del tipo propuesto para el acceso a la playa en el sector URP NG 22.

Con objeto de liberar el borde litoral del impacto negativo de la presencia de vehículos y los inevitables atascos veraniegos en un vial de fondo de saco de 300 metros de longitud, no obstante, se propone sustituir el vial norte-sur para tráfico rodado previsto por el PGOU de 1986 por un vial peatonal a modo de corredor verde que sirva de acceso peatonal al paseo marítimo y la playa.

Ello permitirá asimismo minimizar la generación de desplazamientos motorizados, fomentar la actividad física de los ciudadanos, evitar los inevitables atascos y acumulaciones de vehículos veraniegos, y concentrar los aparcamientos junto al vial

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

de servicio de la Avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe, donde son más necesarios y tendrán uso durante todo el año.

Se propone que el vial peatonal tenga una conectividad y dimensiones suficientes para el acceso de vehículos de emergencia y mantenimiento, para lo que se ha previsto su conexión con la red viaria rodada existente y una sección de ocho metros. Se propone dotarlo de un carácter paisajístico, con un sendero peatonal de trazado sinuoso, equipamiento urbano y arbolado de sombra.

Para su localización se considera más adecuada la linde este del sector, de forma que se beneficie de la vegetación y arbolado existentes en ella y el polígono adyacente y preste servicio conjunto al ámbito colindante por el este PA NG 26 "Marbella Club", de uso hotelero y amplias zonas ajardinadas, con el que se podrá compartir su vigilancia y mantenimiento.



Vista del frente litoral del sector desde el paseo marítimo. Fuente: Google maps.

8.3. Protección del frente litoral

Coincidiendo con la propuesta del PGOU, se propone que la reserva de espacios libres públicos del Plan Parcial incluya la zona afectada por las servidumbres de Costas al sur del sector, permitiendo su uso público y el control por una administración pública del impacto visual desde el frente litoral.

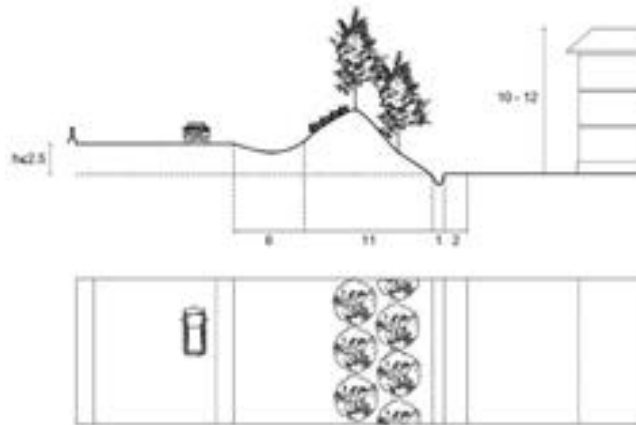
La tipología definida por el planeamiento general de viviendas unifamiliares exentas en subzona de ordenanza UE-3 incluye separación a linderos públicos y privados de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

tres metros y una altura máxima de dos plantas, por lo que en principio no parece previsible la acumulación de volúmenes o la creación de una pantalla arquitectónica que el Reglamento de Costas exige evitar.

No obstante, la normativa general del PGOU permite la realización de conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas en la zona de ordenanza UE a partir de una cierta parcela mínima, y la modificación de las normas urbanísticas actualmente en tramitación extenderían dicha posibilidad a conjuntos de viviendas adosadas con tipologías plurifamiliares sin limitación de parcela mínima.

Para evitar el impacto paisajístico que ello pudiera suponer, se propone que la normativa del Plan Parcial prohíba expresamente la realización de conjuntos de viviendas adosadas o tipologías plurifamiliares en la totalidad del sector URP NG 22.



Pantalla acústica natural formada por vegetación y talud Fuente: OCDE, 1995

8.4. Afección acústica

Se observa en algunos de los desarrollos próximos al sector de referencia que el impacto acústico de la avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe se ha amortiguado con desniveles, franjas de aparcamientos y barreras vegetales entre el vial y las edificaciones.

Con objeto de minimizar el impacto acústico de la avenida sobre los usos dotacionales y residenciales de baja densidad previstos en el sector y alcanzar los objetivos de calidad acústica establecidos por la legislación vigente, se propone una zona de aparcamiento con arbolado a lo largo de toda la linde norte del sector, anexa al vial de servicio previsto de la CN-340, actuación aislada AA NG 5, que permita una separación acústica adicional. Ello tiene el beneficio adicional de que

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

permitirá situar los aparcamientos públicos del sector en una zona de creciente actividad comercial, junto a la actual avenida.

Al sur de la zona de aparcamiento se propone situar la parcela de equipamiento público, así como una parte de la reserva de zonas verdes públicas., lo que permite aumentar la distancia entre la fuente de ruido de la avenida y la parcela de uso residencial a unos 60 metros.

8.5. Cambio Climático

En consideración del cambio climático, se propone que el plan parcial del sector URP NG 22 incluya medidas de movilidad sostenible y mitigación forestal para la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y la potenciación de sumideros, y que los futuros proyectos de urbanización y edificación incluyan medidas de eficiencia energética y de gestión sostenible del ciclo del agua.



Sistema de recuperación de aguas pluviales

Dichas medidas se detallan en el documento ambiental estratégico que fue redactado para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

9. Ordenación pormenorizada propuesta

A continuación se describe la ordenación pormenorizada resultante, incluyendo el correspondiente cuadro resumen de superficies.

9.1. Red viaria y aparcamientos

La ordenación pormenorizada propuesta por el PGOU para el sector URP NG 22 incluye un único vial interior que desde la esquina noroeste del sector sirve para el acceso a las parcelas de uso residencial y para localizar la dotación de aparcamientos.



Plano de calificación del PGOU de 1986 mostrando el vial interior en fondo de saco propuesto por el PGOU. Fuente: SITMA

La propuesta del presente Plan Parcial, no obstante, localiza una zona de aparcamiento a todo lo largo de la linde norte del sector, junto al vial de servicio de la avenida, de forma que permita el acceso rodado desde el cambio de sentido existente en su esquina nordeste y con ello se se eviten desplazamientos innecesarios.

La zona de aparcamiento, formada por un vial interior de seis metros de sección y una hilera de aparcamientos en batería a cada lado, se ha dimensionado de forma que cuente con suficientes plazas para cumplir de la dotación mínima del artículo 17

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

de la LOUA de 0,5 plazas por cada 100 m2 de techo edificable, y que en este caso supone un mínimo de 39 plazas.

La red viaria propuesta incluye asimismo un vial peatonal de conexión de la zona de aparcamiento y acceso con la zona verde situada al sur del sector y el frente litoral. Dicho vial, que sustituye al vial rodado en fondo de saco previsto por el PGOU de 1986, se ha dimensionado con una anchura constante de ocho metros, coincidente con la sección mínima de ocho metros prevista por las normas de urbanización del PGOU para vías secundarias, y superior a la sección mínima de siete metros prevista para vías locales.

9.2. Actuación aislada AA-NG-5

La propuesta del presente borrador de plan parcial incluye una ordenación viaria de la actuación aislada AA NG 5 situada al norte del sector para garantizar la accesibilidad al mismo y la continuidad del vial de servicio ya existente en los sectores colindantes.

Para ello se han tenido en cuenta la sección propuesta por el PGOU para los viales de servicio de la CN-340, las alineaciones de la actual Avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe, y las alineaciones de los viales de servicio existentes en los polígonos de actuación de suelo urbano adyacentes PA NG 24 "Verdiales II" y PA NG 26 "Marbella Club".

Se propone asimismo dotar la actuación aislada de una hilera de aparcamientos en batería de unas 18 plazas, similar a la existente en la unidad de ejecución PA NG 24, lo que permitirá mejorar la media dotacional de una zona de creciente actividad comercial.

9.3. Sistema local de equipamiento

Las determinaciones del anexo del Reglamento de Planeamiento para desarrollos menores de 250 viviendas exigen una dotación mínima de equipamientos de 12 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos, incluyendo 10 m2 de equipamiento docente y 2 m2 de equipamiento social o comercial.

El artículo 17 de la LOUA requiere para suelo con uso característico residencial una dotación mínima para equipamientos y zonas verdes de 30 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable de uso residencial, de los que un mínimo de 18 m2, y nunca menos del 10% de la superficie del sector deberán destinarse a parques y jardines.

Ello se puede interpretar como un requerimiento mínimo de 12 m2 de suelo para equipamiento público por cada 100 m2 de superficie construida, lo que coincidiría con el estándar del anexo del Reglamento de Planeamiento. La LOUA no especifica

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

un uso determinado para la reserva de equipamiento, que se deja por tanto sin especificar.

En cumplimiento de ambas determinaciones, la ordenación propuesta incluye una parcela de 1.000 m2 para un sistema local de equipamiento público, que equivale a 12,93 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable residencial, por encima del mínimo exigido por la LOUA.

La parcela se sitúa en situación coincidente con la del plano de calificación del PGOU, en la parte más accesible del sector, junto a la avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe y la zona de aparcamiento, aunque se complementa con una zona verde pública adyacente para que le sirva de desahogo y permita su uso conjunto.



Ejemplo de vial peatonal con tratamiento paisajístico similar al propuesto para el acceso a la playa.

9.4. Sistema local de espacios libres

La ordenación propuesta incluye una reserva de sistema local de espacios libres públicos que de acuerdo con las determinaciones del PGOU de Marbella para planes parciales debe abarcar como mínimo del veinte por ciento de la superficie del sector.

De acuerdo con las medidas de cumplimiento de normativa sectorial y adecuación ambiental descritas anteriormente, la reserva de espacios libres propuesta incluye la zona afectada por las servidumbres del DPMT al sur del sector, en lo que coincide asimismo con la propuesta del PGOU.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

Junto a dicha reserva se prevé otra al norte del sector, que además de actuar como separación a efectos acústicos dará servicio y desahogo a la parcela de equipamiento y al resto de usos existentes y futuros en la avenida Príncipe Alfonso de Hohenlohe. Ambas zonas se conectan y complementan con un vial peatonal a modo "corredor verde" para el acceso al frente litoral a todo lo largo de la linde este del sector.

El vial peatonal se ha dimensionado con una anchura de ocho metros para poder dotarlo de un sendero de trazado sinuoso entre zonas ajardinadas, y está conectado con la zona de aparcamiento y acceso para permitir el tránsito de vehículos de mantenimiento y emergencia.



Superficies previstas en la ordenación indicativa del PGOU de 1986. Elaboración propia.

9.5. Reservas dotacionales mínimas

De acuerdo con el artículo 15.2.d de las normas urbanísticas del PGOU de Marbella, el plano de calificación del PGOU muestra una ordenación indicativa no vinculante. Según la ficha urbanística, las reservas mínimas de uso dotacional de áreas libres y equipamiento del Plan Parcial se establecerán de acuerdo con el artículo 273 del PGOU, que a su vez remite a los módulos del Reglamento de Planeamiento. En

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

cuanto a reserva mínima de viario, la ficha se remite a la indicada en los planos del PGOU y la que se establezca en el Plan Parcial correspondiente.

Así, el presente borrador de Plan Parcial reserva 6.875 m2 para uso de zona verde pública, en cumplimiento de la dotación mínima del 20% exigida por el PGOU de Marbella para planes parciales de uso residencial turístico, 1.000 m2 para equipamiento, por encima del mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento y la LOUA, y 30 m2 para un centro de transformación de energía eléctrica. La red viaria propuesta, incluyendo el vial peatonal, cuenta con una superficie total de 3.980 m2, por encima de los 3.317 m2 de la red grafiada en los planos del PGOU.

9.6. Reserva de vivienda protegida

De acuerdo con la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, el Plan Parcial deberá incluir una reserva de terreno con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia el artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Según dicho artículo:

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas.

Con objeto de dar cumplimiento a la Ley 13/2005, se estableció el procedimiento de adaptación parcial la LOUA de los planes generales de ordenación urbanística, regulado por el Decreto 11/2008 de 22 de enero, cuyo artículo 3 indica:

La adaptación parcial no podrá:

(...)

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

El 28 de abril de 2017, el Pleno del Ayuntamiento de Marbella acordó someter a información pública el documento de "Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Marbella".

En dicho documento no se ha previsto reserva de vivienda protegida en ciertos ámbitos, entre los que se encuentra el Sector URP NG 22 de referencia, por considerar que dicha actuación alteraría el modelo territorial previsto por el Plan.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Así, la memoria de la Adaptación Parcial indica:

Esta Adaptación Parcial no ha previsto reserva de vivienda protegida para los siguientes ámbitos:

- (...)
- Ámbitos en los que la reserva de vivienda protegida altera el modelo territorial previsto por el Plan. Es decir, suelos con densidad inferior o igual a 10 viviendas por hectárea donde el plan prevé una tipología edificatoria incompatible con la de vivienda protegida: vivienda unifamiliar aislada con un techo mínimo de 180 m2 sobre parcelas con una parcela mínima de 800 m2.

Entendemos por todo ello que el sector URP NG 22 del PGOU de 1986 **no se encuentra sujeto** a la obligación de reserva de terreno para vivienda protegida, por tener menos de 15 viviendas por hectárea y porque la tipología prevista de vivienda unifamiliar aislada de parcela mínima de 800 m2 es incompatible con dicho tipo de viviendas.

La implantación de la vivienda protegida supondría por tanto una alteración del modelo de ciudad previsto por el PGOU, por lo que la ordenación prevista en el presente borrador de plan parcial no la contempla.

9.7. Uso residencial

La tipología edificatoria prevista por la ficha urbanística del PGOU es la de vivienda unifamiliar aislada en subzona de ordenanza UE-3. El número de viviendas se limita a un máximo de 10 viviendas por hectárea, que equivale a un máximo de 34 viviendas.

En la ordenación propuesta se define una única parcela de uso residencial con la subzona de ordenanza UE-3 prevista por el PGOU, con una superficie total de 22.493 m2, que equivale al 65,43% de la superficie total del sector.

Los parámetros urbanísticos básicos de la subzona de ordenanza UE-3 según las normas urbanísticas del PGOU son parcela mínima de 800 m2, altura máxima de siete metros en dos plantas, índice de edificabilidad máxima de 0,30 m2/m2, ocupación máxima de 25% y separación a linderos públicos y privados de tres metros. En cumplimiento del artículo 61.5 de la LOUA, no obstante, el índice de edificabilidad de la parcela edificable se establece en 0,3438 m2/m2, con objeto de no disminuir el aprovechamiento correspondiente al índice de edificabilidad bruta de 0,225 m2/m2 otorgado al sector por el planeamiento general.

El frente mínimo de parcela definido por el PGOU vigente para parcelas de ordenanza UE mayores de 10.000 m2 es de 60 metros, con un fondo mínimo de 80 metros. La parcela que se propone linda con la zona de aparcamiento público situada

Pág. 36 de 39

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

al norte del sector en un frente de unos 13 metros y por tanto no cumple con en frente mínimo.

No obstante, el Ayuntamiento de Marbella está tramitando una modificación de las normas urbanísticas del PGOU de 1986, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 31 de agosto de 2016, que para parcelas de ordenanza UE mayores de 10.000 m2 establece un frente mínimo de siete metros y un diámetro mínimo inscrito de 50 metros. De acuerdo con los criterios de la modificación en trámite, la parcela propuesta cumpliría, y a los efectos del presente borrador se ha asumido que dicha modificación estará aprobada definitivamente con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial.

De acuerdo con el PGOU vigente, en una parcela de ordenanza UE-3 mayor de 8.000 m2 se podrá proponer un conjunto de viviendas unifamiliares, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, siempre que el número total de viviendas no exceda el resultante de aplicar a la superficie de parcela el parámetro de parcela mínima de la subzona de ordenanza. En este caso el número máximo de viviendas resultante en la parcela de 22.493 m2 sería de 28, que no supera el máximo de diez viviendas por hectárea o 34 viviendas permitido por la ficha urbanística del sector. No obstante, la intención del promotor es desarrollar un conjunto de muy baja densidad con menos de cinco viviendas por hectárea.

La modificación del artículo 222 de las normas urbanísticas del PGOU de Marbella actualmente en trámite permite el desarrollo de conjuntos de viviendas unifamiliares exentas o adosadas sin necesidad de tramitar previamente un Estudio de Detalle. La ordenanza de viviendas adosadas permite además tipologías plurifamiliares en bloque exento. No obstante, de acuerdo con la propuesta de prevención de impacto paisajístico sobre el frente litoral, las normas urbanísticas del Plan Parcial prohibirán expresamente que el conjunto residencial incluya viviendas adosadas o tipologías plurifamiliares.

9.8. Cesiones de 10% y excedentes de aprovechamiento

Al tratarse de un desarrollo por propietario único, con una tipología exclusiva de vivienda unifamiliar aislada de muy baja densidad carente de utilidad para el Patrimonio Público del Suelo, el presente borrador prevé que la preceptiva cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto se realice mediante compensación económica.

Recordemos que los artículos 30 y 54 de la LOUA establecen que, pese a que la regla general es la cesión del diez por ciento en suelo ya urbanizado, excepcionalmente y siempre que el instrumento de planeamiento así lo justifique, podrá compensarse en metálico mediante la suscripción del correspondiente convenio.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

El presente borrador tampoco define la superficie de suelo destinada a los excedentes de aprovechamiento, que se definirá en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, y en su caso podrá sustituirse por otros aprovechamientos o su equivalente económico como permite el artículo 54 de la LOUA.

10. Cuadro resumen de superficies

Las determinaciones urbanísticas básicas de la ordenación pormenorizada propuesta para el Sector URP NG 22 se reflejan en el cuadro resumen de superficies que se incluye a continuación. Dicho cuadro se reproduce asimismo en el plano de ordenación propuesta que se incluye en el anexo de planos del presente borrador.

Ficha urbanística PGOU						
Superficie del sector	m2	34,377				
Índice de edificabilidad máxima	m2/m2	0.225				
Densidad máxima	Viv/Ha	10				
Ordenanzas permitidas		UE-3				
Dotaciones mínimas						
Espacios libres (PGOU)	m2s/m2s	0.20				
Equipamiento Docente y Social (RPU y LOUA)	m2s/m2t	0.12				
Red viaria (grafada en PGOU)	m2s	3.317				
Plazas aparc. Público (LOUA)	ud/m2t	0.005				
Propuesta del borrador del Plan Parcial						
Usos No Lucrativos (cesiones)	m2s	%	Zona	m2t/m2s	m2t	Plazas
Sistema Local de Espacios Libres	6,875.00	20.00%	PJ			
Equipamiento	1,000.00	2.91%	EQ	2.0000	2,000	
Infraestructuras	29.69	0.09%	IE			
Subtotal	7,904.69	22.99%				
Red viaria y aparcamientos	3,979.33	11.58%				39
Total Usos No Lucrativos	11,884.02	34.57%				
Usos Lucrativos	m2s	%	Zona	m2t/m2s	m2t	Vivs.
Manzana UE-3	22,493.44	65.43%	UE-3	0.3438	7,735	28
Total Sector	34,377.46	100.00%		0.2250	7,735	28

Marbella, 10 de marzo de 2018

Alberto Díaz Hermidas
Colegiado Nº 1098 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

Índice de Anexos

- Anexo 1.** Ficha Urbanística del PGOU de Marbella de 1986
- Anexo 2.** Notas simples informativas del Registro de la Propiedad
- Anexo 3.** Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral
- Anexo 4.** Planos de información
- Anexo 5.** Tablas de arbolado existente
- Anexo 6.** Planos de ordenación
- Anexo 7.** Documentación en soporte digital CD-ROM
- Borrador de Plan Parcial en formato PDF
 - Zonificación y arbolado en formato SHP georeferenciado en coordenadas UTM Huso 30, sistema de referencia ETRS89

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

ACTUACIÓN:	Los Verdiales 3	URP-NG-22
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE PROGRAMADO	A DESARROLLAR POR: PPO/PU
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s):	34.350,00	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	ETAPA: 1ª
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación se atenderá a lo indicado en el plano "E" de Calificación y en el "H" de alineaciones.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² t/m ² s):	0,225
DENSIDAD MÁXIMA (nºviv./Ha.):	10,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	34
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	UE-3

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES

ÁREAS LIBRES (m ² s):	s/ art. 273 del PGO
EQUIPAMIENTO (m ² s):	s/ art. 273 del PGO
RED VIARIA (m ² s):	(1)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

La indicada en el "Cálculo del Aprovechamiento Medio".

OBSERVACIONES

(1) La indicada en los planos "E" y "H" y la que se establezca en el PPO correspondiente.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 1 de octubre de 2021.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 6493772

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 333 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 325 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NÚMERO TRES

Logar y Fecha de Emisión: Marbella a 13 de Marzo de 2018

Solicitante: DIAZ HERMIDAS MARTA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA (Sección 03) N°: 33992

Número identificativo IDUPIR: 290410000046574

Naturaleza RUSTICA: Vivienda rústica

Localización: URBANIZACIÓN GUADALPIN SW

Ref.Catastral: LINO COSTA Polígono: Parcela:

Superficie: Construida: trescientos un metros, veinticinco decímetros cuadrados

Terreno: tres hectáreas cuarenta y una áreas sesenta y cuatro centiáreas

Linderos:

Norte, con LA CARRETERA GENERAL DE CADIZ A MALAGA

Sur, con LAS ARENAS DE LA PLAYA DEL MAR MEDITERRANEO

Este, con FINCA PROPIEDAD DEL PRINCEPE HOMENLONE

Oeste, con LA PARCELA ANTERIOR PROPIEDAD DEL MARQUES DE PRAT DE NATOUILLET

DESCRIPCION: HACIENDA DE CAMPO SOBRE LA QUE HAY CONSTRUIDAS DOS CASAS, DENOMINADAS

"ANA" Y "MARIA", AL PARTIDO DE LA CAMPIÑA O GUADALPIN Y SITIO LLAMADO ARROYO DE LAS

PIEDRAS, TERMINO DE MARBELLA

"Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos de la Ley 13/2013 de 24 de junio"

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
DUALMEXNY SL	829403602	1297	267	19	2
50,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACION POR LIQUIDACION TOTAL, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante Doña MARIA AMELIA BERGILLOS MORETON el 17 de Diciembre de 2003					
MARBERIFA SL	592402460	1297	267	19	2
50,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACION POR LIQUIDACION TOTAL, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante Doña MARIA AMELIA BERGILLOS MORETON el 17 de Diciembre de 2003					

Dentro de su perímetro existen 2 casas denominadas: 1ª) casa Anna, con una superficie de 144,25 metros cuadrados, 2ª) casa Maria, con una superficie de 137 metros cuadrados.

No se han aportado los documentos previstos en el apartado Cuarto del Artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

En la finca de este número se ha iniciado expediente de deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal -en el tramo de costa comprendido desde la margen derecha del Rio Verde hasta la margen derecha del rio Guadalpin, -previsto en el Artículo 23.3 del Reglamento de Costas, en virtud de resolución del Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Costas, Demarcación de Costas en Andalucía-Mediterráneo en Málaga, de fecha 1 de Junio de 2005.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA 290410000046574

Pág: 1 de 3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

CARGAS

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 1 de fecha 18 de Octubre de 2002.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día dieciocho de octubre del año dos mil dos , al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCIÓN por autoliquidación.

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 2 de fecha 23 de febrero de 2004.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitrés de febrero del año dos mil cuatro , al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCIÓN por autoliquidación.

ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren antes de la apertura del diario expedidos en Marbella a 11 de Marzo de 2018

NOTA INFORMATIVA:

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA 29041000008574

Pág: 2 de 3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 14 de octubre de 2021.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 6493771

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 235 de la Ley Hipotecaria.

se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

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

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA 2904 1000004574

Pág: 3 de 3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 6493770

Esta información de constancia se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación admitida, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 215 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NÚMERO TRES

Lugar y Fecha de Emisión: Marbella a 13 de Marzo de 2018

Solicitante: DIAZ HERNANDEZ MARTA

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA (Sección 03) N°: 55585

Número Identificativo IDUFIR: 29041000315129

Naturaleza URBANA: Solar

Localización: URBANIZACIÓN GUADALPIN SW

Ref.Catastral: NO CONSTA Polígono: Parcela:

Superficie: Terreno: mil quinientos cincuenta y cuatro metros, treinta decímetros cuadrados

Linderos:

Norte, -

Sur, -

Este, -

Oeste, -

DESCRIPCION: PARCELA DE TERRENO, AL PARTIDO DE LA CAMPIÑA O GUADALPIN, SITIO LLAMADO ARROYO DE LAS PIEDRAS, TERMINO DE MARBELLA

"Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio"

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
DHALMENHY SL	B29603402	1739	713	217	2
50,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACION POR LIQUIDACION TOTAL, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante Doña MARIA AMELIA BERRILLOS MORETÓN el 17 de Diciembre de 2003					
MARBEFINA SL	B92402460	1739	713	217	2
50,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACION POR LIQUIDACION TOTAL, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante Doña MARIA AMELIA BERRILLOS MORETÓN el 17 de Diciembre de 2003					

No se han aportado los documentos previstos en el apartado Cuarto del Artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

CARGAS

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 1 de fecha 18 de Octubre de 2002.
Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día dieciocho de octubre del año dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCIÓN por autoliquidación.

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 2 de fecha 23 de Febrero de 2004.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA 29041000315129

Pág: 1 de 2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

EXCEP

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitrés de febrero del año dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCIÓN por autoliquidación.

ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren antes de la apertura del diario expedidos en Marbella a 13 de Marzo de 2018

NOTA INFORMATIVA:

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

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MARBELLA 39040300010120

Pág. 2 de 2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

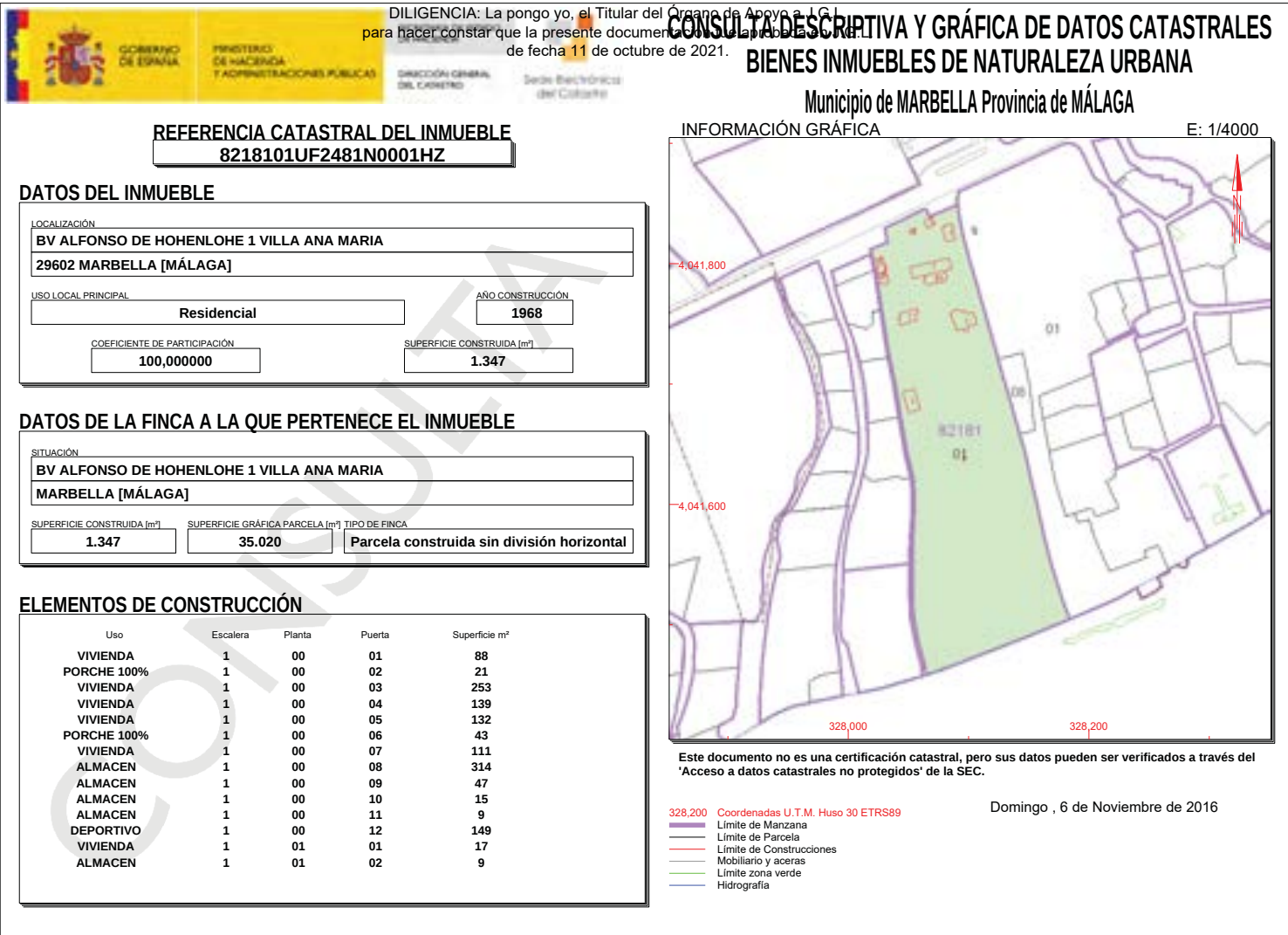
<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET



ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
000017839e2100034561

CSV
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Validez del documento
Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Código seguro de Verificación: GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección:
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.



ÍNDICE DE PLANOS	
NÚMERO	TÍTULO
PLANOS DE INFORMACIÓN	
101	GESTION PGOU (SITMA)
102	CALIFICACION PGOU (SITMA)
103	ORDENACION PGOU 1986
104	CARTOGRAFIA MUNICIPAL 2011
105	AFECCIONES POR NORMATIVA SECTORIAL
106	TOPOGRAFICO
107	ORTOFOTO 2011
108	EDIFICACIONES EXISTENTES
109	ARBOLADO EXISTENTE
PLANOS DE ORDENACIÓN	
201	ORDENACION PROPUESTA
202	DETALLE RED VIARIA

PLAN PARCIAL URP NG 22 LOS VERDIALES III BORRADOR PARA EVALUACION AMBIENTAL		MARBEFIXA SL Y DHALMENHY SL CC LAS TORRES 29602 MARBELLA		ALBERTO DÍAZ HERMIDAS ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1098 C.O.A. MÁLAGA ADIAZH@COAMÁLAGA.ES TEL. +34 660 409 080	
Proyecto		Promotor		Autor	
Plano	PORTADA	Plano Nº	000	Escala	
				Fecha	10/03/2018

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original

000 PORTADA 10/03/2018 2017:54

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

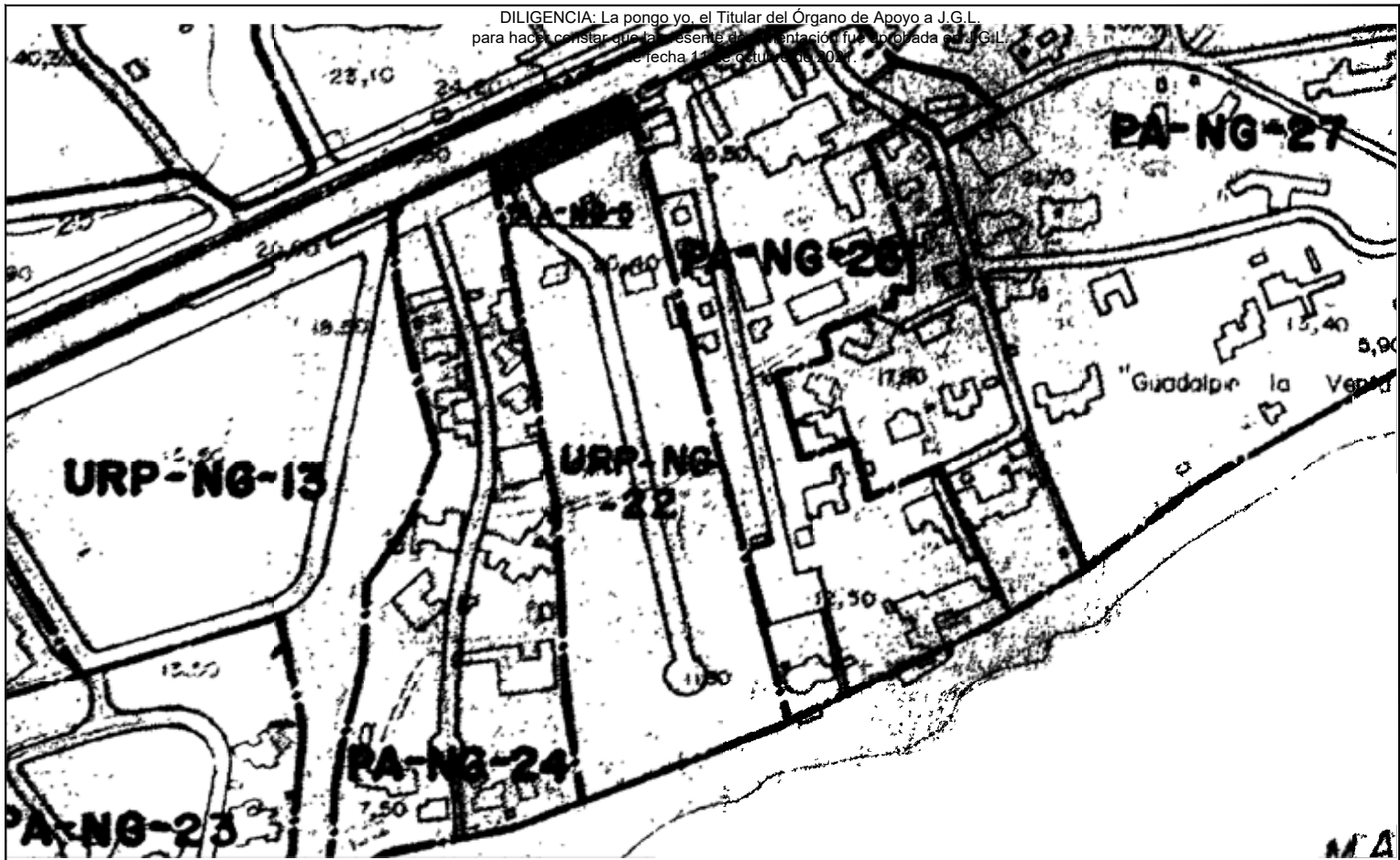
<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Código seguro de Verificación: GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección:
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L. para hacer constar que la presente documentación fue elaborada por J.G.L. de fecha 11/03/2018 a las 14:00h.



PLAN PARCIAL URP NG 22 LOS VERDIALES III BORRADOR PARA EVALUACION AMBIENTAL		MARBEXIA SL Y DHALMENHY SL CC LAS TORRES 29602 MARBELLA		ALBERTO DIAZ HERMIDAS ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1098 C.O.A. MALAGA ADIAZH@COAMALAGA.ES TEL. +34 660 409 080	
Proyecto		Promotor		Autor	
Plano	GESTION PGOU (SITMA)	Plano Nº	101	Escala	1:2000
				Fecha	10/03/2018

101 GESTION PGOU (SITMA), 10/03/2018 20:17:58

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Código seguro de Verificación: GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección:
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L. para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L. de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL URP NG 22 LOS VERDIALES III BORRADOR PARA EVALUACION AMBIENTAL		MARBEFIXA SL Y DHALMENHY SL CC LAS TORRES 29602 MARBELLA		ALBERTO DIAZ HERMIDAS ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1098 C.O.A. MALAGA ADIAZH@COAMALAGA.ES TEL +34 660 409 080	
Proyecto		Promotor		Autor	
Plano	CALIFICACION PGOU (SITMA)	Plano Nº	102	Escala	1:2000
				Fecha	23/02/2018

102 CALIFICACION PGOU (SITMA), 10/03/2018 20:18:02

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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



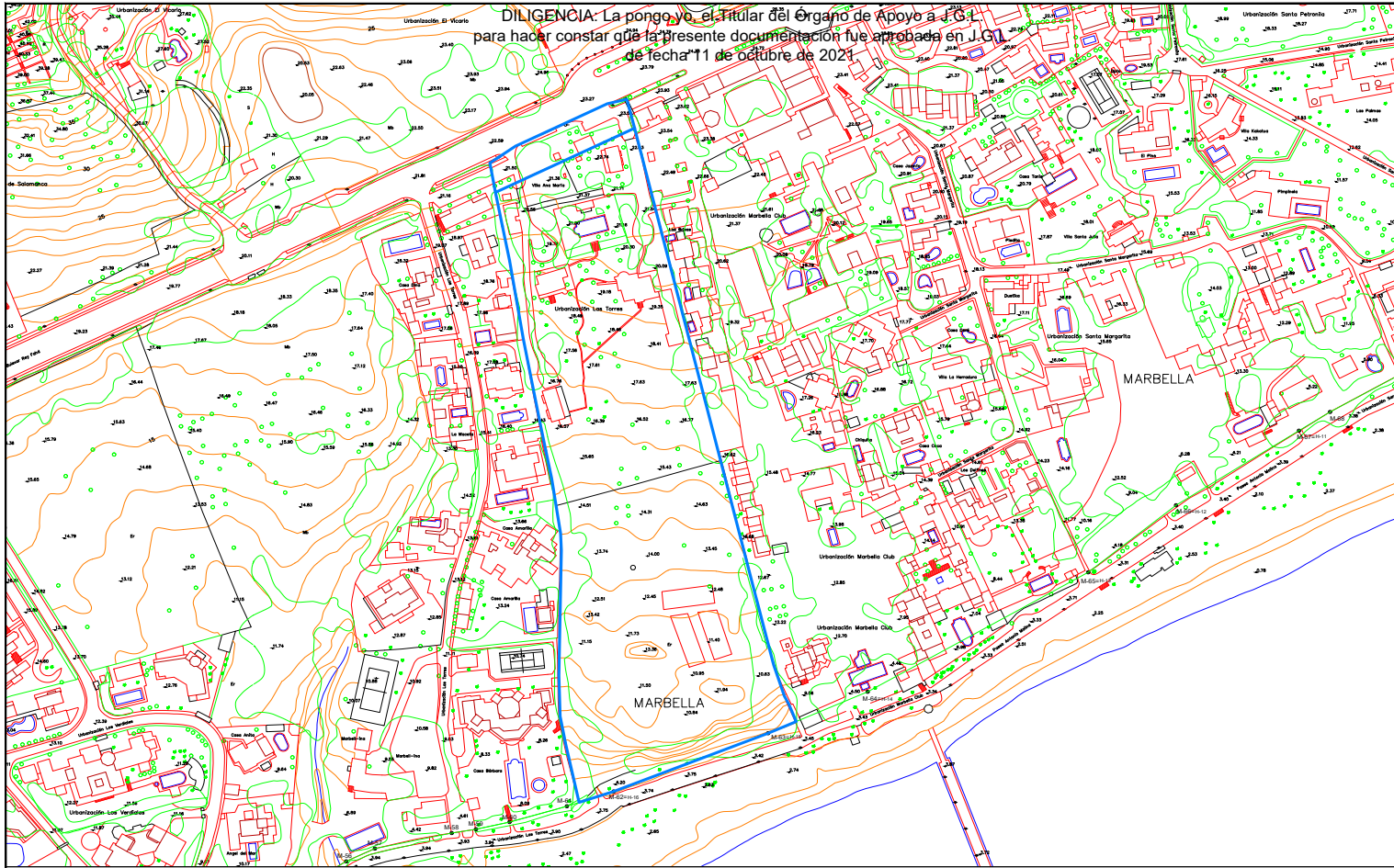
Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Código seguro de Verificación: GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección:
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

	
PLAN PARCIAL URP NG 22 LOS VERDIALES III BORRADOR PARA EVALUACION AMBIENTAL	
Proyecto	MARBEFIXA SL Y DHALMENHY SL CC LAS TORRES 29602 MARBELLA
Plano	CARTOGRAFIA MUNICIPAL 2011
Plano Nº	104
Escala	1:2.000
Fecha	10/03/2018
Autor	ALBERTO DÍAZ HERMIDAS ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1098 C.O.A. MÁLAGA ADIAZH@COAMALAGA.ES TEL. +34 660 409 080

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original

104 CARTOGRAFIA MUNICIPAL 2011. 10/03/2018 2018.13

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

CÓDIGO CSV

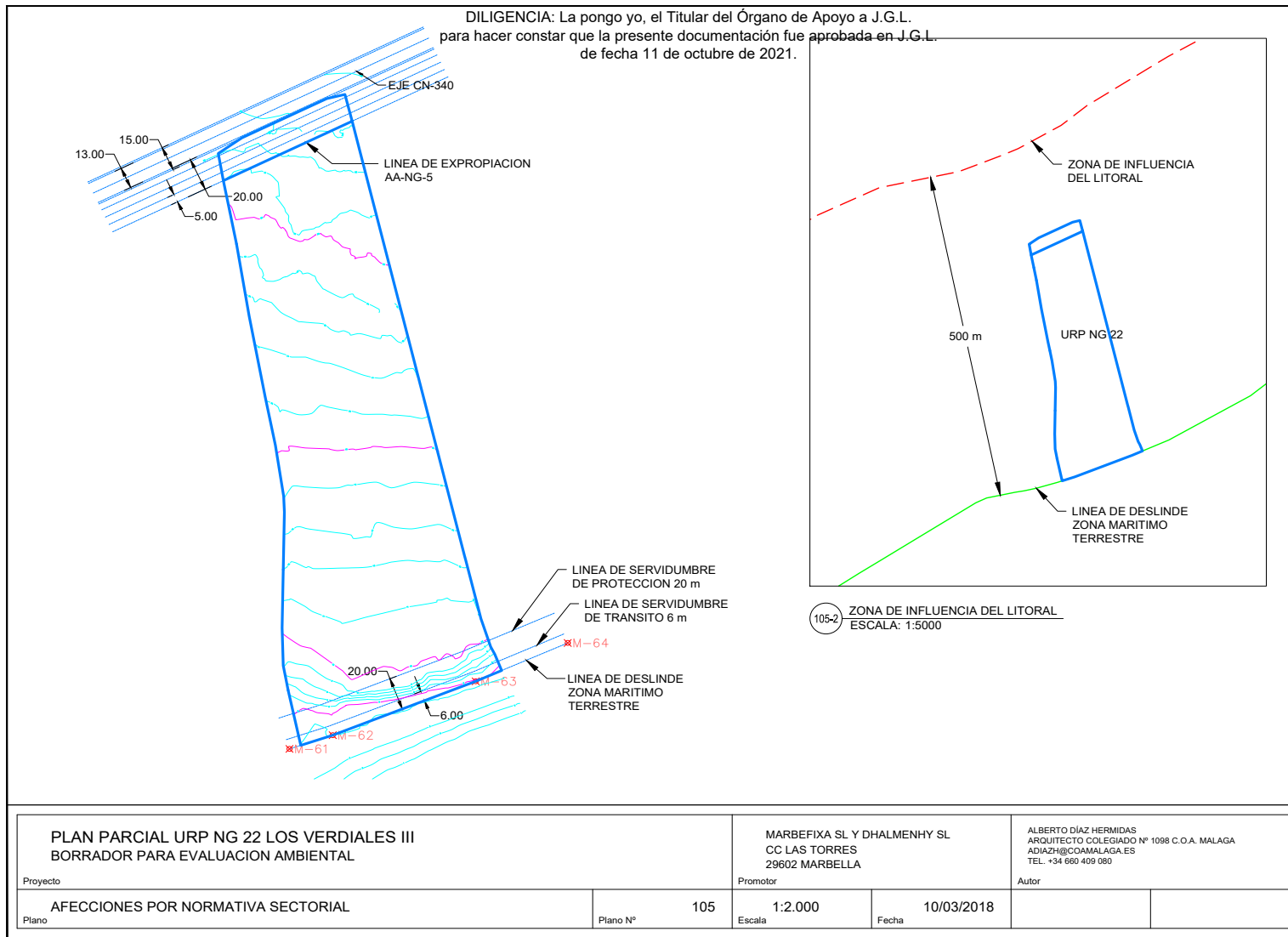
daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

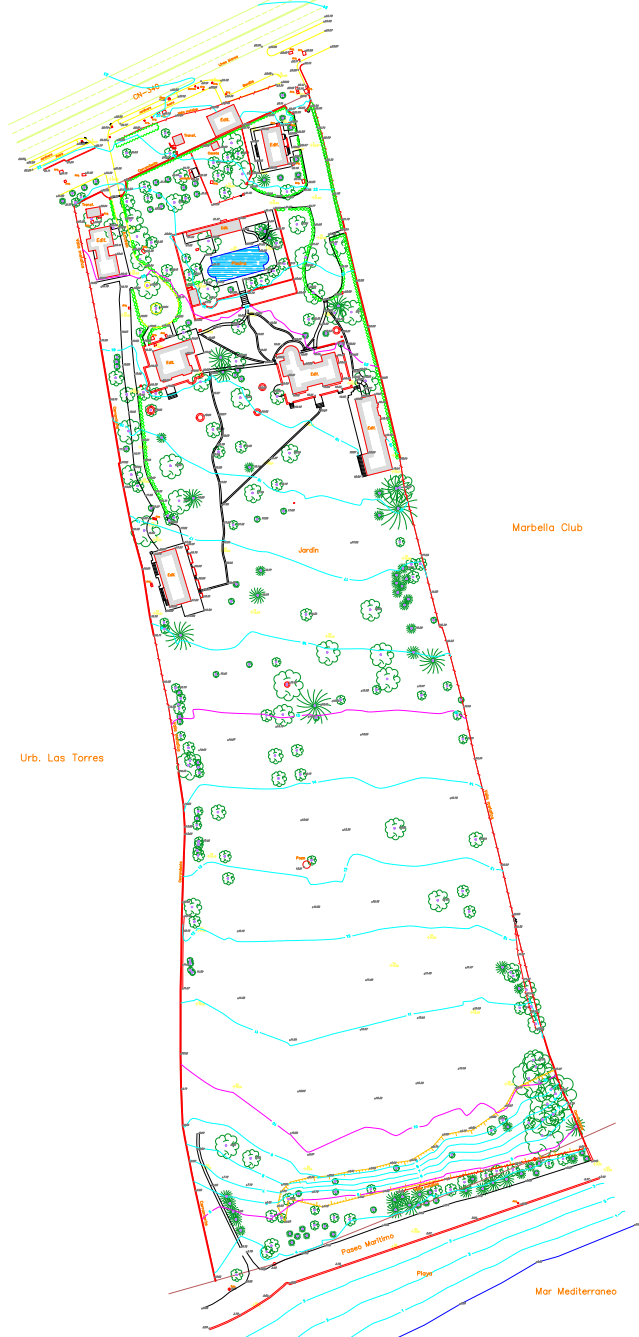
CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L. para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L. de fecha 11 de octubre de 2021.



PLAN PARCIAL URP NG 22 LOS VERDIALES III BORRADOR PARA EVALUACION AMBIENTAL		Promotor MARBEFIXA SL Y DHALMENHY SL CC LAS TORRES 29602 MARBELLA	
Proyecto TOPOGRAFICO		Autor ALBERTO DIAZ HERMIDAS, ARQUITECTO ADIAZH@COAMALAGA.ES TEL. +34 660 409 080	
Plano	Plano Nº	Escala	Fecha
	106	1:1250	10/03/2018

106 TOPOGRAFICO, 10/03/2018 20:18:29

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

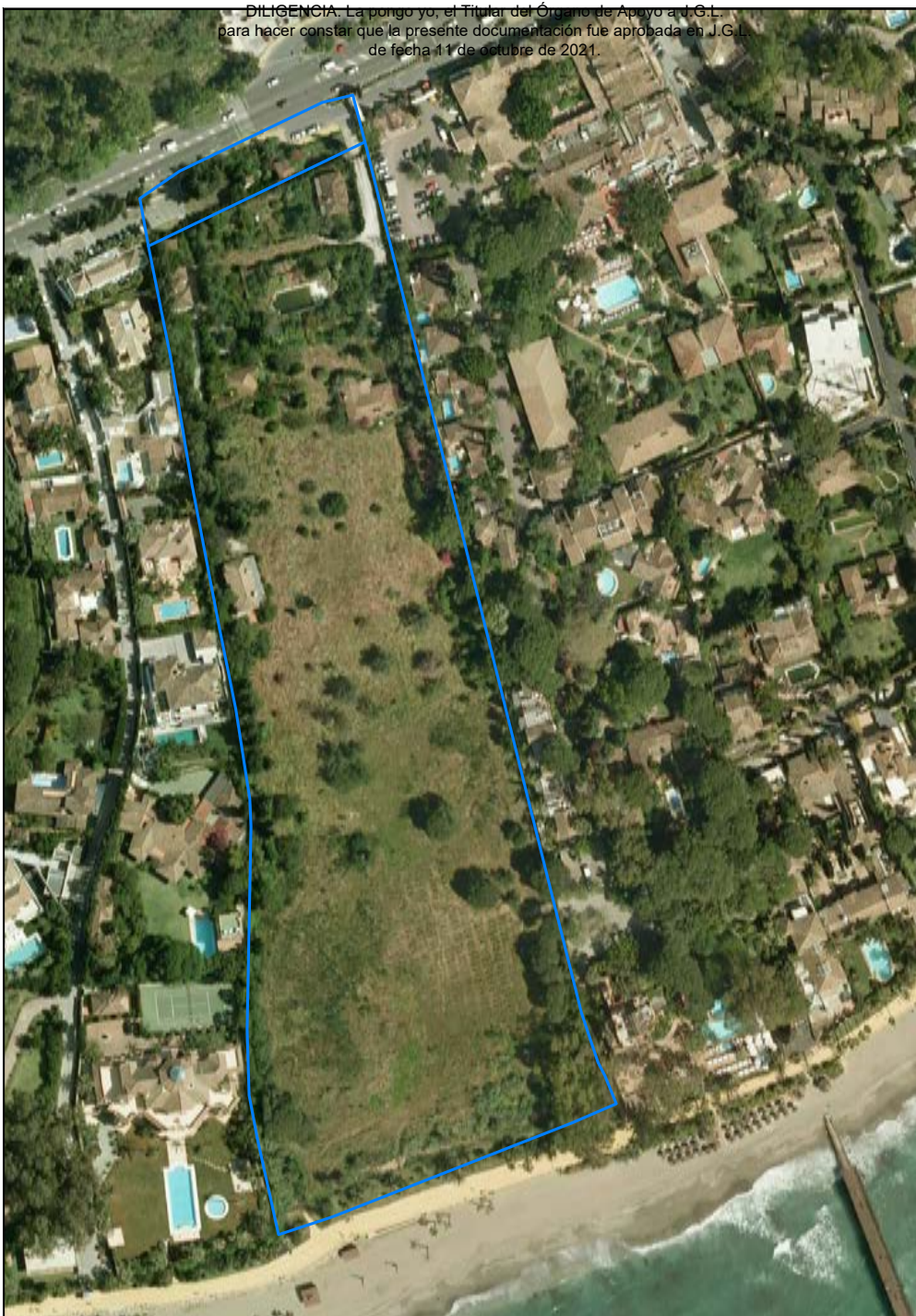
***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

Código seguro de Verificación : GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L. para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L. de fecha 11 de octubre de 2021.



PLAN PARCIAL URP NG 22 LOS VERDIALES III BORRADOR PARA EVALUACION AMBIENTAL		Promotor MARBEFIXA SL Y DHALMENHY SL CC LAS TORRES 29602 MARBELLA	
Proyecto ORTOFOTO 2011		Autor ALBERTO DIAZ HERMIDAS, ARQUITECTO ADIAZH@COAMALAGA.ES TEL. +34 660 409 080	
Plano ORTOFOTO 2011	Plano Nº 107	Escala 1:1250	Fecha 10/03/2018

107 ORTOFOTO 2011, 10/03/2018 20:18:37

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

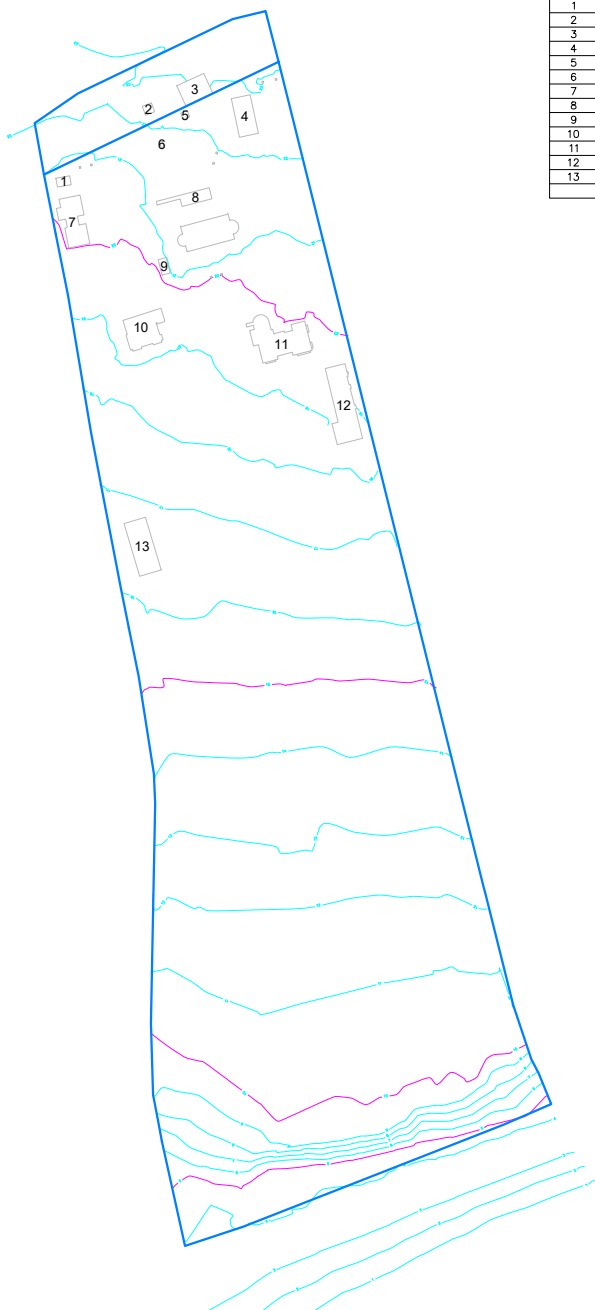
NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.



URP NG 22 -- Edificaciones existentes			
Numero	Nombre	Estado	Area
1	Transformador	Normal	13,27 m2
2	Antiguo transformador	Abandono	9,75 m2
3	Casa exterior	Abandono	69,09 m2
4	Casa entrada E	Abandono	80,01 m2
5	Caseta N	Abandono	5,17 m2
6	Caseta 2	Abandono	2,03 m2
7	Casa entrada O	Abandono	109,25 m2
8	Porche piscina	Abandono	46,13 m2
9	Caseta 2	Abandono	13,93 m2
10	Casa O	Abandono	120,32 m2
11	Casa grande	Abandono	183,41 m2
12	Almacenes	Abandono	176,43 m2
13	Casa playa	Abandono	128,78 m2
			957,57 m2

PLAN PARCIAL URP NG 22 LOS VERDIALES III
BORRADOR PARA EVALUACION AMBIENTAL

Proyecto

EDIFICACIONES EXISTENTES

Plano

Plano Nº

108

Promotor

MARBEFIXA SL Y DHALMENHY SL
C/ LAS TORRES
29602 MARBELLA

Autor

ALBERTO DIAZ HERMIDAS, ARQUITECTO
ADIAZH@COAMALAGA.ES
TEL. +34 660 409 080

Escala

1:1250

Fecha

10/03/2018

108 EDIFICACIONES EXISTENTES, 11/03/2018 22:38:38

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

Código seguro de Verificación : GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

ARBOLADO EXISTENTE

ESPECIE

- CIPRES
- OLIVO
- PALMERA
- PALO BARRACHO
- EUCALIPTO
- PINO
- JACARANDA
- ARALCARIA
- ALGARROBO
- MAGNOLIO
- ARBUSTO/FRUTAL

Alameda	Alameda	Alameda
Alameda	Alameda	Alameda
1	101	201
2	102	202
3	103	203
4	104	204
5	105	205
6	106	206
7	107	207
8	108	208
9	109	209
10	110	210
11	111	211
12	112	212
13	113	213
14	114	214
15	115	215
16	116	216
17	117	217
18	118	218
19	119	219
20	120	220
21	121	221
22	122	222
23	123	223
24	124	224
25	125	225
26	126	226
27	127	227
28	128	228
29	129	229
30	130	230
31	131	231
32	132	232
33	133	233
34	134	234
35	135	235
36	136	236
37	137	237
38	138	238
39	139	239
40	140	240
41	141	241
42	142	242
43	143	243
44	144	244
45	145	245
46	146	246
47	147	247
48	148	248
49	149	249
50	150	250
51	151	251
52	152	252
53	153	253
54	154	254
55	155	255
56	156	256
57	157	257
58	158	258
59	159	259
60	160	260
61	161	261
62	162	262
63	163	263
64	164	264
65	165	265
66	166	266
67	167	267
68	168	268
69	169	269
70	170	270
71	171	271
72	172	272
73	173	273
74	174	274
75	175	275
76	176	276
77	177	277
78	178	278
79	179	279
80	180	280
81	181	281
82	182	282
83	183	283
84	184	284
85	185	285
86	186	286
87	187	287
88	188	288
89	189	289
90	190	290
91	191	291
92	192	292
93	193	293
94	194	294
95	195	295
96	196	296
97	197	297
98	198	298
99	199	299
100	200	300
101	201	301
102	202	302
103	203	303
104	204	304
105	205	305
106	206	306
107	207	307
108	208	308
109	209	309
110	210	310
111	211	311
112	212	312
113	213	313
114	214	314
115	215	315
116	216	316
117	217	317
118	218	318
119	219	319
120	220	320
121	221	321
122	222	322
123	223	323
124	224	324
125	225	325
126	226	326
127	227	327
128	228	328
129	229	329
130	230	330
131	231	331
132	232	332
133	233	333
134	234	334
135	235	335
136	236	336
137	237	337
138	238	338
139	239	339
140	240	340
141	241	341
142	242	342
143	243	343
144	244	344
145	245	345
146	246	346
147	247	347
148	248	348
149	249	349
150	250	350
151	251	351
152	252	352
153	253	353
154	254	354
155	255	355
156	256	356
157	257	357
158	258	358
159	259	359
160	260	360
161	261	361
162	262	362
163	263	363
164	264	364
165	265	365
166	266	366
167	267	367
168	268	368
169	269	369
170	270	370
171	271	371
172	272	372
173	273	373
174	274	374
175	275	375
176	276	376
177	277	377
178	278	378
179	279	379
180	280	380
181	281	381
182	282	382
183	283	383
184	284	384
185	285	385
186	286	386
187	287	387
188	288	388
189	289	389
190	290	390
191	291	391
192	292	392
193	293	393
194	294	394
195	295	395
196	296	396
197	297	397
198	298	398
199	299	399
200	300	400
201	301	401
202	302	402
203	303	403
204	304	404
205	305	405
206	306	406
207	307	407
208	308	408
209	309	409
210	310	410
211	311	411
212	312	412
213	313	413
214	314	414
215	315	415
216	316	416
217	317	417
218	318	418
219	319	419
220	320	420
221	321	421
222	322	422
223	323	423
224	324	424
225	325	425
226	326	426
227	327	427
228	328	428
229	329	429
230	330	430
231	331	431
232	332	432
233	333	433
234	334	434
235	335	435
236	336	436
237	337	437
238	338	438
239	339	439
240	340	440
241	341	441
242	342	442
243	343	443
244	344	444
245	345	445
246	346	446
247	347	447
248	348	448
249	349	449
250	350	450
251	351	451
252	352	452
253	353	453
254	354	454
255	355	455
256	356	456
257	357	457
258	358	458
259	359	459
260	360	460
261	361	461
262	362	462
263	363	463
264	364	464
265	365	465
266	366	466
267	367	467
268	368	468
269	369	469
270	370	470
271	371	471
272	372	472
273	373	473
274	374	474
275	375	475
276	376	476
277	377	477
278	378	478
279	379	479
280	380	480
281	381	481
282	382	482
283	383	483
284	384	484
285	385	485
286	386	486
287	387	487
288	388	488
289	389	489
290	390	490
291	391	491
292	392	492
293	393	493
294	394	494
295	395	495
296	396	496
297	397	497
298	398	498
299	399	499
300	400	500
301	401	501
302	402	502
303	403	503
304	404	504
305	405	505
306	406	506
307	407	507
308	408	508
309	409	509
310	410	510
311	411	511
312	412	512
313	413	513
314	414	514
315	415	515
316	416	516
317	417	517
318	418	518
319	419	519
320	420	520
321	421	521
322	422	522
323	423	523
324	424	524
325	425	525
326	426	526
327	427	527
328	428	528
329	429	529
330	430	530
331	431	531
332	432	532
333	433	533
334	434	534
335	435	535
336	436	536
337	437	537
338	438	538
339	439	539
340	440	540
341	441	541
342	442	542
343	443	543
344	444	544
345	445	545
346	446	546
347	447	547
348	448	548
349	449	549
350	450	550
351	451	551
352	452	552
353	453	553
354	454	554
355	455	555
356	456	556
357	457	557
358	458	558
359	459	559
360	460	560
361	461	561
362	462	562
363	463	563
364	464	564
365	465	565
366	466	566
367	467	567
368	468	568
369	469	569
370	470	570
371	471	571
372	472	572
373	473	573
374	474	574
375	475	575
376	476	576
377	477	577
378	478	578
379	479	579
380	480	580
381	481	581
382	482	582
383	483	583
384	484	584
385	485	585
386	486	586
387	487	587
388	488	588
389	489	589
390	490	590
391	491	591
392	492	592
393	493	593
394	494	594
395	495	595
396	496	596
397	497	597
398	498	598
399	499	599
400	500	600
401	501	601
402	502	602
403	503	603
404	504	604
405	505	605
406	506	606
407	507	607
408	508	608

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

Plan Parcial del Sector URP NG 22 "Verdiales III" PGOU Marbella

Arbolado - Listado completo

N	NOMBRE	ESPECIE	Diam. copa (m)	Altura (m)	Diam. tronco (cm)
1	Cipres	Cupressus sempervirens	3	7	25
2	Olivo	Olea europaea	3	3	35
5	Jacaranda	Jacaranda mimosifolia	1	3	10
7	Cipres	Cupressus sempervirens	3	10	35
8	Cipres	Cupressus sempervirens	2	15	40
10	Palmera Washingtonia	Washingtonia	2	4	30
11	Palmera Washingtonia	Washingtonia	2	3	30
12	Palmera canaria	Phoenix canariensis	1	1	15
13	Palmera canaria	Phoenix canariensis	4	3	30
14	Palmera canaria	Phoenix canariensis	5	4	40
15	Acebuches	Olea europaea sylvestris	4	5	30
16	Olivo	Olea europaea	4	5	40
17	Olivo	Olea europaea	7	2	30
18	Olivo	Olea europaea	5	5	30
19	Olivo	Olea europaea	6	5	30
20	Olivo	Olea europaea	6	6	50
23	Naranja dulce	Citrus x sinensis	1	2	15
28	Naranja dulce	Citrus x sinensis	2	2	10
30	Naranja dulce	Citrus x sinensis	3	3	15
31	Aguacate	Persea americana	2	3	15
32	Aguacate	Persea americana	4	4	30
33	Nispero	Mespilus germanica	6	6	25
34	Naranja dulce	Citrus x sinensis	2	2	10
35	Naranja dulce	Citrus x sinensis	2	2	15
36	Naranja dulce	Citrus x sinensis	2	2	15
37	Pomelo	Citrus x paradisi	3	3	15
38	Naranja dulce	Citrus x sinensis	2	2	20
39	Naranja dulce	Citrus x sinensis	3	3	20
40	Naranja dulce	Citrus x sinensis	3	3	20

Julio de 2017

Pág. 1 de 8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

N	NOMBRE	ESPECIE	Diam. copa (m)	Altura (m)	Diam. tronco (cm)
41	Olivo	Olea europaea	5	7	30
42	Olivo	Olea europaea	4	5	30
43	Olivo	Olea europaea	8	7	30
45	Olivo	Olea europaea	7	6	30
46	Ciruelo	Prunus domestica	6	7	30
47	Olivo	Olea europaea	8	6	35
49	Olivo	Olea europaea	7	7	40
50	Nispero	Mespilus germanica	5	5	20
51	Naranja dulce	Citrus x sinensis	2	3	15
52	Cipres	Cupressus sempervirens	1	5	20
53	Cipres	Cupressus sempervirens	1	5	20
55	Madroño	Arbutus unedo	5	5	25
56	Cipres	Cupressus sempervirens	5	10	35
57	Olivo	Olea europaea	5	7	40
60	Cipres	Cupressus sempervirens	2	8	30
61	Cipres	Cupressus sempervirens	4	11	40
62	Olivo	Olea europaea	7	8	35
63	Cipres	Cupressus sempervirens	1	7	20
64	Cipres	Cupressus sempervirens	3	8	30
65	Cipres	Cupressus sempervirens	3	8	30
66	Cipres	Cupressus sempervirens	3	8	25
71	Cipres	Cupressus sempervirens	1	3	20
72	Cipres	Cupressus sempervirens	1	3	20
73	Cipres	Cupressus sempervirens	1	3	20
74	Ficus benjamina	Ficus benjamina	2	3	25
75	Palmera Washingtonia	Washingtonia	5	11	80
76	Palmera Washingtonia	Washingtonia	5	11	80
77	Naranja dulce	Citrus x sinensis	3	3	15
80	Olivo	Olea europaea	4	5	30
85	Naranja dulce	Citrus x sinensis	2	2	15
86	Naranja dulce	Citrus x sinensis	2	2	15

Julio de 2017

Pág. 2 de 8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

N	NOMBRE	ESPECIE	Diam. copa (m)	Altura (m)	Diam. tronco (cm)
87	Naranja dulce	Citrus x sinensis	2	2	15
88	Magnolio	Magnolia grandiflora	8	8	50
89	Araucaria luxurians	Araucaria luxurians	6	9	35
90	Jacaranda	Jacaranda mimosifolia	5	6	25
92	Olivo	Olea europaea	4	6	40
95	Olivo	Olea europaea	5	5	40
96	Cipres	Cupressus sempervirens	2	4	25
99	Ficus carica	Higuera	2	2	25
100	Miosporo	Myoporum Laetum	1	2	10
101	Jacaranda	Jacaranda mimosifolia	5	3	25
102	Jacaranda	Jacaranda mimosifolia	3	5	20
103	Palmera Washingtonia	Washingtonia	3	9	45
104	Olivo	Olea europaea	7	3	40
105	Olivo	Olea europaea	8	4	40
109	Palmera Washingtonia	Washingtonia	5	7	60
110	Cipres	Cupressus sempervirens	2	4	40
112	Miosporo	Myoporum Laetum	6	4	50
115	Olivo	Olea europaea	1	2	10
116	Miosporo	Myoporum Laetum	2	2	15
117	Acacia de las tres espin	Gleditzia triacanthos	9	14	50
118	Palo borracho	Ceiba speciosa	3	6	45
119	Palo borracho	Ceiba speciosa	13	13	80
120	Palo borracho	Ceiba speciosa	3	4	25
121	Palo borracho	Ceiba speciosa	3	6	25
123	Palo borracho	Ceiba speciosa	3	6	20
124	Palo borracho	Ceiba speciosa	3	6	25
125	Palo borracho	Ceiba speciosa	3	6	30
126	Palo borracho	Ceiba speciosa	3	7	30
128	Palmera Washingtonia	Washingtonia	3	4	40
129	Palmera Washingtonia	Washingtonia	3	3	40
130	Olivo	Olea europaea	7	4	35

Julio de 2017

Pág. 3 de 8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

N	NOMBRE	ESPECIE	Diam. copa (m)	Altura (m)	Diam. tronco (cm)
131	Palo borracho	Ceiba speciosa	2	3	15
132	Palo borracho	Ceiba speciosa	2	4	20
133	Hibiscus	Hibiscus rosa-sinensis	3	9	40
134	Palo borracho	Ceiba speciosa	3	6	40
135	Miosporo	Myoporum Laetum	3	4	20
136	Miosporo	Myoporum Laetum	3	4	20
137	Miosporo	Myoporum Laetum	2	3	20
140	Naranja dulce	Citrus x sinensis	3	2	20
141	Arbol del amor	Cercis siliquastrum	8	6	20
142	Ficus benjamina	Ficus benjamina	3	5	20
144	Olivo	Olea europaea	6	5	35
145	Pomelo	Citrus x paradisi	1	1	15
147	Miosporo	Myoporum Laetum	4	4	20
150	Olivo	Olea europaea	6	6	50
151	Arbol desconocido		2	4	35
154	Cipres	Cupressus sempervirens	3	8	30
155	Cipres	Cupressus sempervirens	3	7	25
156	Palo borracho	Ceiba speciosa	4	4	40
157	Cipres	Cupressus sempervirens	3	8	25
158	Cipres	Cupressus sempervirens	2	8	25
159	Cipres	Cupressus sempervirens	3	7	25
160	Cipres	Cupressus sempervirens	1	7	25
161	Cipres	Cupressus sempervirens	4	9	30
162	Cipres	Cupressus sempervirens	2	10	25
163	Cipres	Cupressus sempervirens	2	7	25
164	Cipres	Cupressus sempervirens	3	9	25
165	Cipres	Cupressus sempervirens	4	7	25
166	Cipres	Cupressus sempervirens	4	7	25
167	Cipres	Cupressus sempervirens	2	6	20
168	Cipres	Cupressus sempervirens	1	6	20
169	Cipres	Cupressus sempervirens	3	7	30

Julio de 2017

Pág. 4 de 8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

N	NOMBRE	ESPECIE	Diam. copa (m)	Altura (m)	Diam. tronco (cm)
170	Algarrobo	Cerantia siliqua	4	8	40
171	Cipres	Cupressus sempervirens	3	8	25
172	Cipres	Cupressus sempervirens	2	6	25
173	Cipres	Cupressus sempervirens	3	6	30
174	Cipres	Cupressus sempervirens	3	8	25
175	Cipres	Cupressus sempervirens	4	8	30
176	Cipres	Cupressus sempervirens	3	8	30
177	Cipres	Cupressus sempervirens	3	11	30
178	Olivo	Olea europaea	5	5	40
179	Olivo	Olea europaea	5	5	30
180	Olivo	Olea europaea	4	5	30
181	Olivo	Olea europaea	4	5	30
182	Arbol desconocido		6	6	35
183	Cipres	Cupressus sempervirens	4	10	35
184	Cipres	Cupressus sempervirens	2	8	25
185	Cipres	Cupressus sempervirens	2	8	20
186	Cipres	Cupressus sempervirens	2	9	25
187	Cipres	Cupressus sempervirens	2	6	30
188	Pino pinonero	Pinus pinea	12	8	70
189	Pino pinonero	Pinus pinea	7	7	50
190	Yuca	Yucca	3	4	40
191	Yuca	Yucca	4	4	40
192	Yuca	Yucca	4	4	40
193	Yuca	Yucca	4	4	40
194	Yuca	Yucca	4	3	40
195	Yuca	Yucca	4	7	30
196	Pino pinonero	Pinus pinea	16	16	60
197	Cipres	Cupressus sempervirens	2	8	25
198	Pino pinonero	Pinus pinea	14	12	45
199	Olivo	Olea europaea	3	3	30
200	Olivo	Olea europaea	3	3	25

Julio de 2017

Pág. 5 de 8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

N	NOMBRE	ESPECIE	Diam. copa (m)	Altura (m)	Diam. tronco (cm)
201	Olivo	Olea europaea	5	5	30
202	Yuca	Yucca	4	4	20
203	Pino pinonero	Pinus pinea	6	8	40
204	Pino pinonero	Pinus pinea	3	3	25
205	Yuca	Yucca	3	4	40
206	Pino pinonero	Pinus pinea	4	6	20
207	Eucaliptus	Eucalyptus camaldulensis	7	10	35
208	Eucaliptus	Eucalyptus camaldulensis	10	15	70
209	Eucaliptus	Eucalyptus camaldulensis	12	15	70
210	Eucaliptus	Eucalyptus camaldulensis	12	15	80
211	Eucaliptus	Eucalyptus camaldulensis	8	14	60
212	Eucaliptus	Eucalyptus camaldulensis	13	17	90
213	Eucaliptus	Eucalyptus camaldulensis	13	17	80
214	Eucaliptus	Eucalyptus camaldulensis	7	10	50
215	Eucaliptus	Eucalyptus camaldulensis	13	18	90
216	Eucaliptus	Eucalyptus camaldulensis	10	12	50
217	Cipres	Cupressus sempervirens	2	9	40
218	Cipres	Cupressus sempervirens	2	6	30
219	Arbol desconocido		4	7	20
221	Cipres	Cupressus sempervirens	3	7	20
222	Cipres	Cupressus sempervirens	3	10	40
223	Miosporo	Myoporum Laetum	3	5	20
225	Ficus benjamina	Ficus benjamina	4	4	25
226	Araucaria	Araucaria heterophylla	4	5	30
228	Olivo	Olea europaea	3	2	10
229	Mimosa	Acacia dealbata	3	6	20
230	Platanera	Musa x paradisiaca	4	4	30
232	Ficus benjamina	Ficus benjamina	2	3	10
233	Ficus benjamina	Ficus benjamina	3	5	10
234	Palmera Washingtonia	Washingtonia	2	4	30
235	Palmera Washingtonia	Washingtonia	1	2	30

Julio de 2017

Pág. 6 de 8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

N	NOMBRE	ESPECIE	Diam. copa (m)	Altura (m)	Diam. tronco (cm)
236	Palmera Washingtonia	Washingtonia	2	3	30
240	Palmera Washingtonia	Washingtonia	1	2	25
241	Palmera Washingtonia	Washingtonia	1	4	25
243	Olivo	Olea europaea	2	5	20
244	Olivo	Olea europaea	4	4	20
245	Olivo	Olea europaea	4	6	20
246	Olivo	Olea europaea	5	4	20
247	Mimosa	Acacia dealbata	3	4	10
248	Mimosa	Acacia dealbata	3	4	10
249	Yuca	Yucca	3	4	30
250	Pino pinonero	Pinus pinea	6	10	50
252	Pino pinonero	Pinus pinea	4	6	50
253	Mimosa	Acacia dealbata	4	6	25
254	Acebuches	Olea europaea sylvestris	4	5	20
265	Palmera canaria	Phoenix canariensis	5	5	40
268	Palmera canaria	Phoenix canariensis	3	3	60
269	Palmera canaria	Phoenix canariensis	4	4	60
274	Platanera	Musa x paradisiaca	4	4	50
278	Palmera Washingtonia	Washingtonia	3	6	60
279	Platanera	Musa x paradisiaca	5	6	60
284	Platanera	Musa x paradisiaca	5	4	40
287	Acebuches	Olea europaea sylvestris	4	4	25
288	Olivo	Olea europaea	4	5	45
289	Miosporo	Myoporum Laetum	4	3	35
290	Miosporo	Myoporum Laetum	2	2	30
291	Olivo	Olea europaea	3	3	20
292	Pino pinonero	Pinus pinea	7	8	45
301	Acebuches	Olea europaea sylvestris	2	3	15
302	Acebuches	Olea europaea sylvestris	2	2	10
303	Pitosporo	Pittosporum tobira	4	3	30
304	Acebuches	Olea europaea sylvestris	5	4	30

Julio de 2017

Pág. 7 de 8

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

Código seguro de Verificación : GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

N	NOMBRE	ESPECIE	Diam. copa (m)	Altura (m)	Diam. tronco (cm)
305	Hibiscus	Hibiscus rosa-sinensis	4	3	30
306	Olivo	Olea europaea	4	3	30
307	Cipres	Cupressus sempervirens	3	4	30
308	Cipres	Cupressus sempervirens	2	10	30
309	Jacaranda	Jacaranda mimosifolia	1	3	20
310	Naranja dulce	Citrus x sinensis	3	3	15
311	Olivo	Olea europaea	2	3	20
312	Arbol del amor	Cercis siliquastrum	2	3	15
313	Cipres	Cupressus sempervirens	2	6	30
314	Olivo	Olea europaea	3	3	30
315	Olivo	Olea europaea	3	3	30
316	Palmito	Chamaerops humilis	1	1	30
317	Palmito	Chamaerops humilis	1	1	30
Total ejemplares:					228

Julio de 2017

Pág. 8 de 8

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

Plan Parcial del Sector URP NG 22 "Verdiales III" PGOU Marbella
Arbolado - Número de ejemplares por especie

NOMBRE	ESPECIE	TOTAL EJEMPLARES
Cipres	Cupressus sempervirens	52
Olivo	Olea europaea	41
Naranja dulce	Citrus x sinensis	16
Palmera Washingtonia	Washingtonia	14
Palo borracho	Ceiba speciosa	12
Eucalipto	Eucalyptus camaldulensis	10
Miosporo	Myoporum Laetum	10
Pino pinonero	Pinus pinea	10
Yuca	Yucca	9
Acebuche	Olea europaea sylvestris	6
Palmera canaria	Phoenix canariensis	6
Ficus benjamina	Ficus benjamina	5
Jacaranda	Jacaranda mimosifolia	5
Mimosa	Acacia dealbata	4
Platanera	Musa x paradisiaca	4
Arbol desconocido		3
Aguacate	Persea americana	2
Arbol del amor	Cercis siliquastrum	2
Hibiscus	Hibiscus rosa-sinensis	2
Nispero	Mespilus germanica	2
Palmito	Chamaerops humilis	2
Pomelo	Citrus x paradisi	2
Acacia de las tres espinas	Gleditzia triacanthos	1
Algarrobo	Ceratonia siliqua	1
Araucaria	Araucaria heterophylla	1
Araucaria luxurians	Araucaria luxurians	1
Ciruelo	Prunus domestica	1
Ficus carica	Higuera	1
Madrono	Arbutus unedo	1
Magnolio	Magnolia grandiflora	1
Pitosporo	Pittosporum tobira	1
Total especies:		31
Total ejemplares:		228

Julio de 2017

Pág. 1 de 1

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

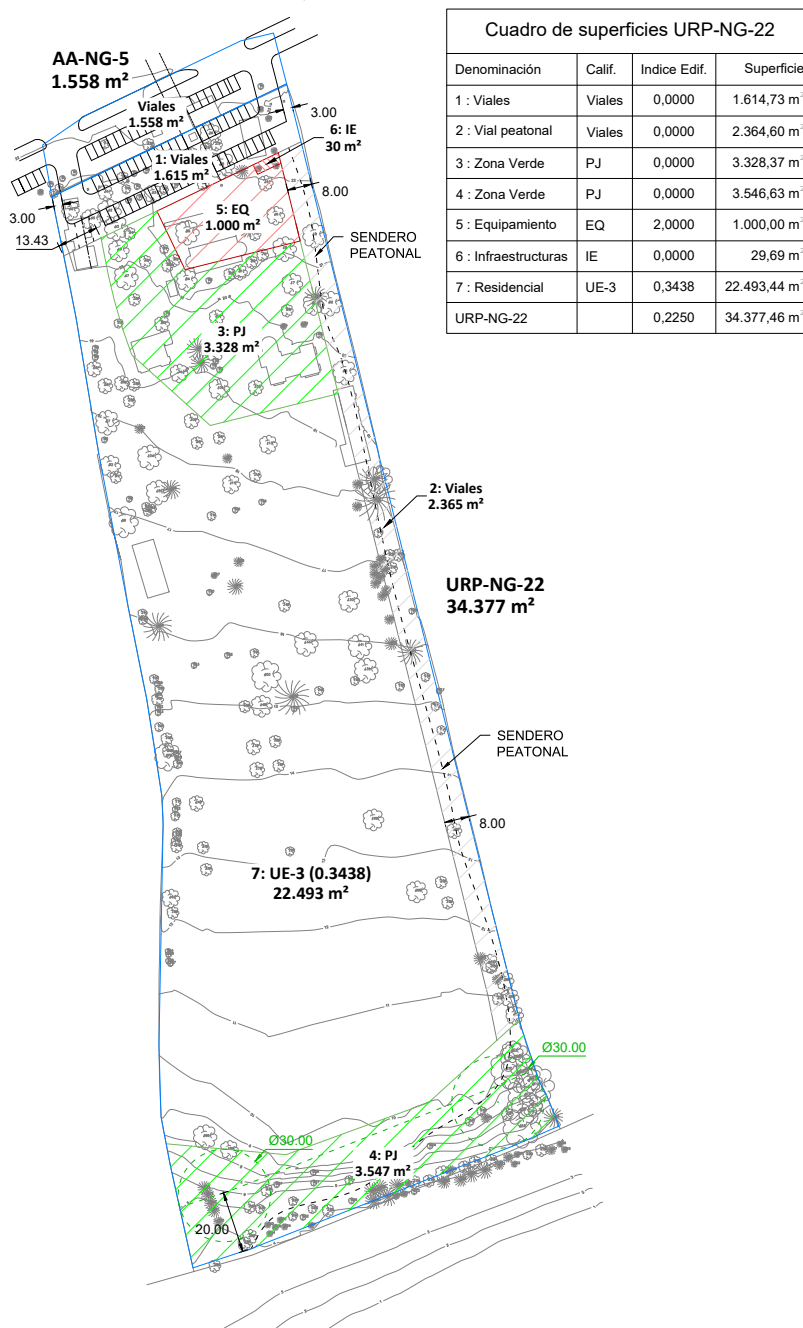
***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

Código seguro de Verificación : GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L. para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L. de fecha 11 de octubre de 2021.



PLAN PARCIAL URP NG 22 LOS VERDIALES III BORRADOR PARA EVALUACION AMBIENTAL		Promotor MARBEFIXA SL Y DHALMENHY SL C/ LAS TORRES 29602 MARBELLA	
Proyecto		Autor ALBERTO DIAZ HERMIDAS, ARQUITECTO ADIAZH@COAMALAGA.ES TEL. +34 660 409 080	
ORDENACION PROPUESTA	Plano Nº	201	Escala
			1:1250
			Fecha
			10/03/2018

201 ORDENACION PROPUESTA. 10/03/2018 20:18:57

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

Código seguro de Verificación: GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección:
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.



PLAN PARCIAL URP NG 22 LOS VERDIALES III
BORRADOR PARA EVALUACION AMBIENTAL

Proyecto	MARBEFIXA SL Y DHALMENHY SL			ALBERTO DIAZ HERMIDAS	
	CC LAS TORRES			ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1098 C.O.A. MALAGA	
	29602 MARBELLA			ADIAZH@COAMALAGA.ES	
				TEL: +34 660 409 080	
Plano	DETALLE RED VIARIA	Plano Nº	202	Escala	1:400
				Fecha	10/03/2018

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original

202 DETALLE RED VIARIA, 10/03/2018 20:19:09

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.

JUNTA DE ANDALUCÍA

de fecha 11 de octubre de 2021.
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Málaga

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACION TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN MÁLAGA , POR LA QUE SE ACUERDA LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA RELATIVA AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP NG 22 “LOS VERDIALES III”

Expte. EA/MA/040/18

Vista la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Marbella mediante la que solicita el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al plan parcial del sector URP NG 22 “Los Verdiales III”, de acuerdo a lo establecido en los artículos 36 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, resultan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 31 de julio de 2018 se recibe en el Servicio de Protección Ambiental escrito del Ayuntamiento de Marbella en el que se solicita el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del plan parcial del sector URP NG 22 “Los Verdiales III”, acompañándose documentación con el contenido establecido en los artículos 39.1 y 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

SEGUNDO.- Analizada la documentación aportada junto a la solicitud de inicio del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, resulta que el plan parcial del sector URP NG 22 “Los Verdiales” es un plan de desarrollo cuyo planeamiento general no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, encontrándose, por consiguiente, entre los supuestos que se describen en el artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En aplicación del artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, resulta que el plan parcial del sector URP NG 22 “Los Verdiales III” se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, y que la documentación aportada por el Ayuntamiento de Marbella, de acuerdo a lo establecido en el artículo 39.1 de la citada Ley, se considera suficiente para iniciar dicho trámite,

POR LO QUE

A la vista de los anteriores antecedentes y fundamentos de derecho y vista la documentación presentada por el Ayuntamiento de Marbella



Avda. de la Aurora, nº 47, 29071 Málaga
Teléf.: 670948894. Fax 951038250.

Código:640xu956D08HPUHwJJvsqRvx5jnaCN. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	12/09/2018
ID FIRMA	640xu956D08HPUHwJJvsqRvx5jnaCN	PÁGINA	1/2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

EA/MA/040/18
DPA 155/2018

SE RESUELVE

Admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada el **plan parcial del sector URP NG 22 "Los Verdiales III"**, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De conformidad con lo establecido en el artículo 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra la presente resolución, podrá interponerse recurso de alzada, ante la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, en el plazo de un MES, contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Adolfo Moreno Carrera



Código:640xu956D08HPUhwJJvsqRvx5jnaCN. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	ADOLFO MORENO CARRERA	FECHA	12/09/2018
ID FIRMA	640xu956D08HPUhwJJvsqRvx5jnaCN	PÁGINA	2/2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y
DESARROLLO SOSTENIBLE
Delegación Territorial en Málaga

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO ACERCA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URP NG 22 "LOS VERDIALES III" DEL PGOU DE MARBELLA (1986) (EA/MA/040/18)

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Los artículos 39 y 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, recogen el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40.3 de la citada Ley 7/2007 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El Decreto 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, determinan que corresponde a esta Consejería el ejercicio de las competencias autonómicas en materia de medio ambiente. De conformidad con lo previsto en el Decreto 32/2019, de 5 de febrero, por el que se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, y en la Disposición Adicional Undécima del citado Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias en materia de medio ambiente.

1. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El objeto del plan parcial del sector URP NG 22 "Los Verdiales III" es la ordenación pormenorizada del sector con el fin de iniciar su desarrollo urbanístico de manera coherente con los dos polígonos de suelo urbano ya consolidado con los que colinda, atendiendo a la mejora del acceso, la recuperación para uso público del frente litoral y la implantación del resto de dotaciones y equipamientos públicos previstos por el PGOU y la legislación vigente.



Avda. Aurora, 47. Edificio Servicios Múltiples, planta 14. 29071 Málaga

FIRMA	Tlf. 670948894 Fax 951080100	20/12/2019	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	640xu797YBVH0Eki tWfj jRDD04BX2	https://sede050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

2. PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El plan parcial del sector URP NG 22 "Los Verdiales III" es un plan de desarrollo de un planeamiento general que no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, incardinándose, por consiguiente, en lo dispuesto en el artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que, en consecuencia, se halla sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

3. TRAMITACIÓN

Con fecha de registro de entrada de 31 de julio de 2019, se recibió solicitud del Ayuntamiento de Marbella para que se iniciase el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial del sector URP NG 22 "Los Verdiales III". A dicha solicitud le acompañaba documentación técnica que se ajustaba al contenido mínimo establecido en los artículos 39.1 y 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En consecuencia, esta Delegación Territorial emitió, con fecha 12 de septiembre de 2018, la resolución por la que se acuerda la admisión a trámite de la evaluación ambiental estratégica solicitada por el Ayuntamiento de Marbella, a tramitarse mediante el procedimiento simplificado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De acuerdo con los artículos 39.2 y 40.6.c de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se han efectuado las siguientes consultas:

Organismo consultados	Fecha de respuesta
Unidad de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental del Ministerio de Fomento	02-01-19
Delegación Territorial Agricultura Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible	
Servicio de Gestión del Medio Natural	08-11-18
Departamento de Calidad del Aire	16-01-19
Departamento de Calidad Hídrica	15-03-19
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo	05-11-19

Por su parte, el Departamento de Prevención y Control Ambiental de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía emitió, el 16 de diciembre de 2019, la correspondiente propuesta técnica de informe ambiental estratégico.



FIRMANTE	FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO	20/12/2019	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	64oxu797YBVHVEkitwFijRDD04BX2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

4. CONSIDERACIONES SOBRE LA ACTUACIÓN Y LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

4.1 Contenido del Documento Ambiental Estratégico

El documento ambiental estratégico presentado reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Los apartados en que se ha estructurado son los siguientes:

- Objetivos de la planificación
- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas
- Desarrollo previsible del plan
- Situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan
- Efectos ambientales previsibles y su cuantificación
- Motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada
- Efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales
- Resumen de los motivos de selección de alternativas
- Medidas previstas para el medio ambiente
- Medidas previstas para el seguimiento ambiental del planeamiento
- Índice de Anexos

4.2.- Valoración de las alternativas

La alternativa 1 planteada es el desarrollo de la ordenación y los usos actualmente contemplados en el PGOU de 1986. La ordenación del ámbito consiste en una parcela de equipamiento público junto al vial de servicio de la carretera nacional 340. Se establece, asimismo, una franja de zona verde pública a lo largo de la linde con el dominio público marítimo terrestre y un vial público de unos 12 metros de sección que, partiendo del extremo noroeste del sector discurre por el mismo en dirección norte sur hasta acabar en un fondo de saco integrado en la zona verde. No se prevé una zona específica para aparcamientos, sino su distribución a lo largo del vial público.

La alternativa 2 plantea establecer añadir junto a la parcela de equipamiento que la opción anterior emplazaba junto a la carretera nacional 340, las reservas dotacionales de áreas libres, así como los aparcamientos, quedando todo esto concentrado en la parte norte del ámbito, evitando así la necesidad de ejecutar un vial de acceso rodado norte sur en fondo de saco para acceder a las parcelas residenciales o al frente litoral. Se suprime la zona verde del frente litoral propuesta en el PGOU.

La alternativa 3, por su parte, propone mantener la parcela de equipamiento junto a la antigua carretera nacional 340, y la mayor parte de la zona verde pública en el frente litoral, tal como en la propuesta contemplada en el PGOU, con la diferencia de que la zona verde pública se reajusta para incluir un vial peatonal con carácter de corredor verde que permita el acceso peatonal al frente litoral y a la playa sin necesidad del vial de acceso rodado norte-sur. La zona de aparcamientos se sitúa al norte del sector, junto a la carretera nacional 340, dando servicio a la parcela de equipamiento y al acceso a la playa sin interferir con el acceso a la parcela residencial.



FIRMANTE	FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO	20/12/2019	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	64oxu797YBVHVOEktwFjRDD04BX2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

La alternativa 4, finalmente, propone la no ejecución del plan, sin que ésta pueda considerarse una alternativa viable toda vez que la vocación del suelo urbanizable es someterse a una actuación urbanizadora. Además, el estado actual de abandono de la propiedad conlleva un impacto negativo en la seguridad y salubridad de los desarrollos colindantes del Hotel Marbella Club y la urbanización de viviendas unifamiliares "Las Torres", con la consecuente proliferación de insectos y roedores así como actos de vandalismo y robos perpetrados en estos terrenos, según se justifica en la documentación ambiental.

En el documento ambiental estratégico presentado se justifica que la alternativa 3 es la solución óptima, dado que es la que, al tiempo que establece una reserva de espacios libres al sur del sector para proteger los valores paisajísticos del frente litoral, mantiene el acceso público a la playa evitando la necesidad de un vial de tráfico rodado que recorra la totalidad del sector.

4.3.- Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica

El Departamento de Calidad del Aire, de cuyo informe se aneja copia en el anexo de este informe ambiental estratégico, se apunta que, dadas las características del uso pretendido y la reducida superficie de la actuación, no se estima preciso realizar ningún pronunciamiento ni requerir documentación complementaria ninguna en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

4.4.- Consideraciones en materia de residuos

Cualquier actuación con incidencia en materia de residuos habrá de tramitarse con observancia a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, en el Reglamento de Suelos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, y demás legislación sectorial, muy particularmente en el caso de los residuos de carácter peligroso. Además, se tendrán en consideración estos aspectos:

- Residuos peligrosos. Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, los titulares de actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a esta Delegación Territorial antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto. Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras derivadas del presente plan parcial se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

- Suelos contaminados. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI – Actuaciones Especiales, Capítulo I – Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 63 y 64 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero,



FIRMA	FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO	20/12/2019	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	640xu797YBVHVOEK1tWfjRRD04BX2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

- Residuos de construcción y demolición. Se promoverá un tratamiento acorde con el Capítulo I del Título V del Decreto 73/2012 y con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción de residuos de construcción y demolición. Deberá, tal como disponen ambas normas, incluirse en el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se derive del presente plan parcial un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, cuyo contenido incluirá lo señalado en el artículo 4 del antes citado Real Decreto 105/2008. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de éste, además, la empresa que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para obtener la licencia municipal de obras, la entidad productora de este tipo de residuos habrá de constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable. Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

En caso de que las tierras sobrantes de excavación no sean utilizadas en la obra, se buscará un destino que genere una plusvalía ambiental (nivelaciones de parcelas agrícolas, restauración de canteras, etc.). En tal caso, y si se pretende la valorización de los suelos no contaminados excavados procedentes de la obra en operaciones de relleno fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

- Residuos no peligrosos. En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la entidad local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía; separándose las fracciones de residuos en origen, utilizándose correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitándose la mezcla de diferentes tipos de residuos, y no depositándose los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, puedan producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo



FIRMA	FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO	20/12/2019	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	640xu797YBVHVOEK1tWf1jR0D04BXZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local. En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos provenientes del desbroce podrán aprovecharse bien valorizados como leña, o biomasa, o bien retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

En el documento ambiental estratégico se menciona la posible existencia de una fosa séptica que diera servicio a la vivienda original existente en el ámbito del plan parcial. De constatar su existencia, deberá desmantelarse por completo con anterioridad a la urbanización del sector, teniéndose en consideración que, de existir residuos en su interior, éstos habrán de entregarse a gestor autorizado.

- Protección de suelos. Se ocupará y afectará el terreno mínimo posible en la zona de actuación. Será obligatorio señalar las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se delimitarán las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada. Se prohíbe que en el ámbito de las obras se acometan labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas. Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección...) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión. Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del Reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado mediante el Decreto 18/2015, de 27 de enero, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

4.5.- Consideraciones en materia de dominio público marítimo terrestre

En el informe del Departamento de Calidad Hídrica, del que se aporta copia en el anexo de este informe ambiental estratégico, se señala que la superficie de la parcela ubicada en la zona de servidumbre de tránsito, que asciende a 762,41 m² conforme a lo determinado en el informe de la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo de fecha 5 de marzo de 2019 - que también se adjunta en el anexo del presente informe ambiental estratégico - deberá quedar expedita de manera permanente para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento. En la documentación técnica aportada se recoge que esta zona de servidumbre de tránsito se halla ya expedita.



FIRMA	FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO	20/12/2019	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	640x797YBVHVOEkItWFjR0D04BX2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Se garantiza, asimismo, en la documentación técnica presentada, que en la zona de servidumbre de protección, no se acometerán edificaciones, al ir destinada a la reserva de zonas verdes del sector. Cabe apuntar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento General de Costas, aprobado mediante el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, podrán efectuarse en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otro emplazamiento, detallándose expresamente qué usos quedan prohibidos en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 21 de julio, de Costas.

La parcela se encuentra, de forma parcial, en la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre, que se corresponde con una franja de 500 metros como mínimo a partir del límite interior de la ribera del mar, según dispone el artículo 30 de la ya citada Ley 22/1988, de 21 de julio. Deberá, pues, tal como en dicho cuerpo legal se señala, evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de la edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

4.6.- Consideraciones en materia de fauna, flora y medio natural

De conformidad con el informe emitido por el Servicio de Gestión del Medio Natural, del que se adjunta copia en el anexo de este informe ambiental estratégico, se recoge que en el ámbito de actuación es posible la aparición de ciertas especies de quirópteros, al haber en la finca de una edificación inhabitable. A este respecto, es un lugar potencialmente habitable por *Rhinolophus ferrumequinum* (murciélago grande de herradura), *Rhinolophus hipposideros* (murciélago pequeño de herradura), *Rhinolophus euryale* (murciélago mediterráneo de herradura), *Myotis daubentonii* (murciélago de ribera) así como por otros quirópteros. Deberá, pues, acometerse, previamente al inicio de cualquier actuación en el sector – antes incluso de llevar a cabo ninguna demolición ni movimiento de tierras – una revisión de los edificios a fin de localizar poblaciones de quirópteros en los mismos, prospección ésta que deberá ejecutarse en compañía de agentes de medio ambiente de la zona los cuales levantarán un acta donde se reflejen las especies de fauna y flora que se hayan detectado, de la cual se remitirá una copia para la incorporación a este expediente. En el caso de constatare la presencia de ejemplares de quirópteros en alguna infraestructura existente en el sector, o si ocurriera lo propio con especies de fauna de escasa movilidad como reptiles, anfibios o micromamíferos, así como de nidos con puestas o polladas en curso, se dará traslado de dicha circunstancia a esta Delegación Territorial, suspendiéndose de inmediato toda actividad que se previera acometer en el ámbito de actuación, a la espera de que aquélla disponga cómo proceder acerca del particular.

No está registrada la presencia de georrecursos, ni de hábitats de interés comunitario, ni de especies de flora amenazada. Empero, la existencia de especies como *Ceratonia siliqua* (algarrobo), *Pinus pinea* (pino piñonero), *Olea europaea* var. *sylvestris* (acebuche), *Phoenix canariensis* (palmera canaria)... con cierto valor ecológico. La alternativa seleccionada es la que permite el mantenimiento del mayor número de pies arbóreos, debiéndose el resto – aquéllos que no sea posible mantener donde se hallan en la actualidad – trasplantar a otros emplazamientos del sector, siempre que su estado fitosanitario sea adecuada. Deberá comprobarse que no se produzca eliminación de la cubierta vegetal más allá de la zona delimitada, ni que se haya afectado a ningún elemento vegetal relevante en caso de haberse identificado el mismo y señalizado como tal. Bajo ninguna circunstancia podrán incorporarse especies exóticas invasoras incluídas en el Catálogo Español de especies exóticas



FIRMA	FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO	20/12/2019	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	640xu797YBVH0EK1tWfjJRDD04BX2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

invasoras, desarrollado mediante el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, habiéndose de erradicar los ejemplares de las mismas que puedan existir tanto en el corredor como en el espacio litoral reservado para zonas verdes.

4.7.- Consideraciones en materia de carreteras

El informe emitido por el Área de Planeamiento, Proyectos y Obras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, del que se adjunta copia en el anexo del presente informe ambiental estratégico, informa favorablemente, en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, la documentación urbanística y ambiental remitida, sin añadir consideraciones ni condiciones de ninguna clase.

* * * * *

De conformidad con el artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se formula el siguiente

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que el plan parcial del sector URP NG 22 "Los Verdiales III" no tendrá efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

- Se acometerá, tal como se apunta en el apartado 4.6 "consideraciones en materia de fauna, flora y medio natural" del presente informe ambiental estratégico, una prospección previa, con la presencia de agentes de medio ambiente de la zona, para detectar o descartar la presencia de poblaciones de quirópteros, de vertebrados con escasa capacidad de movimiento y de nidos con puestas o polladas, con anterioridad al inicio de cualquier actuación en el ámbito del plan, debiéndose comunicar, de manera inmediata a la Delegación Territorial en Málaga de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible la presencia de ejemplares de fauna silvestre o nidos, y suspendiéndose toda actividad hasta que dicha Delegación comunique cómo proceder en relación al particular.
- En las zonas verdes del sector, se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibida la utilización de especies exóticas en el ajardinamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras.
- Se respetarán los pies arbóreos existentes en los términos en que se recoge en el apartado 4.6 "consideraciones en materia de fauna, flora y medio natural" de este informe ambiental estratégico.
- En materia de residuos se atenderá a lo dispuesto en el apartado 4.4 de este informe ambiental estratégico.



Esta Delegación Territorial remitirá el presente informe ambiental estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la

HECHO POR	FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO	20/12/2019	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	64oxu797YBVHVOEk1tWfjRRD04BX2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Asimismo, también de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO	20/12/2019	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	64oxu797YBVH0EktWfjJRDD04BX2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

ANEXO

INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS EN RESPUESTA A LAS CONSULTAS FORMULADAS



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO	20/12/2019	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	64oxu797YBVHV0Ek1tWfj1RDD04BX2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE
Delegación Territorial en Málaga

S/ Ref:	N/Ref: 2018E084
SPA/DPA/RMF/155/2018	
ASUNTO:	Plan Parcial Sector URP NG 22 "Los Verdiales III"
Remitente:	DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO
Destinatario:	DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

Relativo al expediente de referencia, consistente en la Evaluación Ambiental Estratégica del **"Plan Parcial del Sector URP NG 22 "Los Verdiales"**, en el t.m. de Marbella (Málaga), respecto a las materias competencia de este Departamento de Residuos y Calidad del Suelo, le comunico que:

Producción de residuos peligrosos

-Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados*. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras de urbanización derivadas del presente Plan Parcial se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

Residuos de construcción y demolición

Conforme a lo previsto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*, y el *Decreto 73/2010, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.



De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero*, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, Planta 14 29071 Málaga
Teléf.: 670948894 Fax: 951917297

FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	09/11/2019 14:33:49	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	640xu810PFIRMA01kWfVd8Z73QJd02	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE
Delegación Territorial en Málaga

Según lo establecido en el artículo 80 del *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una **flanza o garantía** financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo.** Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable, según lo establecido en el artículo 11 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera la valorización de los suelos no contaminados excavados y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente Instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Producción de residuos no peligrosos

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*. La quema de residuos vegetales en terrenos forestales y zonas de influencia forestal está sometida a autorización administrativa previa por parte de esta Delegación Territorial.

Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples, Planta 14 29071 Málaga
Teléf.: 670946894 Fax: 951917297

FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	06/11/2019 14:33:49	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	64oxu810PFRMAo1kWfVd8Z73QJ0dZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE
Delegación Territorial en Málaga

En el Documento Ambiental Estratégico se hace mención a la posible existencia de una fosa séptica que diera servicio a la vivienda original existente en el ámbito del Plan Parcial. Esta fosa, de constatare su existencia, deberá quedar completamente desmantelada previamente a la urbanización del sector, teniendo en cuenta que, de existir residuos en el interior de la misma, deberán ser entregados a gestor autorizado.

Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO

Avda. Aurora, 47, Edificio Servicios Múltiples. Planta 14 29071 Málaga
Teléf.: 670948894 Fax: 951917297

FIRMADO POR	CORAL SUBIRON GARAY	06/11/2021 14:33:49	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	640xub16PFIRMAo1kHfVd8Z730Jd2	https://w050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

JUNTA DE ANDALUCÍA **Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio**
Delegación Territorial en Málaga

Nº Expte.:	02 INF 127/18
S/Expte:	SGMN-2018-MA-0524
Asunto:	Informe sobre Plan Parcial URP NG 22 "Los Verdiales"
Promotor:	Ayuntamiento de Marbella (Málaga)
Remitente:	SERVICIO DE DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD
Destinatario:	SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

En relación a la comunicación Interior de fecha 13 de septiembre de 2018 del Servicio de Gestión del Medio Natural sobre solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Parcial del sector URP NG 22 "Los Verdiales" en Marbella, se emite el siguiente:

INFORME TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE GEO Y BIO-DIVERSIDAD

ANÁLISIS DE PROYECTO:

El objeto es iniciar el proceso de transformación urbanística del sector de acuerdo con el PGOU vigente y la legislación aplicable. El uso previsto por PGOU es residencial con densidad de edificabilidad de 0,225 m²/m². La extensión es de 34350 m² en un único inmueble catastral. Existe una edificación en estado de abandono.



La alternativa más probable de todas las establecidas en el proyecto es la que concentra la mayor parte de zonas verdes públicas en el frente litoral. Además implementa un corredor verde que permita el acceso peatonal a la playa. El espacio de aparcamiento se integra en la zona norte, sin perjudicar a la zona residencial, este vial se establece sobre la linde este del sector ya que concentra gran parte del arbolado y de mayor porte del sector.

ANÁLISIS DE RECURSOS:

De acuerdo con la información disponible referida al ámbito de actuación del parque, se detectan las siguientes posibles afectaciones:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
Delegación Territorial en Málaga

Fauna amenazada	Zona de posible aparición de microquirópteros, sobretodo teniendo en cuenta la existencia en la finca de una edificación inhabitable.
Flora amenazada	No se detecta flora amenazada en el espacio del proyecto. Se describe y se lista en el proyecto flora no amenazada aunque con interés de conservación. Entre ellas existen árboles de especies forestales, frutales y ornamentales.
Espacios protegidos	No pertenece a ningún espacio de protección
Habitats de Interés Comunitario	No existe hábitats de interés comunitario
Georrecursos	No está registrado la existencia de georrecursos.

ANÁLISIS DE AFECCIONES.-

En relación con la fauna, podrían darse la aparición de mamíferos: *Rhinolophus ferrumequinum* (murciélago grande de herradura), *Rhinolophus hipposideros* (murciélago pequeño de herradura), *Rhinolophus euryale* (murciélago mediterráneo de herradura), *Myotis daubentonii* (murciélago de ribera) y otros quirópteros. En la memoria del proyecto se lista, describe y georreferencia en el proyecto flora no amenazada aunque con interés de conservación. Entre ellas existen árboles de especies forestales, frutales y ornamentales.

CONCLUSIONES.-

De acuerdo con lo anteriormente descrito, la parcela no parece tener valores ambientales en régimen de protección, si bien aparecen árboles de interés tales como *Ceratonia siliqua*, *Pinus pinea*, *Olea europaea sylvestris*, *Phoenix canariensis*, etc. con cierto valor ecológico. Por esta razón se debe tener en cuenta estos pies descritos a la hora de ordenar y modificar el territorio y en la medida de lo posible conservar los pies arbóreos de mayor vigor. En este sentido, la alternativa seleccionada parece que es la que en principio puede rescatar mayor número de pies, sin embargo ha de tenerse en cuenta tanto el estado fitosanitario de los individuos. Las especies exóticas invasoras que puedan existir tanto en el corredor como en el espacio litoral reservado para zonas verdes deberán ser erradicadas.

Por otro lado y debido a que la zona se establece en un área de interés para los microquirópteros es bastante probable la existencia de algún tipo de refugio, por esa razón se debería hacer revisión previa de los edificios antes de acometer demoliciones, a fin traslocar la población o descartar la presencia.

CONDICIONADO.-

Por todo esto, se puede expresar que el desarrollo de la modificación del PGOU puede ser uso compatible siempre que se establezcan medidas para proteger y favorecer dichos valores.

- En cuanto al resto de fauna silvestre, como medida preventiva, antes del inicio del desarrollo urbanístico, se deberían realizar prospecciones para evitar posibles afecciones a especies. Debido a que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, refugios o nidos, siendo la época de reproducción de aves de manera genérica de febrero a junio (ambos inclusive) o de quirópteros (murciélagos) que bien por hibernación o por reproducción el único periodo de posible manejo es del 01 de septiembre al 14 de noviembre. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia. En caso de la localización de dichos ejemplares, se deberán recoger y trasladar la totalidad de los individuos encontrados a las zonas naturales cercanas que constituyan el hábitat propio y potencialmente favorable para su supervivencia y desarrollo.
- Relativo a la presencia de árboles se deberá establecer la conservación del mismo, integrándolo en las Zonas Verdes de los Sistemas Generales de Espacios Libres del correspondiente sector o bien

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

JUNTA DE ANDALUCIA **Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio**
Delegación Territorial en Málaga

procediendo al traslado de los ejemplares a dichas zonas. Se comprobará que no se produce eliminación de la cubierta vegetal más allá de la zona delimitada y planificada, ni que se haya afectado a ningún elemento vegetal relevante en caso de haberlo identificado y señalado como tal. En ningún caso se podrá incorporar especies exóticas invasoras, en base a lo establecido en el "Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras".

Málaga 05 de Noviembre de 2.018

VºBº Jefe del Dpto. de Geodiversidad-Biodiversidad
Fernando Molina Tembóury

Técnico del Dpto. de Geodiversidad-Biodiversidad
Manuel Grondona Rodríguez

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
DPA 155/2018 de fecha 11 de octubre de 2021.



MINISTERIO
DE FOMENTO



Ministerio de Fomento

26 DIC. 2018

Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental

SALIDA

7614

DIRECCIÓN GENERAL
DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE
CARRETERAS DEL ESTADO
EN ANDALUCÍA ORIENTAL

O F I C I O

S/REF.

N/REF. FR/aa. MA-AU-03-18.2

FECHA 26 de diciembre de 2018

ASUNTO: BORRADOR DEL PLAN Y
DOCUMENTO ESTRATÉGICO
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
URP NG 22 "LOS VERDIALES"
Término municipal de MARBELLA.
Provincia de Málaga. Interesado:
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE
MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA
DE ANDALUCÍA.

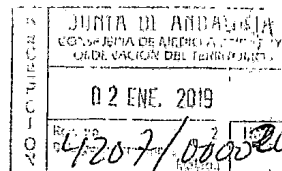
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
de Málaga

JUNTA DE ANDALUCÍA

C/ Mauricio Moro Pareto, 2. Edif. Eurocom Sur, 3º y 4º plta.

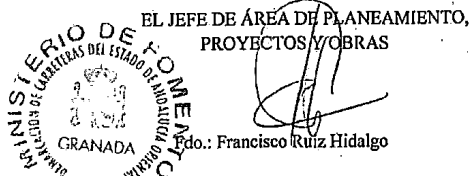
290071 MÁLAGA



Con fecha 11 de diciembre de 2018 teniendo en cuenta el informe de la
Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental de fecha 4 de octubre de 2018, el
Subdirector General de Explotación P.D. del Director General de Carreteras, (Orden
FOM/1644/2012, de 23 de julio), ha resuelto:

Informar favorablemente, en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, el
Borrador del Plan y Documento Estratégico del Plan Parcial del Sector URP NG22 "Los
Verdiales", propuesto por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio
Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en septiembre de 2018.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.



Página 1 de 1

AVDA. DE MADRID Nº 7
18071 GRANADA
TEL: 958 27 17 00
FAX: 958 27 21 63

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Málaga

Su Ref.:	SPA/DPA/RMF/155/2018 (EA/MA/040/18)	Fecha: Plé de firma electrónica
Asunto:	Plan Parcial Sector URP NG 22 "Los Verdiales III"	
Remite:	DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE	
Destinatario:	DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL	

En relación a la solicitud de Informe sobre la actuación prevista en el Sector en cuestión, una vez analizada la documentación aportada y dada las características por el uso pretendido y la reducida superficie de la actuación, no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE CALIDAD DEL AIRE.

FECHA: 16/01/19
RECIBI: ECO



COMUNICACIÓN INTERIOR

Código: 640xu762PFIRMA1cuXum1G3GEd3hHb. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JAVIER BERDEQUE GIL	FECHA	16/01/2019
ID. FIRMA	640xu762PFIRMA1cuXum1G3GEd3hHb	PÁGINA	1/1

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE
Delegación Territorial de Málaga

Ref: SPA/DCH/CSG	Exp. VARIOS/18/MA/0027	S.Ref: SPA/DPA/RMF/155/2018
ASUNTO: PLAN PARCIAL SECTOR URP NG 22 "LOS VERDIALES III"		
Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD HÍDRICA		
Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL		

En respuesta a su petición de informe de fecha 29 de agosto de 2018 relativa a la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial del Sector URP NG 22 "Los Verdiales III", le comunico que:

La superficie objeto del Plan Parcial afecta a Zona de Servidumbre de Protección y a Zona de Servidumbre de Tránsito del Dominio Público marítimo-terrestre, conforme al Deslinde de la zona (CDL-36-MA) aprobado por Orden Ministerial de 17 de julio de 2007 y a la Orden Ministerial de cumplimiento de la Sentencia de la Audiencia Nacional de fecha 16 de mayo de 2011, de acuerdo a lo reflejado en informe de la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo de fecha 5 de marzo de 2019, el cual se adjunta.

La superficie de la parcela ubicada en Zona de Servidumbre de Tránsito asciende a 762,41 m², de acuerdo a lo determinado en el informe de la Demarcación de Costas citado en el párrafo anterior. Esta superficie, según lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de 21 de julio, de Costas, deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento. A este respecto, en el Borrador del Plan Parcial se establece que la zona de servidumbre de tránsito se encuentra ya expedita.

Respecto a la Zona de Servidumbre de Protección, en el Borrador del Plan Parcial se establece que se incluye en esta zona la reserva de zonas verdes del sector, con lo que se garantiza su no edificabilidad. Cabe señalar a este respecto que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, se podrán efectuar en esta zona sin necesidad de autorización, cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en su artículo 27. Si se pretendieran otras obras, instalaciones o actividades, deberá ser solicitada la preceptiva autorización a esta Delegación Territorial, conforme a lo determinado en el artículo 49 del Reglamento General de Costas, teniendo en cuenta que, con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación y que existen una serie de usos expresamente prohibidos detallados en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 21 de julio.

Así mismo, la parcela se ubica parcialmente en Zona de Influencia del dominio público marítimo-terrestre que, de acuerdo a la definición del artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y al artículo 59 del Reglamento General de Costas, se corresponde con una franja con un mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. A este respecto, en la normativa citada se establece, entre otras cuestiones, que:

"...Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de la edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo".

Código:640xu818RH4CH7vSu1Zgx4CckH8K+o			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	FECHA	15/03/2019
ID. FIRMA	640xu818RH4CH7vSu1Zgx4CckH8K+o	PÁGINA	1/2

32.130

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE
ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV
daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

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

NIF/CIF
****065**

FECHA Y HORA
11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos y, sin perjuicio de lo que pudiera informar al respecto en las materias de su competencia, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo del Ministerio para la Transición Ecológica, de acuerdo a lo establecido en la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*, el *Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre* y el *Real Decreto 62/2011, de 21 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación y gestión del litoral*.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Anexo: Informe de la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo.



Código:640xu818RH4CH7v5u1Zgx4CckH8K+o. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	FECHA	15/03/2019
ID. FIRMA	640xu818RH4CH7v5u1Zgx4CckH8K+o	PÁGINA	2/2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

Código seguro de Verificación : GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

VARIOS/18/MA/0027

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
DEMARCACIÓN DE COSTAS
ANDALUCÍA - MEDITERRANEO

- 6 MAR. 2019

SALIDA Nº: 37616

DIRECCIÓN GENERAL
DE SOSTENIBILIDAD
DE LA COSTA Y EL MAR

DEMARCACIÓN DE COSTAS
ANDALUCÍA-MEDITERRANEO
MÁLAGA

O F I C I O

S/REF: VARIOS/18/MA/0027

N/REF: 04-10-04 VML / amv / hsu / jlp
SER01/18/29/0008

FECHA: 05 de marzo de 2019

ASUNTO: Informe del artículo 50.1 del R.D. 876/2014, de 10 de octubre.

DESTINATARIO:

DELEGACION TERRITORIAL
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACION DEL TERRITORIO
EDIFICIO SERVICIOS MULTIPLES
Avda. de la Aurora 47, planta 1ª
29071 MÁLAGA

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACION DEL TERRITORIO

- 8 MAR. 2019

4207/3282

PREP. D. GARCÍA

DATOS DEL INMUEBLE:

Ubicación: BV ALFONSO DE HOHENLOHE 1 VILLA ANA MARIA
29692 29602 MARBELLA (MÁLAGA)

Ref. catastral: 8218101UF2481N

En relación a su escrito con entrada en esta Demarcación el 21 de enero de 2019, por el que solicita información sobre el deslinde CDL-36-MA, adjunto se remite plano con indicación de la servidumbre de protección en vigor y Orden Ministerial de cumplimiento de sentencia de la Audiencia Nacional de 16 de mayo de 2011.

La Técnico de Administración General
Fdo. Digitalmente: M^a Victoria Martín-Lomeña Guerrero

ANEXOS: Planos de deslinde y Orden Ministerial de cumplimiento de sentencia de la Audiencia Nacional de 16 de mayo de 2011.

www.mhcc.es
ben-dermala@mhcc.es

CSV : GEN-23a3-aad8-c593-35bd-5756-1bc3-eba2-61b3

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : MARIA VICTORIA MARTIN-LOMEÑA GUERRERO | FECHA : 05/03/2019 10:53 | Sin acción específica

PASEO DE LA FAROLA, Nº 7
29071 MÁLAGA
TEL: 952 222 679
FAX: 952 219 327

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

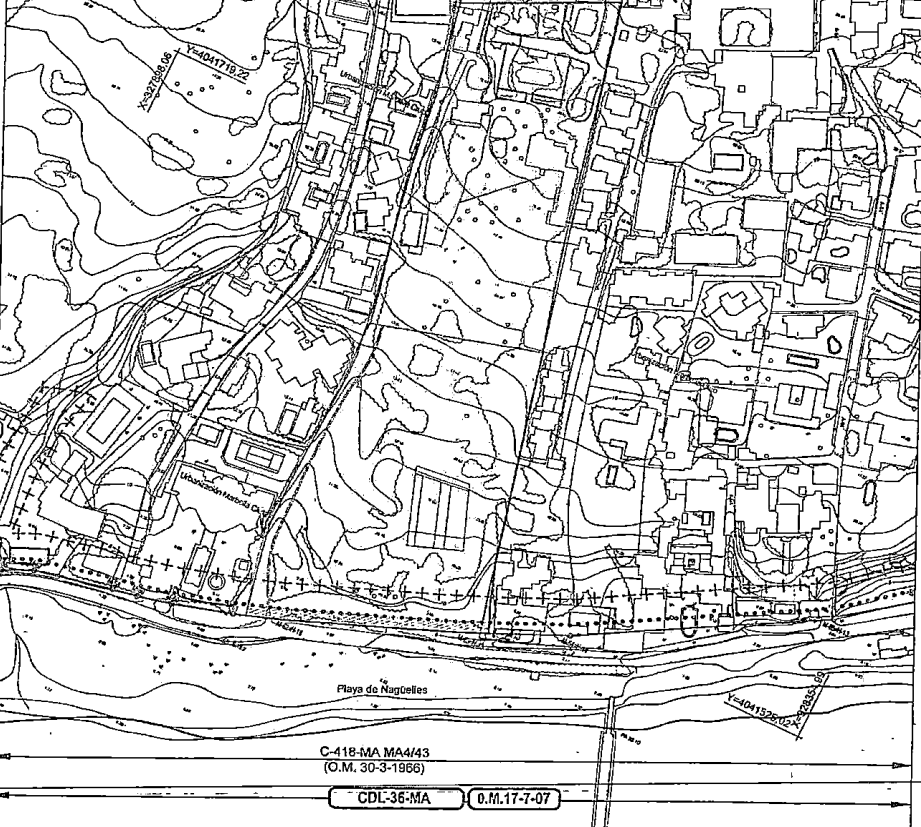
FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

Código seguro de Verificación: GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección:
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

 PARCELA SECTOR URP NG-22	 PARCELA SECTOR URP NG-22 OCUPACION EN TRANSITO 762.41m²
---	--



LINEA DE EXPROPIACION AA-NG-5

C-418-MA MA4/43
(O.M. 30-3-1966)

CDL-36-MA O.M.17-7-07

Ministerio para la Transición Ecológica
DIRECCIÓN GENERAL DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCAÇÃO DE COSTAS ANDALUCÍA-MEDITERRANEO
MÁLAGA

Director del Proyecto: Autor del Proyecto: Título: INFORME DE D.P.M.T. EN LA PLAYA DE NAGÜELLES EN EL T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA).

Designación: **PLANO DE SITUACION**

FECHA: MARZO 2019
FOLIO: 04-10-04

SITUACION

CDL-36-MA O.M.17-7-07

VISTA AÉREA DE LA OCUPACIÓN
(Vuelo Oblicuo de Demarcación de Costas Febrero 2017)



DESLINDE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE:
CDL-36-MA (O.M.17 Julio 2.007)
DESLINDE DE Z.M.T. C-418-MA MA4/43 (O.M. 30-3-1966)

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA	SIGNOS CONVENCIONALES
PROYECCIÓN U.T.M. -ELIPSOIDE GRSEB+H/30 30 S- DATUM ETRS89	PROYECCIÓN U.T.M. -ELIPSOIDE GRSEB+H/30 30 S- DATUM ETRS89
VUELO FOTOGRAMÉTRICO D.G. COSTAS (AGOSTO-2017)	VUELO FOTOGRAMÉTRICO D.G. COSTAS (AGOSTO-2017)
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ENLAZADO A LA RED GEODÉSICA	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ENLAZADO A LA RED GEODÉSICA
RESTITUCIÓN Y DIBUJO MARZO 2019	RESTITUCIÓN Y DIBUJO MARZO 2019
DUNA X=328100.74 Y=4041582.91	DUNA X=328100.74 Y=4041582.91

PROYECCIÓN U.T.M. -ELIPSOIDE GRSEB+H/30 30 S- DATUM ETRS89	PROYECCIÓN U.T.M. -ELIPSOIDE GRSEB+H/30 30 S- DATUM ETRS89
VUELO FOTOGRAMÉTRICO D.G. COSTAS (AGOSTO-2017)	VUELO FOTOGRAMÉTRICO D.G. COSTAS (AGOSTO-2017)
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ENLAZADO A LA RED GEODÉSICA	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ENLAZADO A LA RED GEODÉSICA
RESTITUCIÓN Y DIBUJO MARZO 2019	RESTITUCIÓN Y DIBUJO MARZO 2019
DUNA X=328100.74 Y=4041582.91	DUNA X=328100.74 Y=4041582.91

PROYECCIÓN U.T.M. -ELIPSOIDE GRSEB+H/30 30 S- DATUM ETRS89	PROYECCIÓN U.T.M. -ELIPSOIDE GRSEB+H/30 30 S- DATUM ETRS89
VUELO FOTOGRAMÉTRICO D.G. COSTAS (AGOSTO-2017)	VUELO FOTOGRAMÉTRICO D.G. COSTAS (AGOSTO-2017)
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ENLAZADO A LA RED GEODÉSICA	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ENLAZADO A LA RED GEODÉSICA
RESTITUCIÓN Y DIBUJO MARZO 2019	RESTITUCIÓN Y DIBUJO MARZO 2019
DUNA X=328100.74 Y=4041582.91	DUNA X=328100.74 Y=4041582.91

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

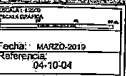
<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Código seguro de Verificación: GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección:
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.

			
 Ministerio para la Transición Ecológica DIRECCIÓN GENERAL DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR DEMARCACIÓN DE COSTAS ANDALUCÍA-MEDITERRÁNEO MÁLAGA		Director del Proyecto:	Autor del Proyecto:
		Título:	Designación:
		INFORME DE D.P.M.T. EN LA PLAYA DE NAGÔELLES EN EL T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA).	VUELO D.G.C.1989 VUELO DEMARCAACION AGOSTO 2017
			 Fecha: MARZO 2019 Referencia: 04-10-04

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

3 1 OCT 2012
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar
Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre
SALIDA N° 3341

SECRETARÍA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD
DE LA COSTA Y DEL MAR
Subdirección General de
Dominio Público Marítimo-Terrestre

Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente
DEMARCACIÓN DE COSTAS
ANDALUCÍA - MEDITERRÁNEO

- 8 NOV. 2012

ENTRADA N° 72153

FECHA Madrid, a 30 de octubre de 2012

DESTINATARIO

SU/REF.

DEMARCACIÓN DE COSTAS EN ANDALUCÍA-
MEDITERRÁNEO
Pº de la Farola, 12 (Malagueta)
29071-MÁLAGA

NUESTRA/REF. DL-36-MÁLAGA
MV 210912

ASUNTO

Cumplimiento de sentencia relativa al deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos cuatro mil cuatrocientos noventa y ocho (4.498) metros de longitud, comprendidos entre la margen derecha del río Verde hasta la margen derecha del río Guadalquivir, en el término municipal de Marbella (Málaga).

ANTECEDENTES

I) Por Orden Ministerial de 17 de julio de 2007, se aprobó el deslinde de referencia.

II) Con fecha 16 de mayo de 2011, la Audiencia Nacional dicta Sentencia, firme en virtud del Auto del Tribunal Supremo de 26 de abril de 2012, por la que se estima el recurso contencioso-administrativo nº 401/2009 interpuesto por las entidades mercantiles "Marbefixa S.L. y Dhalmehny S.L." contra la desestimación presunta del recurso de reposición presentado contra la Orden Ministerial de 17 de julio de 2007, aprobatoria del deslinde.

Dicha Sentencia, en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"FALLAMOS QUE PROCEDE ESTIMAR el recurso interpuesto por las entidades mercantiles "Marbefixa SL y Dhalmehny SL", contra la desestimación presunta del recurso de reposición presentado contra la Orden Ministerial de 17 de julio de 2007, que se anula tan solo en el extremo referido a la anchura de la servidumbre de protección de la parcela que nos ocupa que debe ser de 20 metros, sin hacer expresa condena en costas."

En su Fundamento Jurídico Cuarto, la citada Sentencia determina:

"CUARTO.-...A la vista de las pruebas aportadas resulta acreditado, que la finca contaba con los servicios urbanísticos necesarios con las características adecuadas para servir a las edificaciones e instalaciones existentes, por lo que puede ser considerada, a los solos efectos que nos ocupan y con la finalidad de que se pueda fijar la servidumbre de protección con una anchura de veinte metros. Esta misma conclusión aparece corroborada por la clasificación que el propio deslinde atribuye a las fincas colindantes a ambos lados, en las que se reconoce una servidumbre de protección de una anchura de 20 metros, y sin embargo la línea de la servidumbre de protección al llegar a esta parcela se retrae a los 100 metros. También resulta relevante señalar que la parcela que nos ocupa linda con el Marbelliá club el cual contaba con todos los servicios urbanísticos que utilizaban las mismas infraestructuras generales que las que pasaban adyacentes a esta parcela. Por otra parte, de las fotografías aportadas

Plaza San Juan de la Cruz s/n
28071 - Madrid
TEL.: 91 5976000

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

también resulta acreditado que las edificaciones existentes en dicha parcela están enclavadas en una zona urbanizada y rodeada de otras edificaciones residenciales y hoteleras"

III) Con fecha 26 de abril de 2012, la Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección Primera del Tribunal Supremo, dicta Auto por el que se declara inadmisile el recurso de casación preparado por el Sr. Abogado del Estado contra la Sentencia estimatoria que deviene firme, dictada por la Audiencia Nacional con fecha 16 de mayo de 2011, en el recurso contencioso-administrativo nº 401/2009, interpuesto por las entidades mercantiles "Marbefixa S.L. y Dhalmehny S.L."

Dicho Auto, en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"LA SALA ACUERDA: Declarar la inadmisión a trámite del recurso de casación interpuesto por el Abogado del Estado contra la Sentencia de 16 de mayo de 2011, dictada por Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Primera) de la Audiencia Nacional en el recurso número 401/2009, resolución que se declara firme..."

CONSIDERACIONES

Visto el fallo de la Sentencia firme de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera de la Audiencia Nacional, de fecha 16 de mayo de 2011, recaída en recurso contencioso-administrativo núm. 401/2009 Interpuesto por las entidades mercantiles "Marbefixa S.L. y Dhalmehny S.L.", procede ejecutarla en sus propios términos.

ESTA DIRECCIÓN GENERAL, POR DELEGACIÓN DEL EXCMO. SR. MINISTRO, HA RESUELTO:

I) Declarar nula, en lo que se refiere a la servidumbre de protección que afecta a la parcela nº 53, de la entidad recurrente, situada entre los vértices M-61 a M-63 y dejar sin efecto la Orden Ministerial de 17 de julio de 2007, por la que se aprueba el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, del tramo de costa de unos cuatro mil cuatrocientos noventa y ocho (4.498) metros de longitud, comprendido entre la margen derecha del río Verde hasta la margen derecha del río Guadalpin, en el término municipal de Marbella (Málaga).

II) Ordenar a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga que inicie las actuaciones tendentes a rectificar los planos que afectan al tramo anulado, en los términos a que se ha hecho referencia en el Antecedente II).

EL MINISTRO
P.D. (O.M. AAA/838/2012, de 20 de abril,
BOE nº 46 de 30/11/12)

EL DIRECTOR GENERAL

Fdo.: Pablo Saavedra



2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:58 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

 MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE SECRETARÍA DE ESTADO DE PESCA Y MEDIO AMBIENTE		SECRETARÍA DE ESTADO DE PESCA Y MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR Subdirección General de Recursos Acuáticos y Medio Ambiente
31 OCT 2012 Comando General de Seguridad de la Costa y del Mar Subdirección General de Recursos Acuáticos y Medio Ambiente SAUDAH* 3341		DEMARCACIÓN DE COSTAS ANDALUZA-MEDITERRANEO - 8 NOV. 2012 ENTRADA Nº 7/2153
FECHA Madrid, 11 de octubre de 2012		DESTINATARIO
SUREF.	DEMARCACIÓN DE COSTAS EN ANDALUCÍA-MEDITERRANEO	
NUESTRA REF. DL-36-MÁLAGA MV 210912	Pº de la Farola, 12 (Málaga) 29071-MÁLAGA	
ASUNTO		
Cumplimiento de sentencia relativa al destino de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos cuatro mil cuatrocientos noventa y ocho (4.498) metros de longitud, comprendidos entre la margen derecha del río Verde hasta la margen derecha del río Guadalquivir, en el término municipal de Marbella (Málaga).		
ANTECEDENTES		
I) Por Orden Ministerial de 17 de julio de 2007, se aprobó el destino de referencia.		
II) Con fecha 16 de mayo de 2011, la Audiencia Nacional dicta Sentencia, firme en virtud del Auto del Tribunal Supremo de 26 de abril de 2012, por la que se estima el recurso contencioso-administrativo nº 401/2009 interpuesto por las entidades mercantiles "Marbella S.L. y Chalmehny S.L." contra la desestimación presunta del recurso de reposición presentado contra la Orden Ministerial de 17 de julio de 2007, aprobatoria del destino.		
Dicha Sentencia, en su parte dispositiva dice lo siguiente:		
"FALLAMOS QUE PROCEDE ESTIMAR el recurso interpuesto por las entidades mercantiles "Marbella S.L. y Chalmehny S.L.", contra la desestimación presunta del recurso de reposición presentado contra la Orden Ministerial de 17 de julio de 2007, que se anula tan solo en el extremo referido a la anchura de la servidumbre de protección de la parcela que nos ocupa que debe ser de 20 metros, sin hacer expresa condena en costas."		
En su Fundamento Jurídico Cuarto, la citada Sentencia determina:		
"CUARTO.-...A la vista de las pruebas aportadas resulta acreditado, que la finca contaba con los servicios urbanísticos necesarios con las características adecuadas para servir a las edificaciones e instalaciones existentes, por lo que puede ser considerada, a los solos efectos que nos ocupan y con la finalidad de que se pueda fijar la servidumbre de protección con una anchura de veinte metros. Esta misma conclusión aparece corroborada por la clasificación que el propio destino atribuye a las fincas colindantes a ambos lados, en las que se reconoce una servidumbre de protección de una anchura de 20 metros, y sin embargo la línea de la servidumbre de protección al llegar a esta parcela se retrae hacia los 100 metros. También resulta relevante señalar que la parcela que nos ocupa linda con el Marbelli club el cual contaba con todos los servicios urbanísticos que utilizaban las mismas infraestructuras generales que las que pasaban adyacentes a esta parcela. Por otra parte, de las fotografías aportadas		
Plaza San Juan de la Cruz s/n 28071 - Madrid TEL: 91 8876000		
ÁMBITO- PREFIJO GEISER Nº registro 000017839e210003456	CSV GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO 16/01/2020 13:35:30 Horario peninsular Validez del documento Copia

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
000017839e210003456

CSV
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Validez del documento
Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en J.G.L.
de fecha 11 de octubre de 2021.

Hash: d91b0a5aa812753036c65c25033d7f811773d86b2fb454f7812828a5a212ba3554f4dce9182125e5b5c9ed5e18e4645a298865bd0c192ad3862eaf4f6039e054 | PÁG. 150 DE 151

Código seguro de Verificación : GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Código seguro de Verificación : GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

 MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

también resulta acreditado que las edificaciones existentes en dicha parcela están enclavadas en una zona urbanizada y rodeada de otras edificaciones residenciales y hoteleras"

III) Con fecha 26 de abril de 2012, la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera del Tribunal Supremo, dicta Auto por el que se declara inadmisión el recurso de casación preparado por el Sr. Abogado del Estado contra la Sentencia estimatoria que deviene firme, dictada por la Audiencia Nacional con fecha 16 de mayo de 2011, en el recurso contencioso-administrativo nº 401/2009, interpuesto por las entidades mercantiles "Marbella S.L. y Dalmahy S.L."

Dicho Auto, en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"LA SALA ACUERDA: Declarar la inadmisión a trámite del recurso de casación interpuesto por el Abogado del Estado contra la Sentencia de 16 de mayo de 2011, dictada por Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Primera) de la Audiencia Nacional en el recurso número 401/2009, resolución que se declara firme...."

CONSIDERACIONES

Visto el fello de la Sentencia firme de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera de la Audiencia Nacional, de fecha 16 de mayo de 2011, recaída en recurso contencioso-administrativo núm. 401/2009 Interpuesto por las entidades mercantiles "Marbella S.L. y Dalmahy S.L.", procede ejecutarla en sus propios términos.

ESTA DIRECCIÓN GENERAL, POR DELEGACIÓN DEL EXCMO. SR. MINISTRO, HA RESUELTO:

I) Declarar nula, en lo que se refiere a la servidumbre de protección que afecta a la parcela nº 53, de la entidad recurrente, situada entre los vértices M-51 a M-63 y dejar sin efecto la Orden Ministerial de 17 de julio de 2007, por la que se aprueba el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos cuatro mil cuatrocientos noventa y ocho (4.498) metros de longitud, comprendido entre la margen derecha del río Verde hasta la margen derecha del río Guadalpin, en el término municipal de Marbella (Málaga).

II) Ordenar a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga que inicie las actuaciones tendientes a rectificar los planos que afectan al tramo anulado, en los términos a los que se ha hecho referencia en el Antecedente I).

2

EL MINISTRO
P.D. (O.M. AA/MS/2019, 11/10/2019)
BOE/MS/2019, 11/10/2019
EL DIRECTOR GENERAL
Fdo.: Pablo Medina



ÁMBITO- PREFIJO GEISER Nº registro 000017839e210003456	CSV GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO 16/01/2020 13:35:30 Horario peninsular Validez del documento Copia
---	--	---



ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
000017839e210003456

CSV
GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Validez del documento
Original



GEISER-5fe4-9221-8c96-47a2-9081-9d8f-5755-5497

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

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

Hash del documento: d91b0a5aa812753036c65c25033d7f8117f3d86b2fb454f7812828a5a212ba3554f4dce9182125e5bc9ed5e18ed645a298865bd0c192ad3862eaf4df6039e054

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

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

Identificador: ES_LA0013617_2021_0000000000000000000000008433052

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 11/11/2021 14:41:10

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: daf04f210bc437f003c23fe471ffb6b054baedd9

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



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

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