

Código seguro de Verificación : GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

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

TOMO I - MEMORIA

abril de 2021

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

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

TOMO I – MEMORIA

ÍNDICE

MEMORIA DE INFORMACIÓN	6
1. Antecedentes	6
1.1. Identificación del promotor	6
1.2. Procedencia, conveniencia y oportunidad de la urbanización	7
2. Características naturales del territorio.....	8
3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	11
4. Estructura de propiedad del suelo	13
4.1. Fincas registrales.....	13
4.2. Parcelas catastrales.....	14
5. Afecciones y condicionantes sectoriales	15
5.1. Afecciones territoriales	15
5.2. Afecciones ambientales	16
5.3. Aguas.....	17
5.4. Costas	19
5.5. Tráfico	20
5.6. Calidad del aire.....	22
MEMORIA DE ORDENACIÓN	24
1. Determinaciones de ordenación estructural	24
1.1. Parámetros urbanísticos	24
1.2. Acceso público a la playa	24
1.3. Condiciones de aprovechamiento	25
2. Determinaciones para la ordenación pormenorizada	26
2.1. Red viaria y aparcamientos	27
2.2. Infraestructuras.....	31
2.3. Sistema local de equipamiento	31
2.4. Reserva de espacios libres	31
2.5. Reserva de vivienda protegida.....	33
2.6. Uso residencial	33
2.7. Cuadro resumen de determinaciones urbanísticas	34
3. Infraestructuras básicas y de conexión a las redes existentes.....	35
3.1. Redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes.....	36
3.2. Redes de saneamiento de aguas fecales y pluviales.....	38

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL,
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada
en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA

abril de 2021

3.3.	Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público	39
3.4.	Red de telefonía y telecomunicaciones	42
3.5.	Red de gas natural.....	43
4.	Afecciones y protecciones	43
4.1.	Servidumbres de tránsito, protección y acceso al mar	43
4.2.	Zona de influencia litoral.....	44
4.3.	Obras e instalaciones existentes	45

ORDENANZAS REGULADORAS..... 46

1.	Parcela de uso residencial	46
2.	Sistema local de equipamiento público	46
3.	Sistema local de áreas libres	47
4.	Red viaria	47
5.	Protección del arbolado	47

MEMORIA DE GESTIÓN 48

1.	Sistema de actuación.....	48
2.	Medidas para el fomento de la participación ciudadana.....	48
3.	Delimitación de unidades de ejecución	49
4.	Plazos de ejecución	49
5.	Plan de etapas	49
6.	Modo de ejecución.....	50
7.	Medios económicos del Promotor	50
8.	Compromisos entre el Promotor y el Ayuntamiento	50
9.	Condiciones de ejecución.....	51
9.1.	Condicionantes ambientales.....	51
9.2.	Definición detallada de red viaria, redes de servicios y zonas verdes	51

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO..... 53

1.	Coste de ejecución de obras de urbanización.....	54
2.	Costes por capítulo de obra	55
3.	Memoria de viabilidad económica	55
3.1.	Gastos.....	56
3.2.	Ingresos	56
3.3.	Resultados	57

Página 3 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA

abril de 2021

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 58

1. Análisis del impacto en las Haciendas de las Administraciones Públicas.....58
 - 1.1. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal58
 - 1.2. Estimación de la inversión pública de la nueva ordenación58
 - 1.3. Estimación del incremento patrimonial de la nueva ordenación59
 - 1.4. Estimación de gastos corrientes tras la recepción de las obras.....61
 - 1.5. Estimación de ingresos corrientes tras la recepción de las obras62
 - 1.6. Análisis de repercusión sobre la Hacienda Pública Municipal65
 - 1.7. Análisis de resultados.....66
2. Justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos67
3. Conclusiones.....67
4. Anexos de cálculo67

ÍNDICE DE PLANOS..... 68

1. Planos de información.....68
2. Planos de proyecto.....68
 - 2.1. Ordenación.....68
 - 2.2. Red viaria.....68
 - 2.3. Perfiles de la red viaria.....68
 - 2.4. Redes de servicios69

ÍNDICE DE ANEXOS..... 70

1. Documentación del trámite de evaluación ambiental70
 - 1.1. Documento Ambiental Estratégico y borrador de plan parcial70
 - 1.2. Admisión a trámite (EA/MA/040/18).....70
 - 1.3. Informe Ambiental Estratégico70
2. Justificación de la Norma 45 del POTA.....70
3. Justificación Art. 30 Ley de Costas (zona de influencia del litoral)70
4. Certificaciones técnicas de empresas suministradoras privadas70
5. Ficha justificativa del Reglamento de Accesibilidad (Decreto 293/2009).....71
6. Anexos de cálculo del Informe de Sostenibilidad Económica71
 - 6.1. Tablas resumen de la liquidación del presupuesto municipal71
 - 6.2. Hojas de cálculo del impacto de la nueva ordenación urbanística71
7. Documentación para la información pública72
 - 7.1. Relación de titulares registrales y catastrales del sector72

Página 4 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL,
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada
en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA

abril de 2021

7.2.	Otros titulares catastrales afectados por la ordenación.....	72
7.3.	Notas simples informativas del Registro de la Propiedad	72
7.4.	Consultas descriptivas y gráficas de la Dirección General del Catastro.....	72
8.	Documentación acreditativa de medios económicos del promotor.....	72
8.1.	Recursos propios.....	72
8.2.	Otras fuentes de financiación	73
9.	Resumen ejecutivo (en tomo independiente)	73

Hash: 2b85ff3c3eaecebe00316700d1a0bf00ab99f17d80d6c91b5b4592428682bf77e7eaa5379a2e75e4e715783659d1.1cc5ef2c23f4a19a667b76a9537ae6a704c4 | PÁG. 5 DE 74

Código seguro de Verificación : GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Página 5 de 73

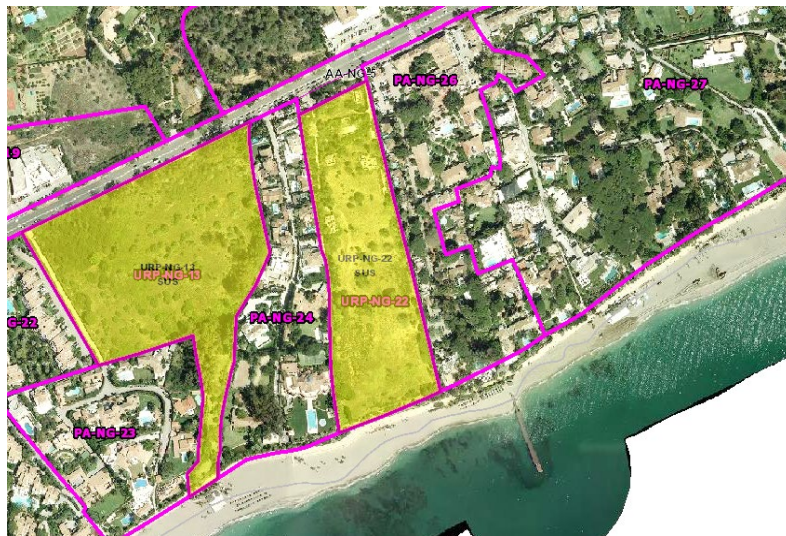
<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. ANTECEDENTES

El objeto del Presente Plan Parcial de Ordenación es el sector de suelo urbanizable sectorizado URP NG 22 "Los Verdiales III" del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Marbella de 1986.

Dicho sector 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 Bulevar 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.



Sector URP NG 22 en el plano de Clasificación del PGOU de Marbella. Fuente: SITMA

Para su redacción se han tenido en cuenta las determinaciones del Reglamento de Planeamiento; la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR); el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía; y el Texto Refundido y Adaptación Parcial a la LOUA del vigente PGOU de Marbella de 1986, además de la normativa sectorial de aplicación.

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR

La entidad promotora del presente plan son las mercantiles "Marbefixa S.L.", con CIF B29402460, y "Dhalmehny S.L.", con CIF B29603602, representadas por D^a Cristina Mintegui

Página 6 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

Cano, abogada, y domicilio a efectos de notificaciones en Centro de Negocios Tembo, Bloque B, Oficina 4, Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe s/n, 29602 Marbella (Málaga), con correo electrónico: info@minteguiabogados.com, y teléfono de contacto 952 865 729.

Las entidades promotoras actúan como copropietarias de una única finca que abarca la totalidad del sector, finca 23.992 del Registro de la Propiedad Número Tres de Marbella, de 34.164 m2 de superficie registral, inscrita en el catastro de urbana con la referencia 8218101UF2481N y 35.020 m2 de superficie catastral.

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

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:
BY ALFONSO DE HOHENLOHE 1 VILLA ANA MARIA
29602 MARBELLA (MÁLAGA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1988

COEFICIENTE DE PARTICIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.347

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
BY ALFONSO DE HOHENLOHE 1 VILLA ANA MARIA
MARBELLA (MÁLAGA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.347 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: 35.020 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	203
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 Coordinadas U.T.M. Haas 30 ETRS89 Domingo, 6 de Noviembre de 2016

328.200 Límite de Manzana
328.200 Límite de Parcela
328.200 Límite de Construcciones
328.200 Modificado y nuevo
328.200 Límite zona verde
328.200 Hidrografía

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

1.2. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA URBANIZACIÓN

El Sector URP NG 22 "Los Verdiales III" es uno de los sectores de suelo urbano sectorizado cuyo desarrollo estaba previsto para el primer cuatrienio de vigencia del PGOU de Marbella de 1986.

Con el desarrollo del sector, 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.

Página 7 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

El desarrollo permitirá asimismo dar continuidad al vial de servicio de la antigua CN-340, pendiente de ejecutar, y mejorar la dotación de aparcamientos públicos en una zona de creciente actividad comercial y dotacional.

Las entidades promotoras son propietarias únicas de una finca libre de cargas que abarca la totalidad del ámbito del sector, lo que supone una garantía de la culminación de la transformación urbanística que se iniciará con el Plan Parcial.

El Informe de Sostenibilidad Económica que se incluye en el presente Plan Parcial concluye que las actuaciones de urbanización propuestas son sostenibles económicamente y tienen un impacto positivo sobre la Hacienda Municipal, en cualquier escenario de desarrollo temporal.



Ordenación del sector URP NG 22 en el plano de Calificación del PGOU de Marbella

Por todo ello, se prevé que el desarrollo propuesto sea una fuente de ingresos segura para el Ayuntamiento y contribuya a crear actividad económica y empleo durante y después de la fase de construcción de las viviendas.

2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El ámbito del presente plan, sector URP NG 22 "Los Verdiales III" del PGOU de Marbella, 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.

Página 8 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA

abril de 2021

El sector conforma un vacío urbano entre en una zona plenamente consolidada del término municipal, y linda al norte con los terrenos del vial de servicio previsto por el PGOU para el bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe (actuación aislada AA NG 5) al sur con la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, al oeste con el conjunto residencial de viviendas unifamiliares (polígono de actuación en suelo urbano PA-NG-24 "Los Verdiales II"), y al este con el hotel Marbella Club (polígono PA-NG-26 "Marbella Club").



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

Fuente: Google Maps y Catastro

El ámbito de planeamiento incluye 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".

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.

Página 9 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

URL DE VALIDACIÓN

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

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

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.

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



Vista general del ámbito

El ámbito es prácticamente llano, con una ligera pendiente descendente hacia el mar, y no incluye singularidades geomorfológicas de relevancia, cursos de agua o elementos de drenaje apreciables.

Ello hace innecesaria la elaboración de planos hipsométrico y clinométrico para su mejor interpretación, siendo suficiente con un plano topográfico con curvas de nivel, que se incluirá como plano de información y como base de los planos de ordenación del presente plan.

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 de la playa y cuya coronación se encuentra a cota +10 m.

Página 10 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

El tramo del vial de servicio del Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe que define la linde norte del sector está identificado como actuación aislada AA NG 5 en el PGOU de 1986 y permanece sin ejecutar.

3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El sector URP NG 22 está formado por un único inmueble, una antigua vivienda con varias edificaciones y construcciones situadas en la parte norte del ámbito, actualmente en estado de ruina, y una huerta con árboles frutales, también abandonada, por lo que carece de uso actual o infraestructura alguna.

Debido a su colindancia con el vial de servicio del bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe y la playa, no obstante, el ámbito de estudio cuenta en su misma linde o en su entorno inmediato con acceso rodado y redes generales subterráneas de suministro de agua potable, saneamiento, electricidad, gas natural y telecomunicaciones desde las que se prevé abastecer el desarrollo previsto.



Redes de suministros en el entorno de la linde norte del sector. Fuente: Inkolan

Por los terrenos previstos por el PGOU para el vial de servicio del bulevar al norte del sector, identificados como actuación aislada AA NG 5, discurren líneas de suministros generales de electricidad en media tensión, agua potable y telecomunicaciones, mientras que la red de distribución de gas natural discurre por la acera opuesta del bulevar. En la linde del sector con el ámbito de suelo urbano adyacente PA NG 26 "Marbella Club" existen colectores de las redes municipales de aguas fecales y pluviales. El colector principal del saneamiento integral de la

Página 11 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

Costa del Sol, conectado a la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de La Víbora, discurre próximo a la linde sur del sector.

El trazado de dichas redes, obtenido de la cartografía disponible públicamente, se ha indicado en los planos de información del presente plan parcial.

La línea existente de media tensión que discurre junto a la linde norte del sector alimentaba a un centro de transformación, identificado por la empresa suministradora como CT-AT 5322 "Princesa Bismarck", situado en la esquina noroeste del sector y que en su momento daba servicio a la casa que existía antiguamente en el sector y/o la unidad de ejecución adyacente PA NG 24 "Los Verdiales 2".

Se comprueba que dicha instalación ha sido desmantelada por la empresa suministradora tras la ejecución de un nuevo centro de transformación en la urbanización "Las Torres".



Vial de servicio del bulvar (actuación aislada AA NG 5), parcialmente pendiente de ejecución

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 existentes en el perímetro del sector sin requerir la ejecución de cargas externas de entidad.

El Anexo de certificaciones técnicas de suficiencia de infraestructuras incluye los informes de punto de conexión de las empresas privadas responsables del suministro de electricidad, gas natural y telecomunicaciones en el ámbito de planeamiento, que en este caso son edistribución (Endesa), Nedgia (Gas Natural Andalucía), y Telefónica de España.

Página 12 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

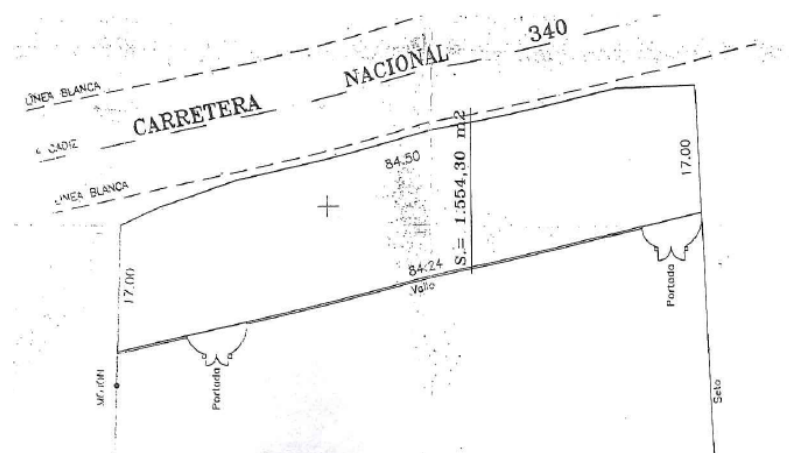
Los suministros de agua potable y saneamiento son competencia municipal y de la mancomunidad de municipios de la Costa del Sol, y los correspondientes informes se emitirán por las empresas suministradoras o gestoras de cada servicio.

Se comprueba que el sector URP NG 22 no se encuentra afectado por servidumbres de infraestructuras como líneas eléctricas aéreas o subterráneas, colectores de saneamiento o canalizaciones de agua o gas.

4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO

4.1. FINCAS REGISTRALES

El sector URP NG 22 está formado por una única finca registral, finca número 23.992 del Registro de la Propiedad Número Tres de Marbella, de 34.164 m2 de superficie registral, cuyo pleno dominio se encuentra inscrito al 50% a nombre de las mercantiles Marbefixa S.L. y Dhalmeiny S.L. El apartado de anexos de la presente memoria incluye la correspondiente nota simple informativa del Registro de la Propiedad Número Tres de Marbella.



Terrenos reservados para el vial de servicio del bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe, actuación aislada AA NG 5 del PGOU

El sector linda al norte con los terrenos del vial de servicio del bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe previsto por el PGOU como actuación aislada AA NG 5. Dicha actuación ha sido parcialmente ejecutada en sus extremos este y oeste para dar acceso a los desarrollos colindantes de la urbanización Las Torres y el Hotel Marbella Club, pero el vial permanece sin ejecutar en su mayor parte y carece de continuidad.

Página 13 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL,
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada
en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

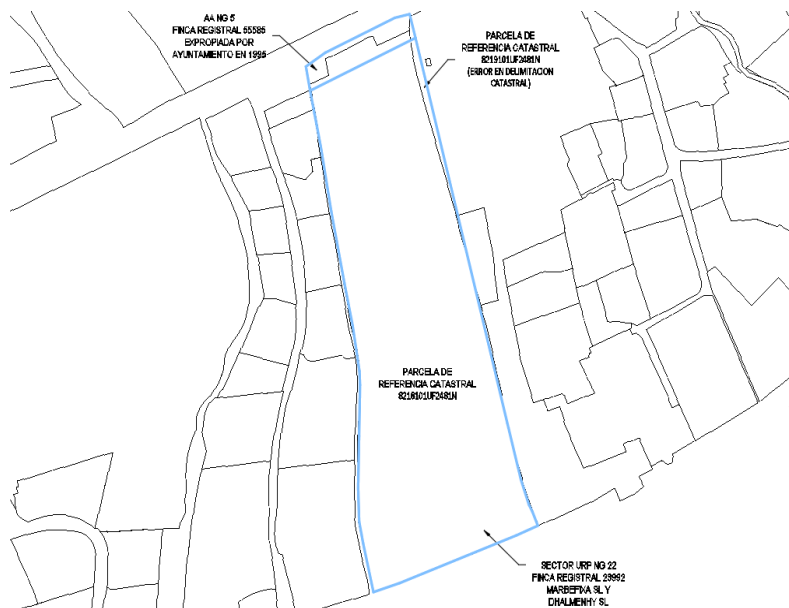
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

El suelo de la actuación aislada 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 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, aunque la finca continúa inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de las mercantiles propietarias del sector y promotoras del presente plan. El plano del expediente de expropiación muestra la linde sur de la actuación aislada a 20 metros de la línea blanca de la antigua CN-340.

4.2. PARCELAS CATASTRALES

La finca registral 23.992 que abarca la totalidad del sector y la finca 55.585 adyacente del vial de servicio del bulvar se encuentran inscritas en el catastro de urbana como una única parcela catastral, con la referencia 8218101UF2481N y 35.020 m2 de superficie, a nombre de las entidades promotoras del Plan Parcial.



*Franja de parcela de referencia catastral 8219101UF2481N a nombre del Hotel Marbella Club
incluida incorrectamente en el sector (línea azul)*

Se observa que dicha parcela catastral abarca la totalidad del sector URP NG 22 y la actuación aislada AA NG 5, con las siguientes excepciones:

Página 14 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

- Los tramos ya ejecutados del vial de servicio del bulvar han sido ya excluidos del catastro como vial público.
- Una pequeña franja de terreno de la parcela catastral adyacente del Hotel Marbella Club, de referencia 8219101UF2481N, aparece incluida en el sector debido a un error en la linde que muestra la cartografía catastral. Dicha linde no se corresponde con la linde física real de la finca que conforma el sector ni con el límite del sector grafiado en el PGOU.

El presente plan resuelve dicha discrepancia proponiendo la notificación individual del titular catastral afectado en el trámite de información pública.

5. AFECCIONES Y CONDICIONANTES SECTORIALES

5.1. 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.

Tampoco cuenta con Plan de Protección del Corredor Litoral, dado que el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía de 2015 fue anulado por el Tribunal Supremo en 2018.

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 y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) de 2004.

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 la norma 45 del POTA.

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.

Página 15 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

La Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella a las determinaciones de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobada en Julio de 2018, incluye la delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo y mantiene el potencial de desarrollo del sector objeto de estudio.

En el apartado de anexos se incluyen las tablas justificativas del cumplimiento de la norma 45 del POTA elaboradas por el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella.

5.2. AFECCIONES AMBIENTALES

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.

En cumplimiento de dicha determinación, el 13 de marzo de 2018 se remitió al Ayuntamiento de Marbella el correspondiente Documento Ambiental Estratégico, acompañado de un borrador del Plan Parcial, solicitando el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía

El documento fue admitido a trámite por el Ayuntamiento con el número de expediente 2017PLN00347-PPO y remitido a la Consejería, que le dio entrada el 31 de julio de 2019 y emitió la correspondiente resolución de admisión a trámite el 12 de septiembre de 2018 con número de expediente EA/MA/040/18.

En el Documento Ambiental Estratégico se estudiaron las afecciones a Suelos Protegidos, a la Fauna y Flora, a la Hidrología e Hidrogeología, al Suelo, al Medio Ambiente Atmosférico, a los factores y el cambio climáticos, al Patrimonio, al Paisaje, al Consumo de Recursos Naturales, a la Generación de Residuos y a las Infraestructuras.

En general se determinó que debido a la escasa entidad del ámbito y al uso residencial de baja densidad previsto por el PGOU, el Plan Parcial no tendría efectos ambientales negativos de relevancia, y para los casos donde se pudieran producir se proponían medidas preventivas o de mitigación de efectos.

Entre dichas medidas se encontraba la selección de una alternativa a la ordenación indicativa del PGOU, que se considera más adecuada desde el punto de vista ambiental y que se desarrollaba en el borrador adjunto.

El correspondiente Informe Ambiental Estratégico, emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el 20 de diciembre de 2019, considera que el Plan Parcial del sector URP NG 22 "Los Verdiales III" no tendrá efectos significativos sobre el medio

Página 16 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico y al condicionado del propio informe.

En el desarrollo del presente plan se deberá dar cumplimiento por tanto al condicionado del Informe Ambiental Estratégico, lo que incluye el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico de febrero de 2018 y el Informe Ambiental Estratégico de diciembre de 2019 se incluyen en el apartado de anexos a la memoria.



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. AGUAS

5.3.1. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

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.

Página 17 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

5.3.2. ZONAS INUNDABLES Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR INUNDACIÓN

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

5.3.3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Tratándose de la construcción de un máximo de 34 nuevas viviendas en un municipio como Marbella con 143.386 habitantes (Padrón municipal a 1 de enero de 2019: 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 el bulevar 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.

5.3.4. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Por su localización en un entorno urbano consolidado, el sector URP NG 22 se encuentra ya integrado en la red municipal de abastecimiento de agua potable de Marbella, incluyendo varias tuberías de distribución en el frente del sector a lo largo de la antigua CN-340.

No obstante, la gestora del servicio deberá pronunciarse sobre las condiciones particulares para su abastecimiento a requerimiento del área de infraestructuras de la Delegación municipal de Urbanismo.

Debido a la escasa entidad del desarrollo previsto por el Plan Parcial, con un máximo de 28 viviendas, se prevé que las condiciones de abastecimiento de la empresa gestora no incluirán la ejecución y cesión de un depósito dedicado, sino que se sustituirán por una contribución económica para la mejora de las infraestructuras generales del municipio.

5.3.5. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

Pendiente de la autorización y condicionado de la empresa pública Acosol SA, gestora del servicio de saneamiento integral de la Costa del Sol, el presente Plan Parcial deberá prever la conexión a dicho colector en uno de los pozos situados en el frente del sector.

5.3.6. FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

El presente plan deberá prever los costes de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras del ciclo del agua necesarias para el desarrollo del sector, incluyendo las actuaciones que afectan a las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración. Dichos costes se detallarán en un apartado especial del estudio económico financiero.

El presente plan deberá contemplar asimismo la participación del sector en la financiación de nuevas infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento según el informe de la empresa gestora del servicio. La contribución del sector deberá incluir necesariamente la financiación de aquellas obras que sean necesarias para darle servicio.

Los costes de ejecución de infraestructuras del ciclo integral del agua serán cubiertos por la mercantil propietaria de la totalidad de los terrenos del ámbito de acuerdo con el convenio que se suscriba con el Ayuntamiento de Marbella.



Vista de la franja de servidumbre de tránsito del DPMT. Fuente: Google Maps

5.4. COSTAS

El frente litoral del sector de planeamiento está afectado por las servidumbres de tránsito y protección del dominio público marítimo terrestre (DPMT) de la normativa de Costas, que en dicho tramo son de 6 y 20 metros de acuerdo con el Deslinde de la zona (CDL-36-MA) aprobado

Página 19 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

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.

La línea de DPMT está definida por la poligonal entre los hitos del deslinde, que existen físicamente. En la actualidad, el cerramiento de la finca que conforma el sector se encuentra retranqueado hasta el límite de la franja de servidumbre de tránsito de seis metros.

Se comprueba que la superficie del sector afectada es de 2.513 m2 en el caso de la servidumbre de protección y de 762 m2 en el de la servidumbre de tránsito.

El Plan Parcial deberá garantizar las limitaciones de usos de la zona de protección definidas en la Ley y el Reglamento de Costas, y la zona de servidumbre de tránsito deberá quedar expedita de manera permanente para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

El Plan Parcial habrá de prever suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. Los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros, y todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

El Plan Parcial deberá garantizar 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.

5.5. TRÁFICO

El artículo 52.2 del Reglamento de Planeamiento requiere que el estudio de la red de comunicaciones del Plan Parcial incluya un análisis de circulaciones y, si procede, de implantación de servicio público de transporte.

La propuesta del presente Plan Parcial incluye la ejecución del vial de servicio del bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe, actuación aislada AA NG 5, como carga externa al sector para dotarlo de acceso y permitir la continuidad del vial de servicio ya existente en los sectores colindantes. Ello permitirá reducir el tráfico y dotar de mayor fluidez a la circulación por el bulevar.

Con objeto de evitar desplazamientos motorizados innecesarios por el bulevar hasta el siguiente cambio de sentido, El Plan Parcial prevé un doble acceso al sector desde las esquinas noroeste y nordeste del mismo, de forma que sea accesible en ambas direcciones de circulación del actual bulevar, con incorporación directa en dirección este, y a través del cambio de sentido existente, regulado por un semáforo, en dirección oeste.

La preceptiva isla ecológica se prevé sobre el vial de servicio, de forma que los vehículos de recogida de residuos puedan utilizar la doble conexión como acceso y salida, sin necesidad de acceder o maniobrar en la zona de aparcamiento.

Página 20 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

El vial de servicio se ha dotado de la sección de cinco metros de calzada prevista por el PGOU y existente en los ámbitos adyacentes, y se complementa con una zona de aparcamiento en batería similar a las existentes en los desarrollos colindantes de la urbanización Las Torres y el Hotel Marbella Club. Ello genera una triple hilera de aparcamientos que aporta la capacidad que requiere la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).



Cambio de sentido existente en la esquina nordeste del sector, regulado por un semáforo.
Fuente: Google Maps

La intensidad de tráfico generada por el desarrollo del sector incluirá los desplazamientos generados por las viviendas, limitadas por el PGOU a un máximo de 34, y la preceptiva parcela dotacional pública, que se estima que podrá albergar un equipamiento con un máximo de 2.000 m2 construidos.

Dado el uso residencial de baja densidad y la localización privilegiada del sector, no se prevé que la parcela de equipamiento vaya a acoger un centro educativo que pueda generar grandes puntas de tráfico. Una previsión más realista es la de un club social o deportivo, o de un centro asistencial.

Asumiendo cuatro desplazamientos diarios por vivienda se generaría una intensidad media diaria (IMD) de $34 \times 4 = 136$ desplazamientos. El equipamiento, asumiendo un aforo de 25 m2 por persona y dos desplazamientos por persona y día, generaría una IMD adicional de $2000 / 25 \times 2 = 160$ desplazamientos.

La suma de ambas está muy por debajo de la IMD de 1.000 vehículos a partir de la que se recomiendan intersecciones con semáforos o gloriets. No obstante, el acceso al sector es directo desde el bulevar y el acceso con cambio de sentido está regulado por un semáforo. No

Página 21 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

el beneficio adicional de situar todos los aparcamientos públicos del sector en una zona próxima al bulvar y de creciente actividad comercial.

La parcela de equipamiento público y una parte de la reserva de zonas verdes públicas se sitúan al sur de la zona de aparcamiento, lo que permite aumentar la distancia entre la fuente de ruido del bulvar y la parcela de uso residencial a unos 60 metros.



Vial de servicio dotado de franja de aparcamiento en batería
en el polígono colindante PA NG 24 "Los Verdiales 2"

El informe del Departamento de Calidad del Aire emitido en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica indica que, una vez analizada la documentación aportada, y dadas las características del 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.

Se da por tanto como cumplimentada la medida para el seguimiento ambiental del plan en fase de planeamiento prevista en el apartado 10.1 del Documento Ambiental Estratégico.

Debido a su calificación para uso residencial de baja densidad, no resulta previsible que los ruidos que se produzcan en el sector incumplan los objetivos de calidad acústica en ambiente exterior previstos en el Artículo 9.2 del decreto 6/2012 para nuevos desarrollos con predomino de uso residencial (60dBA de ruido diurno y vespertino y 50dBA de ruido nocturno). No obstante, una vez ejecutada la actuación, se recomienda la realización de mediciones "in situ" de los niveles de presión sonora, para comprobar que no se superan los índices de ruido que le son de aplicación en función de los usos definidos.

Página 23 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Se comprueba que la delimitación del sector grafiada en el PGOU es prácticamente coincidente con la realidad física de las lindes con las fincas colindantes al este y oeste, la alineación de la actuación aislada AA NG 5 al norte, y la línea oficial de deslinde del dominio público marítimo terrestre al sur.

El artículo 7.4 de la normativa del PGOU reconoce que el dato relativo a las superficies de los sectores de planeamiento es aproximado y permite corregirlo, aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria. Se ha realizado para ello un levantamiento topográfico digital de la totalidad del sector, que se adjunta al presente documento.

Se comprueba que la superficie total resultante del perímetro del sector es de 34.390 m2, ligeramente superior a los 34.350 m2 de la ficha de características del Texto Refundido del PGOU.

La superficie de la actuación aislada AA NG 5 es de 1.558 m2, prácticamente coincidente con su superficie registral de 1.554 m2.

1.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La ficha urbanística del Texto Refundido del PGOU establece para sector URP NG 22 una superficie total de 34.350 m2, una edificabilidad máxima de 0,225 m2t/m2s, y una densidad máxima de 10 viviendas por hectárea, con un máximo de 34 viviendas.

El artículo 7.4 de la normativa del PGOU permite aplicar el índice de edificabilidad y densidad definido en la ficha de características al dato de superficie comprobada del sector. Una vez realizado el pequeño ajuste en la superficie del sector descrito anteriormente, la edificabilidad máxima del sector resultaría ser de $34.390 \times 0.225 = 7.737$ m2, mientras que el número máximo de viviendas se mantendría en 34.

1.2. ACCESO PÚBLICO A LA PLAYA

El artículo 28 de la Ley de Costas y el artículo 57 de las normas urbanísticas del PGOU de Marbella requieren que los nuevos planes incluyan accesos a la playa de forma que la distancia entre ellos no sea mayor de 500 o 300 metros respectivamente, o de 200 metros en el caso de accesos peatonales.

Se comprueba que la ordenación de los ámbitos adyacentes incluye accesos rodados a la playa, que se encuentran ejecutados, y que la distancia entre ellos es de 215 metros. Más al este existe un tercer acceso peatonal, en el ámbito PA NG 27 "Santa Margarita", situado a 135

Página 24 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

metros. La localización y distancia entre dichos accesos se ha indicado en los planos de información del presente plan.

El PGOU de Marbella no requiere expresamente que la ordenación del sector URP NG 22 incluya un acceso público a la playa, como lo hace en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución adyacentes PA NG 24 "Los Verdiales 2" (acceso público peatonal) y PA NG 26 "Hotel Marbella Club" (acceso público sin especificar tipo). No obstante, la ordenación potestativa grafiada en el plano de calificación del PGOU para el sector URP NG 22 muestra un vial de tráfico rodado terminado en fondo de saco junto a una zona verde en el frente litoral, que podría considerarse como una propuesta de acceso público a la playa.

En consecuencia, el presente plan prevé un nuevo acceso público a la playa, que se ha dotado de aparcamientos en la zona norte del sector adyacente al Sistema General de la antigua carretera CN-340, actual bulevar Alfonso de Hohenlohe. Se trata de un acceso preferentemente peatonal, pero deberá contar con una sección y un firme que permita el acceso de vehículos de emergencia y mantenimiento, como se requiere en la documentación y ordenanzas del presente plan.

1.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Los aprovechamientos objetivo, subjetivo, de cesión y excesos del sector URP NG 22 se indican en la tabla de la zona NG el Anexo I de cálculo de aprovechamiento medio de la Memoria de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA aprobada en julio de 2018.

Según el PGOU, el índice de aprovechamiento objetivo del sector es 0,1600 UA/m². La comprobación cartográfica realizada revela que la superficie real del sector grafiada en el PGOU es ligeramente mayor a la grafiada en el PGOU, por lo que su aprovechamiento debe también aumentar.

Para no alterar el aprovechamiento medio del área de reparto, no obstante, el aumento de aprovechamiento objetivo del sector tiene que ser igual al incremento de superficie multiplicado por el aprovechamiento medio del área de reparto (0,1315 UA/m²), o sea, sin incluir excesos. Los aprovechamientos correspondientes al sector URP NG 22 quedarían por tanto como sigue:

URP NG 22	Código	Unidades	Ficha	Ajuste	Total
Superficie sector	Si	m2s	34,350	40.00	34,390
Índice de edificabilidad	ei	m2t/m2s	0.225		
Edificabilidad	Si x ei	m2t	7,728.75	9.00	7,737.75
Coefficiente de Zona	Cz		0.900		
Coefficiente de Localización	Cs		0.790		
Coefficiente de Homogeneización	Chi = Cz x Cs		0.711		
Índice de Aprovechamiento	Ami	UA/m2s	0.160	0.1315	0.159967
Índice de Aprovechamiento Medio	Am	UA/m2s	0.1315		
Aprovechamiento Objetivo	Ami x Si	UA	5,496.00	5.26	5,501.26
Aprovechamiento Medio	Am x Si	UA	4,517.03	5.26	4,522.29
Excesos SG	90% (Ami-Am) x Si	UA	881.08	0	881.08
Aprovechamiento Subjetivo	90% Am x Si	UA	4,065.32	4.73	4,070.06
Cesión 10%	10% Ami x Si	UA	549.60	0.53	550.13

Página 25 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

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.

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

Una vez conocido el exceso de aprovechamiento, se puede determinar la superficie del Sistema General que se podrá obtener con los excesos del sector. Para ello se parte del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable, que según la Adaptación Parcial del PGOU es de 0,1315 UA/m2.

La superficie de suelo de Sistema General a obtener correspondiente al exceso de 978,98 unidades de aprovechamiento del sector (5.501,26 - 4.522,28), sería de 978,98 / 0,1315 = 7.444,71 m2.

El artículo 54 de la LOUA permite que la superficie de suelo destinada a los excedentes de aprovechamiento se sustituya en el correspondiente Proyecto de Reparcelación por su equivalente económico. Ello se considera justificado en este caso, debido a la escasa entidad de los excesos, el tratarse de un desarrollo por propietario único, y a la conveniencia de desarrollar la parcela de uso residencial en régimen de condominio, lo que permite minimizar el impacto de la ordenación en el frente litoral.

El presente Plan propone por tanto que la superficie de suelo destinada a los excedentes de aprovechamiento se sustituya en el correspondiente Proyecto de Reparcelación por su equivalente económico.

2. DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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. El presente Plan Parcial desarrolla la alternativa que fue propuesta en el Documento Ambiental Estratégico y borrador de Plan Parcial informados favorablemente tanto por el Ayuntamiento como por la Consejería de Medio Ambiente.

Según la ficha de características del sector, las reservas mínimas de uso dotacional de áreas libres y equipamiento del Plan Parcial se establecerán de acuerdo con el artículo 273 de la normativa del PGOU, que a su vez se remite a los módulos del anexo del Reglamento de Planeamiento. En 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.

Hoy día resulta aplicable asimismo la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y en particular su artículo 17.

Página 26 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

2.1. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

La red viaria proyectada tiene como finalidad la conexión con los sectores colindantes, el acceso a las parcelas del Plan Parcial, proveer la dotación de aparcamientos, y permitir el servicio de recogida de residuos. La red viaria propuesta responde a los tipos de vías establecidos en la normativa del Plan General de Marbella, en atención a la función y servicios que prestan, y deberá cumplir las determinaciones sobre el espacio viario de las normas de urbanización del PGOU (Artículos 105 a 111).



Murete de contención en vial de servicio del ámbito adyacente PA NG 24 "Los Verdiales 2"

2.1.1. RED VIARIA

La ordenación pormenorizada propuesta por el presente Plan Parcial para el interior del sector incluye únicamente un recorrido en forma de bucle al que se accede desde el bulevar (Sistema General de Comunicaciones SG-C-2, antigua CN-340) y su vial de servicio (actuación aislada AA NG 5) y que permite localizar la dotación de aparcamientos y dar frente a las parcelas de uso residencial, zonas verdes y equipamiento.

La relación del sector con el Sistema General de Comunicaciones SG-C-2 que le sirve de acceso se ha indicado en los planos de información del presente plan.

El recorrido propuesto cuenta con doble sentido de circulación, de forma que permita el acceso rodado desde el cambio de sentido del Sistema General existente en la esquina nordeste del sector, y se ha dimensionado con una calzada de seis metros, aparcamientos en batería de 5 x 2,5 metros a ambos lados y aceras de tres metros.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL,
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada
en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

Como se muestra en los planos de ordenación del presente plan, los radios de curvatura del acerado del vial de servicio se han dimensionado de forma que un vehículo articulado de 18 ruedas y 16,50 metros de longitud (acorde con la Directiva EU 96/53/EC) pueda acceder al interior del sector y a la parcela de uso residencial.

El plan prevé la plantación de arbolado de sombra en el acerado y la instalación de bancos y papeleras, respetando las condiciones básicas de accesibilidad. En los planos de planta de la red viaria se han representado las rampas de acerado y los alcorques para arbolado de sombra propuestos, que deberán detallarse y completarse con el resto del mobiliario urbano en el Proyecto de Urbanización.

Las pendientes transversales de la red viaria se han diseñado para adaptarse lo más posible al relieve natural del terreno del sector, que en la zona más cercana al bulevar desciende hacia el sur con una pendiente aproximada del 4%, sin necesidad de introducir muretes de contención como en el ámbito adyacente PA NG 24 "Los Verdiales 2".

Para ello, la calzada y las plazas de aparcamiento se han dotado de una pendiente transversal descendente hacia el sur del 2,5%, mientras que la acera sur de frente a las parcelas edificables se ha dotado de la pendiente mínima del 1% por ser contraria a la pendiente natural.

El recorrido peatonal que cruza el ámbito de este a oeste se ha dotado de la pendiente transversal máxima del 2% que permite la normativa de accesibilidad.

Para el vial de servicio del bulevar se ha continuado la alineación vertical y sección transversal de los tramos existentes al este y oeste del sector, ámbitos PA NG 24 y PA NG 26, que cuentan con una pendiente transversal variable entre el 0,5% y el 2%, también en dirección al mar.

Ello resulta en unas pendientes longitudinales en los recorridos de circulación rodada y peatonal en todo momento inferiores al 6%, mientras que el desnivel con el terreno natural en el punto más desfavorable, en el centro de la acera sur de la zona de aparcamiento, es de unos 75 cm. Ello se considera asumible y se puede resolver mediante pequeños rellenos o rampas de acceso a las parcelas con pendientes menores al 6%.

El presente plan incluye planos de perfiles longitudinales y transversales de la red viaria a efectos de demostrar la viabilidad topográfica de la propuesta. Las pendientes definitivas, no obstante, se deberán definir en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.1.2. VIAL PEATONAL

La red viaria propuesta incluye 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.

Página 28 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

El vial peatonal contará con un sendero con circulación diferenciada para peatones y ciclistas, con un trazado sinuoso entre zonas ajardinadas, respetando en lo posible el arbolado existente. El carril bici tendrá una anchura de 2,50 metros. El sendero peatonal tendrá una anchura mínima de 2,00 metros.

Dicho sendero, que conectará el acerado de la zona de aparcamiento con la playa a través de la zona verde del frente litoral, deberá contar con un pavimento que permita el acceso y circulación de vehículos de emergencia y de mantenimiento de servicios.

En cumplimiento de la normativa de accesibilidad, el trazado del vial peatonal se diseñará con una pendiente máxima del 6%. El trazado propuesto en la documentación gráfica del presente plan es orientativo, y el trazado definitivo se definirá en el Proyecto de Urbanización. No obstante, como muestran los planos de perfiles longitudinales incluidos en la documentación gráfica, se comprueba que la pendiente media resultante es cercana al 4%.

2.1.3. APARCAMIENTOS

La zona de aparcamiento en el interior del sector se ha dimensionado de forma que cuente con suficientes plazas para cumplir la dotación mínima del artículo 17 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 dotación mínima de aparcamientos se cumple íntegramente en el interior del sector, sin necesidad de incluir las plazas adicionales que se han previsto en el ámbito de la Actuación Aislada AA NG 5.

2.1.4. ACCESIBILIDAD

El futuro proyecto de urbanización deberá justificar el cumplimiento de las pendientes máximas y resto de condiciones de señalización y accesibilidad de la normativa aplicable, incluyendo la Orden VIV/561/2010 y el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009 de 7 de julio).

Entre ellas se encuentra la dotación mínima de una plaza de aparcamiento accesible, que se ha complementado con una segunda plaza en el ámbito del vial de servicio del bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe, actuación aislada AA NG 5. La plaza accesible se ha localizado junto a la zona verde pública y el sendero peatonal de acceso a la playa.

La ficha justificativa del reglamento de accesibilidad (Ficha I de infraestructuras y urbanismo) se incluye en el tomo de anexos que acompaña al presente Plan.

2.1.5. RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

La preceptiva isla ecológica para la recogida de residuos sólidos urbanos se sitúa junto al vial de servicio del bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe, que forma parte del itinerario habitual

Página 29 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

de los servicios municipales de recogida de basuras, en el ámbito de la actuación aislada AA NG 5.

Dicha localización, exterior al sector, evita que el vehículo de recogida tenga que acceder o maniobrar en los viales distribuidores interiores, evitando el consiguiente impacto acústico y facilitando su recorrido, y permite que la operación de recogida se realice sin obstaculizar la circulación de los accesos y aparcamientos.

Ello permite asimismo que el acceso del público a la isla ecológica se realice fácilmente desde el recorrido peatonal este-oeste que discurre por la isleta central entre el vial de servicio y la zona de aparcamiento.

Se propone una isla ecológica formada por cuatro unidades de 2 x 2 metros, incluyendo una para residuos orgánicos y contenedores para papel, vidrio y envases, como requiere la ordenanza municipal reguladora de los residuos sólidos urbanos para un módulo base de 200 viviendas. Todos deberán ser de 5 m3 de capacidad, excepto el de vidrio que debe ser de 3 m3.

Según los criterios de la Delegación Municipal de Limpieza, el vaciado del hueco de los contenedores soterrados se realizará por bombeo y no se conectará a la red pública de evacuación de aguas fecales.

2.1.6. ACTUACIÓN AISLADA AA NG 5

La propuesta del Plan Parcial incluye la ejecución como carga externa del vial de servicio del bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe, actuación aislada AA NG 5, lo que permitirá mejorar la accesibilidad al sector y permitir 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 del actual bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe, y las alineaciones horizontales y verticales de los viales de servicio existentes en los polígonos de actuación de suelo urbano adyacentes PA NG 24 "Los Verdiales 2" y PA NG 26 "Marbella Club".

Se propone asimismo dotar la actuación aislada de una hilera de aparcamientos de 10 plazas para vehículos, incluyendo una plaza accesible, y cuatro plazas para vehículos de dos ruedas, lo que permitirá mejorar la media dotacional de una zona de creciente actividad comercial.

La anchura de la calzada del vial de servicio es de cinco metros, por debajo del mínimo recomendado de seis metros para estacionamiento en batería. Así, las plazas de aparcamiento para vehículos se han dispuesto en un ángulo de 75 grados, similar al existente en la unidad de ejecución adyacente PA NG 24, respetando el rectángulo mínimo de 5 x 2,50 metros.

El resto del ámbito de la actuación aislada se destina a recorridos peatonales con sus correspondientes rampas accesibles y pasos de peatones en los cruces de calzada, con tratamiento coherente al del vial y zona de aparcamiento del sector. La anchura mínima del acerado previsto es de tres metros, con una anchura libre de cuatro metros en el recorrido peatonal principal este-oeste situado en la isleta entre el vial de servicio y el aparcamiento.

Página 30 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

2.2. INFRAESTRUCTURAS

El presente plan prevé una parcela con una superficie de 30 m2 para la instalación del centro de transformación necesario para el abastecimiento del sector. Dicha parcela se ha situado junto a la parcela de equipamiento, al este del sector, en situación fácilmente accesible desde el aparcamiento y cercana al punto de conexión indicado por la empresa suministradora.

Sus dimensiones, de 3,40 x 8,75 metros, son suficientes para el centro de transformación previsto de 630 kVA, que deberá ser soterrado o integrado con las futuras edificaciones según el Reglamento de Planeamiento, artículo 53.6, y la normativa del PGOU de Marbella. Las dimensiones de la parcela permitirían añadir un segundo transformador en caso necesario.

Como se explica en detalle en el apartado de redes de infraestructuras, la ordenación propuesta no incluye una parcela para un depósito de suministro de agua potable, siguiendo los criterios de la empresa gestora del servicio.

2.3. 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 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 al bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe y la zona de aparcamiento, y se complementa con una zona verde pública adyacente para que le sirva de desahogo y permita su uso conjunto.

2.4. RESERVA DE ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres deberán cumplir las determinaciones sobre las áreas libres de la normativa del PGOU vigente de Marbella (Artículos 112 a 114). Por tratarse de un sector de planeamiento

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

comprendido en el tipo 1.a del artículo 269 de la normativa del PGOU, la reserva de espacios libres deberá ser igual al veinte por ciento de la extensión total del sector, y así se refleja en la ordenación propuesta por el Plan Parcial.

De acuerdo con las medidas de cumplimiento de normativa sectorial y adecuación ambiental descritas en la memoria de información, 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.



Ejemplo de arbolado existente a conservar (araucaria) en la zona de reserva de espacios libres

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 el bulevar 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, donde existe la mayor concentración de arbolado existente.

El corredor verde se bifurca en la zona verde norte siguiendo la pendiente natural del terreno y permite el acceso a la playa desde dos puntos, al este y al oeste de la zona de aparcamiento.

El sistema local de espacios libres deberá incluir un área de juego para niños con una superficie mínima de 84 m2, en cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento

Página 32 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

que establece un mínimo de 3 m2 por vivienda. El presente plan propone una localización próxima a la parcela de equipamiento público y a la zona de aparcamiento.

Las zonas peatonales incluidas en las parcelas de espacios libres, incluyendo los paseos-bici, deberán representar una superficie inferior al 20%, como exige el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. La normativa del presente plan establece que los senderos peatonales deberán tener un trazado sinuoso, con una anchura mínima de 2,50 metros si discurren aislados y de 2,00 metros si discurren junto al carril bici, y un pavimento que permita su utilización por vehículos de emergencia o de mantenimiento de servicios.

Los planos de ordenación del presente plan reflejan la localización recomendada para el área de juego para niños, una propuesta de trazado para los senderos peatonales, y el arbolado preexistente que deberá ser conservado. El arbolado situado en la zona de servidumbre de tránsito del dominio público marítimo terrestre deberá ser trasladado fuera de dicha franja con objeto de dejarla expedita como requiere la Ley de Costas.

La ordenación detallada, mobiliario y servicios de las zonas verdes públicas se definirán en el Proyecto de Urbanización.

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

El 27 de julio de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Marbella aprobó definitivamente el documento de "Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Marbella". En dicho documento (apartado 4.2.1) 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.

El sector URP NG 22 del PGOU de 1986 no se encuentra sujeto por tanto a la obligación de reserva de terreno para vivienda protegida, por indicarlo expresamente el vigente documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Marbella.

2.6. 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, lo que equivale a un máximo de 34 viviendas.

Página 33 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

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 22.525 m2, que equivale al 65,50% 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 0,3435 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 artículo 222.1 de la normativa del PGOU de Marbella, en la redacción de la modificación aprobada definitivamente el 16 de mayo de 2018, establece que el frente mínimo de parcela definido para parcelas de ordenanza UE mayores de 10.000 m2 es de siete metros, con un diámetro mínimo inscrito de 50 metros.

La parcela que se propone, mayor de 10.000 m2, linda con la zona de aparcamiento público situada al norte del sector en un frente de unos 13 metros y por tanto cumple con el frente mínimo de la normativa. Se comprueba que cumple asimismo holgadamente con el diámetro mínimo inscrito de 50 metros.

El artículo 222.3 de las normas urbanísticas permite disponer la superficie edificable en un conjunto de viviendas unifamiliares, 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 22.525 m2 sería de 28, que no supera el máximo de diez viviendas por hectárea o 34 viviendas permitido por la ficha urbanística del sector.

El artículo 222.3 permite asimismo el desarrollo de conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas, mientras que los artículos 225.3.bis y 226 sobre tipologías y usos en la zona de ordenanza de viviendas adosadas permiten tipologías plurifamiliares en bloque exento y uso de vivienda plurifamiliar.

En cumplimiento de la propuesta de prevención de impacto paisajístico sobre el frente litoral, no obstante, las normas urbanísticas del presente Plan Parcial prohíben expresamente que el conjunto residencial pueda incluir viviendas adosadas o tipologías plurifamiliares.

2.7. CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

En el siguiente cuadro, que se reproduce asimismo en el plano de zonificación, se reflejan las principales determinaciones urbanísticas del Plan General de Marbella y de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial para el sector URP NG 22 y la actuación aislada AA NG 5.

Página 34 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

FICHA URBANÍSTICA PGOU URP NG 22

SUPERFICIE DEL SECTOR	m2	34,390
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	m2/m2	0.225
DENSIDAD MÁXIMA	Viv/Ha	10
ORDENANZAS PERMITIDAS	UE-3	

ACTUACIÓN AISLADA AA NG 5

SUPERFICIE	m2s	1,558
------------	-----	-------

DOTACIONES MÍNIMAS

ESPACIOS LIBRES (PGOU)	m2s/m2s	0.20
EQUIP. DOCENTE Y SOCIAL (RPU Y LOUA)	m2s/m2t	0.12
RED VIARIA (GRAFIADA EN PGOU)	m2s	3.317
PLAZAS APARC. PÚBLICO (LOUA)	ud/m2t	0.005

ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

USOS NO LUCRATIVOS (CESIONES)	m2s	%	Zona	m2t/m2s	m2t	Plazas
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	6,878.32	20.00%	PJ			
EQUIPAMIENTO	1,000.00	2.91%	EQ	2.0000	2,000	
INFRAESTRUCTURAS	29.69	0.09%	IE			
SUBTOTAL	7,908.01	22.99%				
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	3,957.61	11.51%				39
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS	11,865.62	34.50%				

USOS LUCRATIVOS	m2s	%	Zona	m2t/m2s	m2t	Vivs.
MANZANA UE-3	22,524.51	65.50%	UE-3	0.3435	7,737	28
TOTAL SECTOR	34,390.13	100.00%		0.2250	7,737	28

ACTUACIÓN AISLADA AA NG 5	m2s	%
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	1,558.00	100.00%

3. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE CONEXIÓN A LAS REDES EXISTENTES

El sector URP NG 22 carece de infraestructuras de suministro en servicio. En cumplimiento del artículo 53 del Reglamento de Planeamiento, el presente Plan Parcial especifica el trazado de las nuevas redes de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, distribución eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones, que se materializarán en el Proyecto de Urbanización como establece el artículo 69 del mismo reglamento.

Todas ellas deberán cumplir las determinaciones sobre las infraestructuras básicas, energía eléctrica y conservación de las obras de urbanización de la normativa del PGOU vigente de Marbella (Artículos 115 a 132).

Página 35 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

3.1. REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RIEGO E HIDRANTES

El presente Plan Parcial propone un desarrollo de un máximo de 28 viviendas unifamiliares y un equipamiento público en una parcela de 1.000 m2. A ello se añaden zonas verdes públicas y viales.

3.1.1. RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES

Para el cálculo de la dotación se siguen los criterios del Anexo 6 de la Orden de 23 de febrero de 2016 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, y en concreto la tabla 6.3, que establece una dotación de 230 litros por habitante y día para usos urbanos en poblaciones entre 100.000 y 500.000 habitantes que incluyan actividades económicas de bajo consumo de agua como riegos de parques y jardines, baldeos y otros usos recreativos.

Se estiman 2,4 habitantes por vivienda, en aplicación de los Criterios para contabilizar el crecimiento urbanístico del artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Las áreas de equipamiento se dotan con un caudal diario de un litro por segundo y hectárea de acuerdo con el artículo 177 de la normativa del Plan General de Marbella.

La dotación de suministro de agua potable estimada sería por tanto la siguiente:

- Residencial: $28 \times 2,4 \times 230 = 15.456$ litros/día
- Equipamiento: $1.000 \text{ m}^2 / 10.000 \times 3.600 \times 24 = 8.640$ litros/día

Ello resulta en una dotación de 358 litros por habitante y día, inferior a la dotación global mínima de 400 litros por habitante y día exigida en el artículo 117 de la normativa del Plan General incluyendo riego de jardines públicos y privados. Se adopta por tanto una dotación global de 400 litros por habitante y día, que supone $400 \times 2,4 \times 28 = 26.880$ litros.

La capacidad mínima de almacenamiento debe ser igual a 250 litros por habitante según el artículo 119 de la normativa del Plan General, o al consumo de un día. Se adopta por tanto el consumo de un día o 26,88 m3.

El mantenimiento de depósitos individuales para cada nuevo desarrollo resulta ineficiente y es generalmente desaconsejado por la empresa gestora del servicio, especialmente en pequeños desarrollos como el que nos ocupa.

Por su localización en un entorno urbano consolidado y adyacente a la CN-340, se asume que las infraestructuras hidráulicas de suministro existentes en el ámbito del sector resultan suficientes para el desarrollo previsto.

El presente plan, por tanto, no prevé la ejecución de un pequeño depósito de almacenamiento para cubrir la demanda adicional del desarrollo. En su lugar, se propone que el sector contribuya económicamente de la forma que le corresponda a la mejora de las redes generales

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

de suministro del municipio, incluyendo la ejecución o ampliación, en su caso, de depósitos generales de regulación y distribución.

La empresa gestora del servicio municipal de suministro de agua potable, Hidralia, S.A., deberá emitir informe favorable de garantía de suministro y punto de conexión, y deberá aprobar la propuesta del presente plan relativa a la sustitución del depósito por una compensación económica. No obstante, ello resulta previsible, pues ya existen planes para la mejora del servicio mediante la construcción de un gran depósito de 10.000 m3 en la zona próxima de Las Lomas del Marbella Club.

El diseño de la red deberá cumplir las determinaciones de la normativa del Plan General y las prescripciones técnicas particulares de la empresa gestora del servicio.

Se propone una red mallada con tubería de fundición dúctil de 150 mm, enlazando con la tubería de fibrocemento de 150 mm existente a lo largo del bulevar en dos puntos, al este y al oeste de la actuación aislada AA NG 5.

Sobre dicha red, que se extiende hasta el límite sur del sector, se disponen sendas acometidas para el servicio a las parcelas residencial y de equipamiento. Se prevén dos hidrantes contra incendios, el primero situado en la zona de aparcamiento al norte del sector, entre el acceso a las dos parcelas edificables de uso residencial y de equipamiento, y el segundo en el extremo sur del vial peatonal, próximo a la playa. Ambos hidrantes deberán contar con la salida que requiera la ordenanza del Ayuntamiento de Marbella.

El estudio de circulación para el diseño de la red viaria realizado con un vehículo articulado de 16,50 metros de longitud garantiza asimismo el acceso de los vehículos del servicio municipal de extinción de incendios, que cuentan con menores dimensiones y radios de giro.

3.1.2. RED DE RIEGO

El presente plan prevé una red independiente de riego de calles y zonas verdes que en el futuro podrá ser conectada a la red de agua regenerada del término municipal.

Actualmente no existe red de suministro de agua reciclada a menos de un kilómetro de distancia del sector. Hasta que la red sea ampliada hasta el entorno del sector, la red de riego prevista por el presente plan se abastecerá provisionalmente de la tubería general de agua potable de suministro al sector que discurre a lo largo del bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe. Dicha conexión provisional deberá contar con autorización de la empresa gestora del servicio de suministro de agua potable.

Las bocas de riego se colocarán a una distancia máxima de 50 metros a lo largo de la red viaria, y se colocarán asimismo las bocas o sistemas de riego necesarias para el servicio de las zonas verdes.

Los planos adjuntos incluyen una propuesta que permite dar cobertura a la totalidad de la red viaria y zonas verdes. Se propone una red mallada, con una tubería principal de polietileno de 75 mm y de 63 mm en ramales secundarios.

Página 37 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

3.2. REDES DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES Y PLUVIALES

La red de saneamiento de aguas fecales y pluviales será separativa, y los colectores discurrirán paralelos por el centro de las calzadas o las vías de tránsito peatonal.

3.2.1. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES

Como muestra el plano correspondiente, el presente plan propone un colector principal de aguas fecales a lo largo del vial peatonal de acceso a la playa, lo que permite dar servicio a las parcelas edificables residencial y de equipamiento. Dicho colector será de PVC de 315 mm.

El colector principal se conectará, a más de veinte metros de la ribera del mar, al colector municipal de 315 mm existente en el ámbito de suelo urbano adyacente PA NG 26 "Marbella Club". Dicha conexión deberá contar con autorización e informe favorable de las gestoras del servicio del saneamiento Hidralia, S.A. y Acosol, S.A.

3.2.2. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

Con objeto de minimizar o evitar los efectos adversos en el Dominio Público Marítimo Terrestre, los proyectos de urbanización y edificación que se desarrollen en el ámbito del presente Plan Parcial deberán incluir sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), que permitan almacenar, infiltrar y laminar la escorrentía, con objeto de minimizar efectos adversos sobre el dominio público marítimo terrestre.

Las técnicas de drenaje sostenible a emplear y su dimensionamiento se determinarán en los correspondientes proyectos tras el estudio de las características del terreno, y podrán incluir pavimentos permeables, cubiertas vegetadas, áreas, zanjas o pozos de infiltración, drenes filtrantes, sistemas de celdas o cajas reticulares, y zonas o estanques de detención, así como instalaciones de recuperación de agua.

El criterio de diseño del sistema será el de almacenar para su posterior infiltración el volumen de agua generado por la mayor parte de los episodios de precipitación. El volumen de agua que no pueda infiltrarse se conducirá, tras haber sido laminado y filtrado según la técnica de drenaje sostenible empleada, a un colector de PVC de 400 mm hasta la zona verde de frente de playa. Dicha zona actuará a modo de franja filtrante, reduciendo y distribuyendo la escorrentía, y evitando con ello los posibles efectos adversos en el Dominio Público Marítimo Terrestre.

Un criterio habitual es almacenar el volumen de lluvia que no es superado por un determinado porcentaje de eventos de precipitación, y dimensionar el rebose para una tormenta de periodo de retorno igual al exigido a la red convencional de aguas pluviales.

La Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre 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 recomienda dotar a la red de pluviales con un sistema de retención de los

Página 38 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	29/04/2021 12:22:22 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2100034561	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original

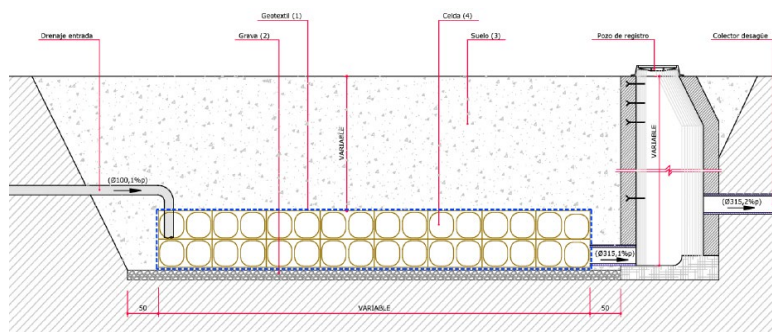


GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

primeros caudales para reducción de la carga contaminante, conectada a la red de saneamiento, con un volumen dimensionado para que absorba una lluvia de veinte minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea impermeable (1,2 mm).



Esquema de sistema de infiltración en origen mediante cajas reticulares
(fuente: Guía de sistemas de gestión sostenible de aguas pluviales del Ayuntamiento de Madrid)

La superficie de la red viaria del sector y la actuación aislada no llega a 5.000 m², y el resto son áreas verdes y usos residenciales de vivienda unifamiliar aislada con una ocupación máxima del 25% (subzona UE-3), por lo que es previsible que el volumen del sistema de retención recomendado resulte muy pequeño.

Dicho sistema podría resultar innecesario, si la solución de drenaje sostenible que se adopte impide que dichos primeros caudales alcancen el colector, o si han sido laminados y filtrados previamente según la técnica empleada, evitando sobrecargar la red general de aguas fecales y la estación de depuración. Todo ello deberá justificarse adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En el plano de red de saneamiento de aguas pluviales del presente Plan Parcial se representa una posible solución de drenaje sostenible que incluye un sistema de infiltración mediante cajas reticulares en la zona verde norte con tratamiento previo mediante separador, y un sistema de distribución e infiltración en la zona verde sur mediante el uso de bordillos discontinuos en el sendero peatonal.

3.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

La distribución de energía eléctrica en media tensión se realizará desde el punto de conexión indicado por la empresa suministradora (e-distribución), interceptando la línea de media tensión de 20 kV PTE_ROMANO perteneciente a la SET Marbella, a unos 30 metros al este de la actuación aislada AA NG 5.

Página 39 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

En los anexos a la memoria se ha incluido la carta de condiciones de dicha empresa, de 9 de marzo de 2020, en la que se indica el punto de enganche propuesto y se garantiza la suficiencia de suministro para el desarrollo del ámbito.

3.3.1. DESCRIPCIÓN DE LA RED

El Plan Parcial propone que el suministro al sector se realice desde un nuevo centro de transformación en la zona norte de aparcamiento y acceso, que la empresa suministradora identifica como AT 15455.

De acuerdo con las instrucciones de la empresa suministradora, dicho transformador deberá conectarse con el punto de conexión autorizado mediante un doble entronque que permita el anillado con los CD 5329 y 7411 situados en el ámbito PA NG 26 "Marbella Club" adyacente.

El nuevo centro de transformación deberá quedar integrado con las futuras edificaciones o ser subterráneo, de acuerdo con el vigente Reglamento de Planeamiento, artículo 53.6, y la normativa del PGOU de Marbella.

Desde el nuevo transformador se suministrarán en baja tensión las viviendas situadas en la manzana de uso residencial y la parcela del equipamiento, así como el alumbrado público, a través de sus correspondientes líneas y cuadros generales de protección.

Para alojar los conductores de la red de media tensión se dispondrán cuatro tubos de PVC de 200 mm de diámetro y para los de baja cuatro tubos de PVC de D160. En los cambios bruscos de alineación y en alineaciones superiores a 50 metros se construirán arquetas de las normalizadas por la compañía suministradora. En los cruces de vial, los tubos tendrán protección de hormigón.

Toda la red estará dimensionada y construida de forma que cumpla las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones de la compañía suministradora, para que acepte hacerse cargo de su mantenimiento.

3.3.2. CÁLCULO DE PREVISIÓN DE POTENCIA

De acuerdo con el Plan Parcial, la manzana de uso residencial incluirá un máximo de 28 viviendas unifamiliares aisladas formando un conjunto residencial en régimen de complejo inmobiliario con viales interiores comunes de acceso.

Según la ITC BT 10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (apartado 3.1), el coeficiente de simultaneidad será de 28, por tratarse de viviendas unifamiliares.

La edificabilidad máxima del sector de acuerdo con el Plan Parcial es de 7.735 m², lo que resulta en una superficie media por vivienda de 276,25 m², mayor de 160 m².

A todas las viviendas del Plan Parcial se les asigna por tanto electrificación elevada según ITC BT 10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Por tratarse de viviendas de alta calidad, se prevé una potencia de 15,1 kW por vivienda.

Página 40 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

Para las zonas comunes del conjunto, incluyendo equipos de vigilancia y mantenimiento y alumbrado de viales interiores de acceso y espacios libres se prevé una potencia adicional de 20 kW.

El Plan Parcial prevé que, en la parcela destinada a uso de equipamiento, de 1.000 m2 de superficie, se implante un local de pública concurrencia de tipo club social o deportivo. La edificabilidad máxima prevista por la normativa del PGOU de Marbella para equipamientos públicos es de 2 m2/m2, que en este caso equivale a 2.000 m2 construidos.

Se aplica una previsión de potencia correspondiente a locales de pública concurrencia, según NTE IER, de 50 W /m2.

Para dar cumplimiento al nivel mínimo de iluminación de espacios públicos de 20 lux exigido por el Ayuntamiento, se prevé una potencia de 2 w por m2 de suelo destinado a viales y zonas verdes públicas en el Plan Parcial.

El Plan Parcial prevé 39 plazas de aparcamiento públicas. De acuerdo con las determinaciones de Endesa, se prevé un 2,5% de puntos de recarga de vehículos eléctricos, con una potencia unitaria de 3,68 kW, que equivale a una plaza.

Teniendo en cuenta que existirán como mínimo cuatro puntos de suministro (cajas generales de protección), correspondientes al conjunto residencial, el edificio de equipamiento, la red de alumbrado público y los puntos de carga de vehículos eléctricos, el coeficiente de simultaneidad de aplicación según la instrucción 14 de octubre de 2004, será de 0,8 (apartado 1.2). La previsión total de potencia para el desarrollo del Plan Parcial se detalla en la tabla que se muestra a continuación.

Previsión nueva potencia Plan Parcial URP NG 22 "Los Verdiales III" Marbella

	Uds.	kW por Unidad	Factor Simult.	Subtotal kW	Servicios Comunes kW	Total kW
1 Manzana residencial	28	15.10	28	422.8	20.00	442.80
2 Equipamiento	2,000	0.05				100.00
3 Viario público	5,516	0.002				11.06
4 Carga vehículos	1	3.68				3.68
5 Zonas verdes	6,878	0.001				6.88
Total potencia						564.42
Coeficiente simultaneidad						0.80
Total potencia solicitada						451.54

La potencia resultante es de 451,54 kW, cumpliendo sobradamente la dotación mínima del artículo 128 de la normativa del PGOU de 5,5 kW por vivienda. Adoptando un factor de conversión de 0,8 resultan $451,54 \times 0,8 = 564,42$ kVA, que pueden suministrarse con un transformador de 630 kVA.

Página 41 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

3.3.3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Los viales y zonas verdes públicas incluidos en el sector serán dotados de una red de alumbrado público adecuada a sus características, justificándose el cumplimiento del nivel de iluminación establecido para itinerarios peatonales accesibles mediante los correspondientes cálculos en el Proyecto de Urbanización.

La red de alumbrado público deberá cumplir asimismo las determinaciones del artículo 128 de la normativa del PGOU de Marbella, que exige un nivel mínimo de iluminación de 20 lux y factor de uniformidad de 0,40 en zonas de acceso exterior y penetración, y de 6 lux y 0,15 en zonas peatonales.

En cumplimiento de dicho artículo se prevé asimismo un punto de luz a la entrada de la parcela residencial, por ser mayor de 5.000 m2.

Para alojar los conductores de alumbrado público se preverán dos tubos de PVC de 110 mm de diámetro, enterrados mediante zanjas a profundidad no inferior a 60 cm. En los cambios bruscos de alineación o alineaciones superiores a 50 metros se construirán arquetas de derivación. En los cruces de vial, los tubos contarán con protección de hormigón.

A las instalaciones de alumbrado exterior que se definan en el Proyecto de Urbanización les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

Por otra parte, le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007.

3.4. RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

La nueva red será única de telefonía y telecomunicaciones, y las conexiones con la red existente se realizarán implantando el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicaciones.

Todas las obras indicadas se ejecutarán de acuerdo con las Instrucciones Técnicas para el despliegue de fibra óptica en el término municipal de Marbella y los modelos normalizados de las empresas de telecomunicaciones, a cuyo personal corresponde la conexión definitiva de los cables de líneas y elementos de conexión.

La red propuesta por el Plan Parcial es una red interior de urbanización que tiene consideración de "red de distribución" según los criterios de las instrucciones técnicas de Marbella. Debido a lo reducido del ámbito, será suficiente con el prisma Tipo IV de los detalles de canalizaciones, compuesto por dos tubos de PVC de 63 mm de diámetro y dos tubos triples (tritubos) de 40 mm de diámetro.

Página 42 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

El punto de conexión será el indicado por la empresa de telecomunicaciones competente (Telefónica de España S.A.U.) en su carta de condiciones, que se incluye en el apartado de anexos. Como se muestra en los planos, el presente plan parcial prevé que el suministro se realice desde la línea que discurre paralela al bulevar, a través de la derivación existente en el ámbito adyacente PA NG 24 "Los Verdiales 2".

Se dispondrán registros en arquetas normalizadas en todos los cambios de alineaciones, puntos de acometida, y en tramos rectos de longitud no superior a 100 m.

En el despliegue de la red se cumplirá asimismo lo dispuesto en los Art. 30 y 31 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

3.5. RED DE GAS NATURAL

El presente plan prevé la conexión del sector a la canalización de distribución de gas natural que discurre por la acera norte del bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe.

El apartado de planos se muestra el esquema de la red de gas natural propuesta para el abastecimiento del sector, partiendo del punto de conexión a la red existente establecido por la empresa suministradora (Nedgia) en su carta de condiciones, que se incluye en el apartado de anexos. La red propuesta permite abastecer a las parcelas edificables y se extiende hasta todos los límites del sector, para conectar con los desarrollos colindantes.

4. AFECCIONES Y PROTECCIONES

4.1. SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO, PROTECCIÓN Y ACCESO AL MAR

El frente litoral del sector de planeamiento se encuentra afectado por las servidumbres de tránsito y protección del dominio público marítimo terrestre (DPMT) de la normativa de Costas, que en dicho tramo son de 6 y 20 metros de acuerdo con el Deslinde de la zona (DL-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.

El Plan Parcial incluye las zonas afectadas por las servidumbres de tránsito y protección en la preceptiva reserva de zonas verdes públicas del sector, con lo que se garantiza su no edificabilidad.

La zona de servidumbre de tránsito deberá quedar expedita de manera permanente para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento. Ello incluye el arbolado existente, que deberá ser trasladado fuera de dicha zona.

En los planos de información se han grafiado y acotado las distancias entre los accesos públicos y gratuitos al mar para tráfico rodado existentes en los ámbitos más próximos PA NG 24 "Los Verdiales 2", PA NG 26 "Marbella Club", y PA NG 27 "Santa Margarita", situados a unas distancias de 215 y 135 metros entre sí respectivamente y cumpliendo ya por tanto lo que dispone el artículo 28 de la Ley de Costas.

Página 43 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

Para el sector URP NG 22, no obstante, se propone un nuevo acceso peatonal, que se sitúa a unas distancias de 80 y 135 metros de los accesos existentes en los ámbitos PA NG 24 y PA NG 26 respectivamente, que se han acotado en el plano de ordenación general.

Con objeto de garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito, la reserva de suelo para aparcamiento se ha situado al norte del ámbito, junto al bulevar de acceso al sector (antigua carretera CN-340).

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma. Se deberá garantizar asimismo el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

4.2. ZONA DE INFLUENCIA LITORAL

El Reglamento de Costas requiere 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, entendiéndose a dichos efectos que la densidad de la edificación no podrá ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal.

Según datos facilitados por el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento, la edificabilidad media del suelo urbanizable programado del municipio es de 0,284 m²/m², con una densidad media de 19,53 viviendas por hectárea, muy por encima de los 0,225 m²/m² y las 10 viviendas por hectárea del sector URP NG 22.

En el apartado de anexos se incluyen las fichas de todos los sectores de suelo urbanizable del municipio recogidos en el PGOU y el cálculo de la edificabilidad media ponderada de los sectores de suelo urbanizable del municipio según el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella.

En cualquier caso, la normativa del presente Plan Parcial limita 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, y establece asimismo que la disposición y altura de las edificaciones que se propongan se deben realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

El vial de acceso a la playa previsto por el Plan Parcial cuenta con una sección y un firme que permitan su utilización por vehículos de emergencia y mantenimiento, pero se trata de un acceso preferentemente peatonal. No obstante, se ha dispuesto una dotación de 40 plazas de aparcamiento público en la zona norte del sector, junto al inicio del vial de acceso a la playa. Todo ello garantiza el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

En el futuro desarrollo del sector se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley de Costas para la zona de influencia.

Página 44 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL,
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada
en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

4.3. OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES

Como se muestra en los planos correspondientes, las instalaciones de saneamiento previstas en el presente Plan Parcial cumplen las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento. No se prevén instalaciones de tratamiento de aguas residuales, ni colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar ni en los primeros veinte metros de los terrenos colindantes.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Página 45 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

ORDENANZAS REGULADORAS

En el desarrollo del presente Plan Parcial se aplicarán las normas urbanísticas del PGOU vigente de Marbella, así como el condicionado del Informe Ambiental Estratégico de diciembre de 2019 (expediente EA/MA/040/18), que incluye el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico de febrero de 2018.

Complementariamente, se aplicarán las siguientes condiciones técnicas particulares:

1. PARCELA DE USO RESIDENCIAL

A la parcela de uso residencial le serán aplicables todos los parámetros urbanísticos de la zona de ordenanza UE-3 de las normas urbanísticas del Plan General de Marbella, con las siguientes excepciones:

- 1.1. El índice de edificabilidad máxima es de 0,3435 m²/m².
- 1.2. El Plan Parcial prevé un régimen de condominio o agrupación residencial para la totalidad de la parcela. Las posibles parcelaciones destinadas a la creación de parcelas no integradas en un régimen de agrupación residencial deberán justificar su frente a viario público y su correcta conexión a las redes públicas de servicios urbanos, debiendo tramitar para ello, en su caso, un Estudio de Detalle o una modificación del Plan Parcial.
- 1.3. La tipología edificatoria permitida queda limitada 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. La disposición y altura de las edificaciones que se propongan se deben realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.
- 1.4. Los proyectos de viviendas que se desarrollen en el ámbito del presente Plan Parcial deberán incluir locales destinados a despachos profesionales domésticos para moderar la demanda de movilidad.
- 1.5. Los proyectos de viviendas deberán incluir asimismo sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), que permitan almacenar, infiltrar y laminar la escorrentía, con objeto de evitar o minimizar los efectos adversos de los vertidos de aguas pluviales al Dominio Público Marítimo Terrestre.

2. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

La ordenanza se atenderá íntegramente a las condiciones de edificación para el uso de equipamiento público del artículo 90 de las normas urbanísticas del Plan General de Marbella, con la siguiente excepción:

Página 46 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

- 2.1. En consonancia con el entorno en que se encuentra, y con objeto de minimizar la posibilidad de que se formen pantallas edificatorias en el frente litoral, el número máximo de plantas será de planta baja más dos (PB+2), lo que supone una altura máxima de 11 metros según la normativa general del PGOU.

3. SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES

La ordenanza se atenderá íntegramente a las determinaciones para plazas, parques y jardines (PJ) de los artículos 93 y 94 de las normas urbanísticas del Plan General de Marbella, con las siguientes indicaciones para el Proyecto de Urbanización:

- 3.1. Los senderos peatonales deberán disponer de un trazado sinuoso con una anchura mínima de 2,50 metros si discurren aislados y de 2,00 metros si discurren junto al carril bici, y un pavimento que permita el acceso de vehículos de emergencia y mantenimiento de servicios.
- 3.2. El Proyecto de Urbanización deberá prever una zona de juego para niños con una superficie mínima de 84 m2, que en los planos del Plan Parcial se ha localizado de forma orientativa.

4. RED VIARIA

- 4.1. El vial peatonal de acceso a la playa deberá incluir un sendero peatonal con anchura mínima de 2,00 metros y un carril bici independiente con anchura mínima de 2,50 metros, con un pavimento que permita el acceso de vehículos de emergencia y mantenimiento de servicios.

5. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

Se deberán dar cumplimiento a las siguientes determinaciones relativas a la protección del arbolado existente, que se identifica en el correspondiente plano de información:

- 5.1. Condiciones de protección del arbolado de los artículos 47 a 50 de las normas urbanísticas del Plan General de Marbella.
- 5.2. Condicionantes del Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el 20 de diciembre de 2019 (expediente EA/MA/040/18), en particular el apartado 4.6 "consideraciones en material de fauna, flora y medio natural". Dicho informe se incluye como anexo a la presente memoria y sus condicionantes forman parte integrante del presente plan.
- 5.3. Medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico de febrero de 2018. Dicho documento se incluye como anexo a la presente memoria y sus medidas preventivas y correctoras forman parte integrante del presente plan.

Página 47 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

MEMORIA DE GESTIÓN

Se redacta el presente apartado en cumplimiento de los artículos 46 y 54 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 19.4 de la Ley 2/2012 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación para la ejecución del presente Plan Parcial será el de Compensación.

El promotor es propietario único de la totalidad de los terrenos del sector URP NG 22, y está dispuesto a asumir la entera actividad de ejecución. La actuación aislada AA NG 5 que se desarrollará como carga externa fue ya expropiada por el Ayuntamiento en 1995, por lo que no existen otros propietarios afectados en el ámbito de la actuación prevista.

El artículo 138 de la LOUA establece que en el supuesto de gestión por persona propietaria única o por la totalidad de las personas propietarias, cuando de forma unánime estén dispuestas a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellas y el Ayuntamiento, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre ellas y éste.

Resultando en consecuencia innecesaria la constitución de una Junta de Compensación, y con objeto de facilitar la gestión urbanística, el presente plan propone que el establecimiento del sistema se lleve a cabo mediante la suscripción de un convenio de gestión entre el promotor y el Ayuntamiento.

Salvo las condiciones o garantías específicas que se establezcan en el convenio, la aplicación del sistema se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de persona propietaria única.

Como establecen los artículos 130 y 138 de la LOUA, el convenio contendrá el plazo para la presentación ante el municipio del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, que no podrán ser superiores a los establecidos en el presente plan, justificación de la solvencia económica de la iniciativa, y el presupuesto de gastos totales de urbanización. A dicha documentación podrá añadirse para su tramitación simultánea, la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el Proyecto de Urbanización.

2. MEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De acuerdo con el artículo 32 de la LOUA, se llamará al trámite de información pública del presente plan a las personas que figuren como propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de planeamiento en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

Página 48 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

En este caso, el promotor es propietario único de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación. No obstante, se llamará al trámite al propietario de la parcela catastral adyacente del Hotel Marbella Club, de referencia 8219101UF2481N, que está delimitada incorrectamente en la cartografía catastral y en consecuencia incluye una pequeña franja de terreno en el interior del sector.

Se entiende asimismo que parece conveniente realizar una notificación individual ya que ciertas dotaciones del sector (aparcamientos, vial de acceso a la playa) son adyacentes al hotel.

En el apartado de anexos se incluye la documentación relativa a la estructura de propiedad necesaria para la realización de dicho trámite de información pública.

De acuerdo con el artículo 39, la apertura del trámite de información pública se anunciará asimismo mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio de Marbella.

El presente documento se presenta asimismo en formato digital para que el Ayuntamiento pueda facilitar su conocimiento público por medios telemáticos; e incluye un resumen ejecutivo encaminado a resultar comprensible para la ciudadanía y facilitar su participación.

3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Para la gestión del presente plan parcial se prevé una única Unidad de Ejecución coincidente con el sector URP NG 22 "Los Verdiales III". La actuación aislada AA NG 5 se trata de una carga externa que no forma parte de la unidad de ejecución.

4. PLAZOS DE EJECUCIÓN

La ejecución de las obras de urbanización del presente plan parcial, incluyendo el conjunto del sector URP NG 22 y la unidad de actuación AA NG 5, deberá atenderse a los siguientes plazos:

- Los proyectos de Urbanización y de Reparcelación se presentarán en un plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.
- Las obras de urbanización habrán de iniciarse en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y acabarse en un plazo máximo de 18 meses.
- Las redes de servicios y las reservas de suelo dotacionales se pondrán en servicio a la finalización de las obras.

5. PLAN DE ETAPAS

La ejecución de las obras de urbanización del presente plan parcial se llevará a cabo en una única etapa, que abarcará la totalidad de las obras del conjunto del sector URP NG 22 y la unidad de actuación AA NG 5. Su duración total estimada será de 24 meses.

Página 49 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

6. MODO DE EJECUCIÓN

Las obras se ejecutarán mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales, con empresas constructoras especialistas en la construcción de urbanizaciones.

7. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR

Con objeto de acreditar la disponibilidad de medios económicos y fuentes de financiación necesarios para llevar a cabo la ejecución física y jurídica del presente plan, la entidad promotora aporta la siguiente documentación:

- Nota simple informativa del Registro de la Propiedad actualizada que acredita la titularidad, libre de cargas, de la totalidad de los terrenos del sector URP NG 22, que se incluye en el anexo de documentación para la información pública.
- Documentación acreditativa de recursos propios y fuentes de financiación, más allá del título de propiedad de los terrenos, que se incluye en el anexo correspondiente.

8. COMPROMISOS ENTRE EL PROMOTOR Y EL AYUNTAMIENTO

La entidad promotora del presente Plan Parcial se compromete a:

- Garantizar la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización del sector por importe del 6% del coste que resulta de la evaluación económica de la ejecución del presente Plan Parcial con anterioridad a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo.
- Ejecutar las obras de urbanización y de implantación de servicios según los plazos indicados en el presente Plan Parcial.
- Mantener continuamente los espacios libres públicos y las obras de urbanización, tanto antes como después de ser recibidas por el Ayuntamiento, mediante la constitución de la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, que será de adhesión obligatoria para los propietarios de terrenos comprendidos en el sector, de acuerdo con lo previsto en los artículos 153 de la LOUA y 132 de la normativa del PGOU de Marbella.
- Asumir y garantizar la ejecución de las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución necesarias que sean precisas tanto para la correcta conexión a las redes generales municipales o supra municipales como para el mantenimiento de su correcta funcionalidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 113.1.i de la LOUA, incluyendo tanto las cesiones a que hace referencia el art. 18.1.d del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015, como la transmisión de dichos compromisos, en su caso, a los adyacentes de parcelas.
- Hacer constar en la publicidad que se realice con relación a las ventas de inmuebles referencia expresa a la aprobación del planeamiento, y en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación.

Página 50 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

9. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

9.1. CONDICIONANTES AMBIENTALES

El Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el 20 de diciembre de 2019, considera que el Plan Parcial del sector URP NG 22 "Los Verdiales III" no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico y al condicionado del propio informe.

El futuro Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento por tanto a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico y al condicionado del propio informe, que tendrán carácter vinculante.

El Documento Ambiental Estratégico de febrero de 2018 y el Informe Ambiental Estratégico de diciembre de 2019 se incluyen en el apartado de anexos a la memoria y forman parte integrante del presente Plan Parcial. No obstante, se reproduce a continuación como referencia el resumen del condicionado incluido al final del Informe 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.*

9.2. DEFINICIÓN DETALLADA DE RED VIARIA, REDES DE SERVICIOS Y ZONAS VERDES

La red viaria, las redes de servicios urbanos, las zonas verdes públicas y el resto de las obras de urbanización se representan de forma general en el presente plan, quedando pendiente para el posterior Proyecto de Urbanización su definición detallada y su adecuación a las distintas normativas técnicas de aplicación.

Página 51 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

En particular, quedan pendientes de resolver en detalle los siguientes aspectos:

Red viaria:

- Equipamiento (bancos, papeleras, etc.)
- Accesibilidad de itinerarios peatonales (rampas, señalización)
- Rasantes y pendientes definitivas
- Señalización viaria horizontal y vertical
- Alineación del carril bici y el sendero peatonal en el vial peatonal
- Jardinería del vial peatonal

Redes de servicios:

- Cálculo y definición detallada de redes de media tensión, baja tensión, gas, y telecomunicaciones
- Cálculo de cumplimiento de niveles de iluminación y distribución del alumbrado público
- Cálculos hidráulicos de redes
- Definición detallada de la red de riego
- Dotación y ubicación de pozos de registro de saneamiento e imbornales de pluviales
- Cálculo y definición detallada del sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS)
- Pendientes definitivas de redes de saneamiento

Zonas verdes públicas:

- Jardinería
- Alineación y tratamiento de senderos peatonales
- Equipamiento de áreas de estancia y juego de niños

Una vez sean recibidas por parte del Ayuntamiento, las labores de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización del sector serán responsabilidad de la Entidad Urbanística de Conservación que debe constituirse, como se recoge en el punto "Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento" del presente documento.

No obstante, se observa que existe un convenio municipal de gestión con Hidralia, S.A. para el mantenimiento y conservación de las redes de saneamiento de todo el municipio, mientras que el Saneamiento Integral de la Costa del Sol Occidental está gestionado por Acosol, S.A.

Página 52 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

De acuerdo con los criterios de Área de Planeamiento y Gestión de la Delegación de Urbanismo y el Área de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Marbella, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de obras de urbanización de planeamiento de desarrollo se puede estimar como sigue:

- Red viaria y servicios: 110 euros/m2 de superficie destinada a red viaria
- Jardinería: 45 euros/m2 de superficie de sistemas locales de espacios libres.
- Depósito de almacenamiento: Dado que el Plan Parcial no prevé la ejecución de un depósito de almacenamiento, los costes de urbanización incluirán la contribución económica que corresponda para la mejora de las redes generales de suministro de agua del municipio, incluyendo la ejecución o ampliación, en su caso, de depósitos generales de regulación y distribución. Dicha contribución se estima como la equivalente a la ejecución del depósito independiente que en su caso sería necesario para el suministro al sector.
- Expropiaciones: como se indica en la memoria y planos de información, el sector carece de edificaciones habitables o infraestructuras en funcionamiento que pudieran ser incompatibles con el desarrollo propuesto, y los terrenos de la actuación aislada AA NG 5 que se destina íntegramente a red viaria ya han sido expropiados por el Ayuntamiento. Por tanto, no se prevén costes de expropiación.
- Conexión a redes generales de servicios: como se indica en la memoria y planos de información, los puntos de conexión de las redes se encuentran en el entorno inmediato o incluso en el interior del ámbito de actuación, por lo que los costes de conexión se pueden considerar incluidos en los costes de urbanización estimados según los criterios municipales. Solo se estima de forma independiente el cruce del bulevar para la conexión a la red de gas.
- Demoliciones: se estima el coste de la demolición de las edificaciones en estado de ruina existentes en el sector, todas ellas de una planta, y que cuentan una superficie construida total de 958 m2.

El Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) resulta de sumar al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) los siguientes costes, conforme a la Reglamentación General de Contratación del Estado:

- Gastos Generales (GG) de la construcción, que se establecen en un 13% del PEM.
- Beneficio Industrial (BI) del constructor, que se establece en un 6% del PEM.

El Coste de Ejecución de la Construcción (CEC) se obtiene de sumar al Presupuesto de Ejecución por Contrata los gastos que detalla la Orden ECO/805/2003 del Ministerio de Hacienda, en su artículo 18, apartados 3 y 4, y denomina necesarios:

- Honorarios Técnicos, que se estiman en un 7% del PEC.

Página 53 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

- Los costes de licencias y tasas de la construcción, que se estiman en un 4% del PEC. Por tratarse de desarrollo de un instrumento de planeamiento, un Proyecto de Urbanización está exento de impuestos y tasas.
- El resto de los gastos asociados a la promoción: primas de seguro, impuestos y aranceles no recuperables y gastos de administración del promotor, que se estiman en un 7% del CEC.

1. COSTE DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con los criterios expuestos anteriormente, el coste de ejecución por contrata (CEC) de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización del presente Plan Parcial del sector URP NG 22 se estima por tanto en:

Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	Ud.	Medición	Coste	Total
Urbanización interior (URP NG 22)				
Red viaria, redes y servicios	m2	3,980	110	437,800
Sistema local espacios libres	m2	6,875	45	309,375
Subtotal urbanización interior				747,175
Otros costes de urbanización				
Urbanización carga externa AA NG 5	m2	1,558	110	171,380
Demoliciones	m2	958	44	42,152
Contribución a depósito de abastecimiento	m3	30	500	15,000
Isla ecológica	Ud.	1	34,000	34,000
Cruce red de gas bulevar	ml	22	750	16,500
Tanque de tormenta	Ud.	1	6,000	6,000
Subtotal urbanización exterior				285,032
Total presupuesto de ejecución material (euros)				1,032,207

Presupuesto de Contrata (PEC)	Incremento sobre PEM
Gastos generales	13%
Beneficio industrial	6%
Total presupuesto de contrata (euros)	1,228,326

Coste de ejecución de la Construcción (CEC)	Incremento sobre PEC
Honorarios técnicos	7%
Licencias y tasas (PU exento)	0%
Otros gastos	7%
Total coste de ejecución de la construcción (euros)	1,400,292

Página 54 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

Dichos costes se utilizarán para calcular la garantía a prestar por el interesado según lo establecido en el apartado de compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento de la Memoria de Gestión del presente plan.

2. COSTES POR CAPÍTULO DE OBRA

Los costes por capítulo de obra de acuerdo con los porcentajes estimativos para obras de urbanización del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga serían los siguientes:

PEM por capítulo de obra	Porcentaje	PEM (euros)
1.1 Movimientos de tierras	5%	70,015
1.2 Red viaria	30%	420,088
1.3 Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes	10%	140,029
1.4 Red de saneamiento aguas fecales	8%	112,023
1.5 Red de saneamiento aguas pluviales	10%	140,029
1.6 Red de distribución eléctrica y alumbrado	17%	238,050
1.7 Red de telecomunicaciones	5%	70,015
1.8 Red de gas	5%	70,015
1.9 Jardinería	10%	140,029
Total (euros)	100%	1,400,292

Ello permite calcular los costes totales de las infraestructuras correspondientes al ciclo integral del agua, a los efectos del informe del Organismo de Cuenca. Dichos costes resultan ser los siguientes:

Infraestructuras del ciclo integral del agua	PEM (euros)
1.3 Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes	140,029
1.4 Red de saneamiento aguas fecales	112,023
1.5 Red de saneamiento aguas pluviales	140,029
Costes infr. ciclo integral del agua (euros)	392,082

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Según el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015 de 30 de octubre), la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La operación inmobiliaria que persigue el promotor del presente Plan Parcial consiste en la venta de las parcelas de uso residencial resultantes tras la ejecución de las obras de urbanización y las preceptivas cesiones de suelo dotacional.

Página 55 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

El equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en el ámbito de actuación está garantizado por tratarse de un propietario único.

Tratándose de una actuación con propietario único, una única etapa y un plazo total de ejecución estimado en 24 meses, se adopta el método estático para el cálculo de su rentabilidad.

El deber legal de conservación por parte del promotor se limitará a la fase de urbanización, que tendrá una duración estimada de 12 meses, y posteriormente corresponderá a la entidad urbanística de conservación en la que deberán integrarse los futuros propietarios de las parcelas edificables.

3.1. GASTOS

Los gastos incluyen el valor de adquisición de los terrenos y los costes de urbanización y gestión.

Para la estimación del valor de los terrenos se adoptan los valores de la ponencia de valores catastrales de Marbella vigente de 2011, que asigna al sector la zona de valor R15.

El valor de repercusión del suelo para la zona de valor R15 es de 1.587 euros/m2.

A dicho valor unitario se le aplica el coeficiente de reducción NU de 0,60 definido por la ponencia de valores para suelos pendientes de urbanización, y para obtener el valor total se multiplica por la edificabilidad total del sector según el Plan Parcial.

$1.587 \text{ euros/m}^2 \times 0,60 \text{ (coeficiente NU)} \times 7.735 \text{ m}^2 \text{ (edificabilidad)} = 7.365.267 \text{ euros.}$

Para los costes de urbanización y gestión, incluyendo los costes de urbanización externos, se utilizan los estimados en el estudio económico-financiero del Plan Parcial, que ascienden a 1.400.282 euros.

Los costes totales resultan ser por tanto de 8.765.549 euros.

3.2. INGRESOS

Los ingresos previstos proceden de la venta de las parcelas de uso residencial resultantes de la ordenación del Plan Parcial.

Para su estimación se adoptan de nuevo los valores de la ponencia de valores catastrales de Marbella vigente de 2011, que asigna la zona de valor U21 al ámbito de uso residencial de vivienda unifamiliar más próximo, al Oeste del sector: PA NG 24 "Los Verdiales 2".

El valor del suelo de la zona U21 resulta ser de 587 euros/m2s.

Dicho valor unitario se aplica a la superficie de las parcelas edificables resultantes de la ordenación del Plan Parcial.

Página 56 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

587 euros/m2s (valor de suelo para uso residencial) x 22.515 m2s (superficie de las parcelas edificables) = 13.216.305 euros

3.3. RESULTADOS

Si los costes totales del desarrollo del sector son 8.765.549 euros y los ingresos por la venta de las parcelas de uso residencial resultantes son de 13.216.305 euros, el margen de beneficio potencial es del 33.3%.

8.765.549 (costes) / 13.216.305 (ventas) = 66.6%

El margen potencial es por tanto superior al mínimo del 24% establecido para viviendas de segunda residencia por la Orden EHA 2007 que modifica la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles, lo que permite concluir que la operación es viable económicamente.

Página 57 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se redacta el presente informe en cumplimiento del artículo 19.1.3ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y del artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 (TRLR), que establecen que la documentación que conforma los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE) en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

1. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Por tratarse de planeamiento de desarrollo sin incidencia intermunicipal, el análisis del impacto de las actuaciones previstas sobre las haciendas de las administraciones públicas se limitará al impacto en la Hacienda Pública Municipal.

1.1. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Se estudia la última liquidación del presupuesto municipal disponible en el apartado de información económica del sitio web del Ayuntamiento de Marbella, que corresponde al año 2017.

Los datos de población se obtienen del Instituto Nacional de Estadística para el año 2018 (INE).

Los indicadores de estabilidad presupuestaria y endeudamiento se obtienen del Informe de Intervención sobre Estabilidad Presupuestaria, Regla del Gasto y Nivel de Endeudamiento de la liquidación del año 2017, de fecha 27 de marzo de 2018.

En el tomo de anexos del Plan parcial se incluyen las siguientes tablas resumen:

- Hoja 1. Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.
- Hoja 2. Análisis del presupuesto de gastos, clasificación por Programas, identificándose los gastos dependientes e independientes de los habitantes y la repercusión del gasto corriente por habitante de los Capítulos 1 y 2.
- Hoja 3. Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria y endeudamiento.

1.2. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La posible inversión pública en la ejecución de una actuación de nueva urbanización incluye las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, la ejecución de espacios

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

libres o infraestructuras correspondientes a sistemas generales, y la edificación de equipamientos públicos municipales.

1.2.1. EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las determinaciones del PGOU de Marbella para el sector de referencia establecen que los propietarios de los terrenos tienen el deber de financiar la totalidad de los gastos de producción para la disposición de suelo edificable, incluyendo los de conexión a infraestructuras externas, y como compensación por ello recibirán el aprovechamiento urbanístico o las plusvalías derivadas de la acción urbanística. Por tanto, la Administración Municipal no participará en la inversión para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización.

1.2.2. EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES

La Administración tampoco tendrá que participar en la inversión para la ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a sistemas generales, puesto que la ficha urbanística del sector no incluye sistemas generales inscritos o adscritos.

1.2.3. EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS MUNICIPALES

El PGOU de Marbella no incluye previsión alguna sobre la ejecución por parte de la Administración de la edificación de la parcela de equipamiento cultural y social prevista en el sector, ni establece su destino concreto.

Según el apartado 4 del artículo 89 de la normativa del PGOU, el uso de equipamiento cultural y social se puede sustituir por el de equipamiento docente, o incluso a una finalidad distinta a la de equipamiento mediante la modificación del Plan.

Dada la situación del sector en una zona principalmente turística y de segunda residencia de alta calidad y baja densidad, no se trata de una actuación demandada ni prioritaria.

El apartado 3 del artículo 89 contempla que los suelos afectados en su destino y en tanto no se lleva a efecto la construcción de la edificación o instalación que se requiera, podrán ser utilizados en precario como zonas libres públicas. En este caso la parcela está rodeada de zonas verdes públicas, lo que permitiría su integración con el resto, mejorando su funcionalidad.

Por todo ello, el presente informe no prevé inversión pública alguna para la edificación de la parcela de equipamiento, y asumirá que será acondicionada en precario como zona verde pública a cargo del promotor privado de la actuación.

1.3. ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN

El incremento patrimonial de la Administración resultante de una actuación de nueva urbanización incluye las parcelas destinadas a equipamiento público, las parcelas destinadas a espacios libres públicos, las parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento

Página 59 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

urbanístico correspondiente a la Administración, las obras de urbanización e infraestructuras, y la posible contribución de la actuación a la financiación de sistemas generales externos.

1.3.1. PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO

El Plan Parcial reserva una parcela destinada a equipamiento de 1.000 m2 de superficie, en cumplimiento de las determinaciones de la ficha urbanística del PGOU y de las reservas mínimas establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

De acuerdo con la ponencia de valores catastrales de Marbella vigente, el sector URP NG 22 está incluido en la zona de valor R15, en la que el suelo para uso de equipamiento tiene un valor de repercusión de 1.190,25 euros/m2.

De acuerdo con la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, de la Dirección General del Catastro, sobre ponencias de valores, en caso de no atribuirse por el planeamiento, a las parcelas de equipamiento situadas en zonas de valor por repercusión se les aplicará la edificabilidad atribuida por el planeamiento, o en su defecto, la media de la zona.

Al artículo 90 de la normativa del PGOU permite una edificabilidad de hasta 2 m2/m2 para parcelas de equipamiento. Tratándose de una zona periférica de baja densidad y alta calidad, asumiremos el máximo de 1 m2/m2 que se permite para equipamientos privados de uso no deportivo.

El valor de dicha parcela sería por tanto de 1.000 m2 x 1 m2/m2 x 1.190,25 euros/m2 = 1.190.250 euros.

1.3.2. PARCELAS LUCRATIVAS

El Plan Parcial no define la localización de las parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, sino que propone su compensación en metálico tal y como permiten los artículos 30 y 50 de la LOUA.

El sector incluye una única parcela de uso lucrativo para uso residencial de vivienda unifamiliar aislada de 22.515 m2. La parcela edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio correspondiente al Ayuntamiento tendría por tanto 2.252 m2 de superficie.

De acuerdo con la ponencia de valores catastrales de Marbella vigente, el sector URP NG 22 está incluido en la zona de valor R15, en la que el suelo para uso residencial tiene un valor de repercusión de 1.587 euros/m2.

La hoja de cálculo que se adjunta como Hoja 4 incluye un cálculo del valor de dicha parcela a partir del valor de la ponencia de valores catastrales vigente, a efectos de la compensación económica por parte del promotor prevista en los artículos 30 y 50 de la LOUA.

Página 60 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

1.3.3. PARCELAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El Plan Parcial prevé una reserva de suelo para sistema local de espacios libres de 6.875 m2. De acuerdo con la ponencia de valores, el suelo para uso de zonas verdes en la zona de valor R15 tiene un valor de repercusión de 158,70 euros/m2 de techo edificable.

De acuerdo con la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, de la Dirección General del Catastro, sobre ponencias de valores, en caso de no atribuirse por el planeamiento, a las zonas verdes situadas en zonas de valor por repercusión se les aplicará una edificabilidad de 0,20 m2/m2.

El valor de dichas parcelas sería por tanto de 6.875 m2 x 0,20 m2/m2 x 158,70 euros/m2 = 218.212,50 euros.

1.3.4. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

De acuerdo con la ordenación prevista en el Plan Parcial, la superficie total de la red viaria de cesión al Ayuntamiento es de 3.979 m2.

El estudio económico-financiero del Plan Parcial estima que el coste de las obras de urbanización e infraestructuras a ejecutar a cargo a la actuación urbanizadora y que recibirá el Ayuntamiento es de 781.055 euros.

1.4. ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

El desarrollo del ámbito de planeamiento no supone cambio de modelo urbanístico, ni modificación de servicios y/o forma de gestión, sino simplemente una ampliación de servicios existentes manteniendo su forma de gestión. En consecuencia, el gasto corriente municipal se estimará a partir de la ratio de repercusión por habitante aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

En cuanto al parámetro de número de personas por vivienda, no puede olvidarse la singularidad de Marbella, una de las ciudades turísticas por excelencia del litoral Mediterráneo. Dicha singularidad se expresa en la fuerte presencia que en comparación con otros municipios no turísticos representan las viviendas secundarias, y que reducen notablemente el parámetro de habitantes por vivienda.

No obstante, el criterio general para instrumentos de planeamiento urbanístico conforme a las instrucciones derivadas del Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio y la Orden de 29 de septiembre de 2008 es de 2,4 personas por vivienda, y adoptaremos dicho parámetro para el presente informe.

La ordenación del Plan Parcial prevé la construcción de un máximo de 28 viviendas. Por tanto, la población prevista en el sector es de 28 x 2,4 = 68 habitantes. Al no haber viviendas existentes en el sector, ello coincide con el incremento poblacional.

En el tomo de anexos del Plan Parcial se incluyen las siguientes hojas de cálculo:

Página 61 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

- Hoja 5. Proyección de los gastos corrientes presupuestarios de la nueva ordenación urbanística sería según el máximo incremento poblacional previsto.
- Hoja 6. Proyección presupuestaria de la nueva ordenación urbanística según la clasificación por programas de gasto, y su distribución entre los Capítulos 1 y 2 del presupuesto de gastos, así como la identificación de gastos dependientes e independientes del uso por los nuevos habitantes.

Es conveniente señalar que el capítulo de gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc.). En ese caso no existirán gastos financieros pues las actuaciones se ejecutarán íntegramente a cargo de los propietarios de la actuación.

1.5. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

La evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el Presupuesto Municipal se estudia en tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios y expectativas de venta distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración.

Para dichos escenarios se obtiene el Saldo Fiscal Anual, como la diferencia entre ingresos y gastos corrientes, y se calcula el Valor Actual Neto con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la tesorería municipal.

Se contempla un periodo de diez años, desde 2021 hasta 2030, entendiéndose que dentro del mismo quedarán incluidas las principales incidencias económicas de la nueva ordenación urbanística.

La situación actual del mercado inmobiliario nacional es de incertidumbre por la crisis sanitaria. En la zona conocida como "Milla de Oro", sin embargo, permanece estable, por existir una oferta limitada de suelo para nuevos desarrollos y haber aumentado el interés de la población por viviendas unifamiliares incluso en zonas de segunda residencia.

Existe por otra parte gran interés de los propietarios de terrenos por edificar tras la larga paralización del desarrollo del sector debida a la tramitación y posterior anulación de la revisión del PGOU de Marbella de 2010.

Teniendo en cuenta dichos factores, para el presente informe hemos adoptado los siguientes tres escenarios:

- Escenario recesivo: la totalidad de las viviendas del sector se edificarán en un plazo lineal de ocho años a partir de la entrega de la urbanización, entre 2022 y 2029.
- Escenario normalizado: la totalidad de las viviendas del sector se edificarán en un plazo lineal de cuatro años a partir de la entrega de la urbanización, entre 2022 y 2025.

Página 62 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

- Escenario expansivo: la totalidad de las viviendas del sector se edificarán en un plazo lineal de dos años a partir de la entrega de la urbanización, entre 2022 y 2023.

1.5.1. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Incluyen el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto de Actividades Económicas, y las tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

Su cuantía se estima sobre la base de la mayor población prevista, proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante al mayor número de habitantes previsibles de la nueva actuación urbanizadora.

Se adjunta como Hoja 7 cálculo de ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria, teniendo en cuenta el incremento de población previsto.

1.5.2. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Para los tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria, se realiza una estimación directa de las bases imponibles a partir de la valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

La ponencia de valores catastrales de Marbella fue aprobada en el año 2011. La base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana será el valor catastral que determina dicha ponencia.

El sector URP NG 22 se identifica con la zona de valor R15, con un valor de repercusión de uso residencial de 1.587 euros/m2 de techo edificable. En caso de que no se iniciara la acción urbanizadora, habría que aplicarle el coeficiente NU de 0,60, que resulta en 952,20 euros/m2 de techo edificable, y la edificabilidad bruta del sector, que es 0,225 m2/m2.

Para la determinación del valor catastral del suelo, a dichos valores habrá que aplicarles el factor catastral de relación al mercado RM de 0,5.

El módulo básico del valor de la construcción aplicable al polígono correspondiente de la ponencia es el MBC1=700 euros/m2. Para la determinación del valor catastral de la edificación, a dicho valor habrá que aplicarle también el factor catastral de relación al mercado RM de 0,5.

A dicho valor básico se le aplicará el coeficiente correspondiente de uso y tipología definido en la ponencia. Dado que se trata de un sector de baja densidad y alta calidad, se aplicará la categoría 2 correspondiente a alta calidad constructiva. Para viviendas unifamiliares aisladas, ello resulta en un coeficiente de 1,80 (tipología 1.2.1.2).

A la superficie computable urbanísticamente habrá que añadir la superficie destinada a porches y sótanos no computables, que se puede estimar en un 50% de la superficie construida cerrada sobre rasante para las viviendas unifamiliares. El coeficiente de tipología de porches y sótanos en ambos casos es de 0,85 y 0,7 respectivamente (tipologías 1.2.3.2 y 1.1.3.2).

Página 63 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

Se prevé que la urbanización se entregue al Ayuntamiento en el año 2022, y el pago del IBI correspondiente a suelo urbano se realice un año después, en 2023. El calendario de la edificación se inicia en el año de la entrega de la urbanización, con la solicitud y otorgamiento de las primeras licencias de edificación. En el año 2023 se prevé que se concluya la construcción de las primeras edificaciones residenciales, y que el pago del IBI se realice un año después, en 2024. El calendario previsto para la ejecución de la edificación residencial es un ritmo lineal de ocho años, extendiéndose hasta el año 2030.

El incremento del valor catastral de la nueva ponencia de valores de 2011 ha ido incrementándose en un 10% anual respecto del valor base de la antigua ponencia, y será aplicable íntegramente a partir de 2021. En el presente informe se aplicará por tanto íntegramente el 100% del valor de la nueva ponencia.

El tipo impositivo de IBI aplicable a bienes de naturaleza urbana según la ordenanza fiscal vigente del Ayuntamiento de Marbella es del 0,681 por ciento.

En el tomo de anexos se incluye como Hoja 8 el cuadro de superficies y datos base para el cálculo de tributos directamente relacionados con los inmuebles.

Como Hoja 9 se incluye el cálculo del incremento de IBI anual previsto desde 2022, fecha de finalización de las obras de urbanización, hasta 2031, fecha de devengo del IBI de las últimas edificaciones.

1.5.3. IIVTNU (PLUSVALÍA)

La base imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales de Marbella y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos. La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

Para el presente informe asumiremos que las viviendas se transmiten en su totalidad en el plazo estimado de construcción de ocho años. La cuota tributaria se obtiene aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años, y aplicando el tipo impositivo. Asumimos que la transmisión de las viviendas se produce en un periodo medio de dos años, por lo que el incremento anual según la ordenanza fiscal vigente sería del 2,5%, y el tipo impositivo del 25%.

En el tomo de anexos se incluye como Hoja 10 el cálculo de los ingresos totales previstos en concepto de IIVTNU para los tres escenarios previstos.

Página 64 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

1.5.4. ICIO Y TASAS DE LICENCIAS DE OBRAS Y PRIMERA OCUPACIÓN

De acuerdo con las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Marbella, la base imponible del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y de las tasas de licencia de obras y de licencia de primera ocupación es el presupuesto de ejecución material. El tipo de gravamen actual del ICIO es del 4%, y el de las tasas es el 0,719% y el 0,318% respectivamente.

Por tratarse de un instrumento de ejecución del planeamiento urbanístico, el Proyecto de Urbanización no requiere licencia de obras y se encuentra exento de ICIO y tasa.

El presupuesto de ejecución material de las obras de edificación se estima de acuerdo con los valores medios estimativos del Colegio de Arquitectos para viviendas unifamiliares aisladas mayores de 200 m² y sótanos. Se utiliza el último cuadro publicado, correspondiente al año 2020. Teniendo en cuenta la calidad de la localización y el entorno, al presupuesto de ejecución material se le aplica el incremento máximo permitido del 50%.

El pago del ICIO y la tasa de la licencia de obras se realiza con la solicitud de la correspondiente licencia, que se ha estimado en el año anterior a la ejecución de las obras para las obras de edificación. El pago de las tasas de la licencia de primera ocupación se prevé para el año siguiente a la ejecución de las obras.

En el tomo de anexos se incluye como Hoja 11 el cálculo de los ingresos totales previstos en concepto de ICIO y tasas de licencia de obras y de licencia de primera ocupación.

1.6. ANÁLISIS DE REPERCUSIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Con objeto de determinar la repercusión de los gastos e ingresos públicos del presupuesto de la nueva ordenación sobre la Hacienda Pública Municipal, para cada uno de los escenarios de desarrollo previstos se obtiene el Saldo Fiscal Anual como la diferencia entre los ingresos y gastos corrientes, y se calcula el Valor Actual Neto con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la tesorería municipal.

Para la determinación del saldo fiscal anual para cada ejercicio y el valor actual neto de la actuación se han seguido los siguientes criterios:

- Los gastos corrientes independientes de la población se imputarán íntegramente de acuerdo con los ratios del presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización.
- Los gastos e ingresos corrientes vinculados a los servicios dependientes de la población se imputarán en función de los ratios del presupuesto municipal aplicados al incremento poblacional previsto, que porcentualmente coincidirá con el incremento de viviendas por finalizar.
- El Capítulo 4 de gastos se estima, año a año, en función de los importes de los Capítulos 1 y 2, según la proporción del presupuesto municipal liquidado.

Página 65 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

- Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria, se imputan en función de la producción prevista y el momento de su devengo.
- No se incluyen gastos financieros puesto que la inversión se realiza en su totalidad con cargo a los propietarios de la actuación.
- Se ha utilizado una tasa de descuento del 3%, equivalente al coste medio de financiación del Ayuntamiento de Marbella con entidades privadas hoy en día, según consulta realizada con la intervención general municipal.

1.7. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Se comprueba en las hojas de cálculo 12 E, N y R incluidas en el tomo de anexos del Plan Parcial que en los tres escenarios de desarrollo (expansivo, normalizado y recesivo) el saldo fiscal de todos los años desde el año de entrega de las obras de urbanización es positivo.

El valor actual neto de la actuación aplicando una tasa de descuento del 3% oscila entre unos 1,8 millones de euros en el escenario recesivo y unos dos millones de euros en el escenario expansivo.

Dicho resultado era previsible, debido a la alta calidad de la zona y del desarrollo previsto, con valores de repercusión del suelo e impuestos vinculados a la actividad inmobiliaria muy por encima de la media del municipio; y a la financiación íntegra de la actuación urbanizadora por parte de los propietarios.

A la repercusión económica favorable de la ordenación habrá que añadir el incremento de los bienes demaniales no destinados a su puesta en el mercado (zonas verdes, viario público, infraestructuras), que suponen un incremento de la riqueza del Municipio y servirán de soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas. Dichos bienes se han descrito pormenorizadamente en el apartado 1.3 del presente informe.

Obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación urbanística de los estados de ingresos y gastos a través de los capítulos, y previa agrupación en no financieros (corrientes-capital) y financieros, se debería proceder a su agregación con el presupuesto municipal actual, para la obtención y posterior análisis de los parámetros de obligado cumplimiento de acuerdo con la normativa vigente.

No obstante, dado que el impacto de la actuación en el presupuesto municipal es claramente positivo, con ingresos superiores a los gastos en todos los ejercicios en todos los escenarios posibles, y sin gasto financiero alguno, es evidente que su agregación al presupuesto municipal supondrá una mejora en los indicadores de estabilidad presupuestaria y endeudamiento.

Página 66 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Texto Refundido de la Ley del Suelo también prescriben la necesidad de analizar la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos que debe contemplar el planeamiento de ordenación.

Ello tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

En cumplimiento de dichas determinaciones, las normas urbanísticas del Plan Parcial establecen que las nuevas viviendas que se desarrollen en el sector deberán incluirán locales destinados a despachos profesionales domésticos, con lo que queda garantizada la coexistencia de usos residenciales y productivos.

3. CONCLUSIONES

Tras el análisis y evaluación de las implicaciones de las actuaciones de urbanización sobre las Haciendas Públicas y la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, se concluye que dichas actuaciones son sostenibles económicamente y tienen un impacto positivo sobre la Hacienda Municipal en un escenario de desarrollo temporal tanto expansivo como normalizado o incluso recesivo, por lo que no es necesario proponer medidas correctoras para neutralizar impactos negativos.

4. ANEXOS DE CÁLCULO

Los anexos del presente informe de sostenibilidad económica, incluyendo tablas resumen de la liquidación del presupuesto municipal y hojas de cálculo del impacto de la nueva ordenación urbanística, se han incluido en el tomo de anexos del Plan Parcial.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

ÍNDICE DE PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- Plano 0. Portada e índice de planos
- Plano 1. Situación en PGOU y relación con el Sistema General de Comunicaciones
Calificación en PGOU y accesos a la playa
Cartografía catastral y estructura de la propiedad
Afecciones sectoriales
- Plano 2. Topografía, usos y edificaciones existentes
- Plano 3. Redes de servicios y arbolado existentes

2. PLANOS DE PROYECTO

2.1. ORDENACIÓN

- Plano 4. Zonificación y plan de etapas
- Plano 5. Ordenación de la zona verde norte
- Plano 6. Ordenación de la zona verde sur

2.2. RED VIARIA

- Plano 7. Ordenación de la red viaria
- Plano 8. Alineaciones y rasantes de la red viaria rodada
- Plano 9. Alineaciones y rasantes del vial peatonal
- Plano 10. Señalización y circulación
- Plano 11. Estudio de circulación de vehículo articulado

2.3. PERFILES DE LA RED VIARIA

- Plano 12. Perfil longitudinal del vial de servicio
- Plano 13. Perfil longitudinal del aparcamiento
- Plano 14. Perfiles longitudinales del acerado
- Plano 15. Perfiles transversales de la calzada
- Plano 16. Perfiles transversales del acerado
- Plano 17. Trazado y perfiles de los senderos peatonales

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL,
para hacer constar que la presente documentación fue aprobada
en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

2.4. REDES DE SERVICIOS

- Plano 18. Redes de abastecimiento de agua potable y riego
- Plano 19. Redes de saneamiento de aguas fecales y pluviales
- Plano 20. Perfiles de las redes de saneamiento
- Plano 21. Redes de suministro eléctrico y alumbrado
- Plano 22. Redes de gas y telecomunicaciones

Hash: 2b85ff3c3eaecebe00316700d1a0bf00ab99f17d80d6c91b5b4592428682bf77e7eaa5379a2e75e4e715783659d1.1cc5ef2c23f4a19a667b76a9537ae6a704c4 | PÁG. 69 DE 74

Código seguro de Verificación : GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Página 69 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		

ÍNDICE DE ANEXOS

1. DOCUMENTACIÓN DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

1.1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y BORRADOR DE PLAN PARCIAL

Documentos de febrero y marzo de 2018. Remitidos por el Ayuntamiento de Marbella a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 31 de julio de 2018.

1.2. ADMISIÓN A TRÁMITE (EA/MA/040/18)

Admisión a trámite de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 12 de septiembre de 2018, con número de expediente EA/MA/040/18.

1.3. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el 20 de diciembre de 2019.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMA 45 DEL POTA

- Tablas de cómputo de población, cómputo de suelo, y suelo urbanizable en situación material de ejecución (planeamiento y gestión con aprobación definitiva).
- Tabla de sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial en situación real de ejecución.
- Tabla de instrumentos de planeamiento y gestión con aprobación definitiva.

3. JUSTIFICACIÓN ART. 30 LEY DE COSTAS (ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL)

- Cálculo de la edificabilidad media ponderada de los sectores de suelo urbanizable del municipio (fuente: Servicio de Planeamiento y Gestión de la Delegación de Urbanismo).
- Fichas de todos los sectores de suelo urbanizable del municipio recogidos en el PGOU.

4. CERTIFICACIONES TÉCNICAS DE EMPRESAS SUMINISTRADORAS PRIVADAS

- Carta de condiciones técnico-económicas y plano de punto de conexión de la empresa suministradora de electricidad (e-distribución).
- Carta de condiciones y plano de punto de conexión de la empresa suministradora de telecomunicaciones (Telefónica de España S.A.U.).

Página 70 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

- Carta de condiciones y plano de punto de conexión de la empresa suministradora de gas natural (Nedgia Andalucía).

5. FICHA JUSTIFICATIVA DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD (DECRETO 293/2009)

- Datos Generales
- Ficha 1. Infraestructuras y Urbanismo

6. ANEXOS DE CÁLCULO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6.1. TABLAS RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Fuentes: Liquidación presupuesto municipal 2017 a 31/12/2017. Informe de Intervención sobre Estabilidad Presupuestaria, Regla del Gasto y Nivel de Endeudamiento de la liquidación del presupuesto de 2017.

Hoja 1. Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante

Hoja 2. Análisis del presupuesto de gastos por áreas y uso por habitante, capítulos 1 y 2

Hoja 3. Indicadores de estabilidad presupuestaria y endeudamiento

6.2. HOJAS DE CÁLCULO DEL IMPACTO DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Fuentes: PGOU de Marbella, Ponencia de Valores Catastrales de Marbella de 2011, Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Marbella, Valores Medios Estimativos de Costes de Construcción del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga de 2020.

- Hoja 4. Cálculo de ingresos patrimoniales
- Hoja 5. Gastos corrientes por habitante
- Hoja 6. Gastos corrientes por áreas y uso por habitante, capítulos 1 y 2
- Hoja 7. Cálculo de IAE e IVTM
- Hoja 8. Datos base de cálculo de ingresos corrientes relacionados con los inmuebles en los tres escenarios previstos: expansivo (E), normalizado (N) y recesivo (R).
- Hoja 9. Cálculo del incremento del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en los tres escenarios previstos.
- Hoja 10. Cálculo de IIVTNU (Plusvalía) en los tres escenarios previstos.
- Hoja 11. Cálculo de ICIO y tasas de licencia de obras y de primera ocupación en los tres escenarios previstos.
- Hoja 12. Cálculo del Saldo Fiscal Anual y el Valor Actual Neto de la nueva ordenación urbanística en los tres escenarios previstos.

Página 71 de 73

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

7. DOCUMENTACIÓN PARA LA INFORMACIÓN PÚBLICA

7.1. RELACIÓN DE TITULARES REGISTRALES Y CATASTRALES DEL SECTOR

- Marbefixa, S.L. (promotor), con CIF B29402460 y dirección en Centro de Negocios Tembo, Bloque B, Oficina 4, Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe s/n, 29602 Marbella (Málaga)
- Dhalmehny, S.L. (promotor), con CIF B29603602 y dirección en Centro de Negocios Tembo, Bloque B, Oficina 4, Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe s/n, 29602 Marbella (Málaga)

7.2. OTROS TITULARES CATASTRALES AFECTADOS POR LA ORDENACIÓN

- Marbella Club Hotel S.A., con CIF A29054251 y dirección en Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe s/n, 29602 Marbella (Málaga)

7.3. NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Finca 23992 del Registro de la Propiedad Nº 3 de Marbella (Sector URP NG 22). Titulares: Marbefixa, S.L. y Dhalmehny, S.L.
- Finca 55585 del Registro de la Propiedad Nº 3 de Marbella (AA NG 5). Titulares: Marbefixa, S.L. y Dhalmehny, S.L.
- Finca 10128 del Registro de la Propiedad Nº 3 de Marbella (Hotel Marbella Club). Titular: Marbella Club Hotel S.A.

7.4. CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

- Parcela de referencia catastral 8218101UF2481N (sector URP NG 22 y actuación aislada AA NG 5). Titular: Marbefixa, S.L. y Dhalmehny, S.L.
- Parcela de referencia catastral 8219101UF2481N (PA NG 26 "Hotel Marbella Club"). Titular: Marbella Club Hotel S.A.

8. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR

8.1. RECURSOS PROPIOS

- Nota simple informativa del Registro de la Propiedad
- Declaración responsable
- Certificado del Registro Mercantil

Página 72 de 73

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100034561

CSV

GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c

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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2021.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URP NG 22 MARBELLA
abril de 2021

8.2. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

- Certificados bancarios
- Certificado de financiación

9. RESUMEN EJECUTIVO (EN TOMO INDEPENDIENTE)

Página 73 de 73

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c	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-448a-bb41-9c8d-4707-85fb-5131-1692-998c		



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

11/11/2021 14:46:49 CET

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

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

Hash del documento: 2b85ff3c3eaecbe00316700dfa0bfd0ab99f17d80d6c91b5b4592428682bf77e7eaa5379a22e75e4e715783659d11cc5ef2c23f4a194c67b76a9537ae6a704c4

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

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

Identificador: ES_LA0013617_2021_0000000000000000000000008433064

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 11/11/2021 14:41:22

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 94d4a5ce4d07565ea50ed972013e6cfa14fe4f07

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