



DILIGENCIA.- La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L. para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por Junta de Gobierno local de 14 de Junio de 2021.

Estudio de Detalle del PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán". Marbella (Málaga). Abril 2021.

## ESTUDIO DE DETALLE DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN PA-NG-39 "CAMINO VIEJO DE ISTÁN". MARBELLA (MALAGA).

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITVA.

AUTOR: ENRIQUE DE LA TORRE LARA  
ICCP. Colegiado 16.917  
FECHA: ABRIL 2021

1

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



DOCUMENTO Nº1: INTRODUCCIÓN.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



## 0. INTRODUCCIÓN.

### 0.1. Antecedentes en la tramitación.

El Estudio de Detalle del Polígono de Actuación PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán", cuyo objetivo es el de completar la ordenación pormenorizada dispuesta por el PGOU 1986 de Marbella para este Polígono, con la apertura de un vial de acceso a las zonas con ordenanza particular UE 5 y el ajuste de las dotaciones de Áreas Libres consecuencia de la primera operación, inició su tramitación para Aprobación Inicial en la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella, con fecha 6 de febrero de 2017 con el número de expediente ED 64/17.

Con fecha 4 de mayo de 2017, esta Delegación emitió Informe Técnico Municipal con una serie de incidencias detectadas a subsanar para su Aprobación Inicial.

Con fecha 29 de agosto de 2017 se presentó de nuevo por Registro de Entrada el Estudio de Detalle subsanando las cuestiones recaladas en el Informe Técnico Municipal.

- Se subsanó el límite del Polígono en base a la alegación nº250 de fecha 3 de junio de 1986 recogido tanto en el Texto Refundido del PGOU 1986 como en la Adaptación parcial a la LOUA del mismo, como no podía ser de otra manera.
- En base a lo dispuesto en los artículos 214 y 215 de las NNUU del PGOU 1986 de Marbella que permiten el uso de Estudio de Detalle para completar la ordenación, urbanización o edificación en los Polígonos de Actuación, se procedió a completar los parámetros urbanísticos de todo el Polígono y no solo los relacionados con la red viaria y Áreas Libres, como se había planteado en la primera entrega de documentación según el artículo 15 de la LOUA como ámbito reducido.
- Se incluyeron en el documento las afecciones al Arroyo Caballero y a la Vía Pecuaria "Cordel de Benahavis a Ojén", explicando cada una de ellas, así como lo relativo a la Autopista AP-7 que se encuentra a la espera de Informe por parte de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Se ajustaron las alineaciones del Camino de Camoján y el Camino Viejo de Istán en base a lo dispuesto en el PGOU 1986, y se amplió el catálogo de especies arbóreas.
- Este documento incluyó un Informe de Sostenibilidad económica y las fichas de accesibilidad en cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio y Orden VIV. 561/2010, de 1 de febrero.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, se presenta de nuevo el documento tras conversaciones mantenidas con los técnicos municipales para dar solución a las incidencias detectadas, que radican principalmente en errores numéricos e incoherencias entre planos y memoria y en la justificación de ciertas determinaciones generales y particulares.

Con fecha 21 de febrero de 2018, se emite informe técnico municipal favorable a la documentación presentada en diciembre de 2017.

Con fecha 7 de mayo de 2018 se emite el correspondiente informe jurídico al Estudio de Detalle cuestionando los siguientes puntos.

- La figura del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento ajustado a las determinaciones de contenido y finalidad fijados en la LOUA.
- La situación de las edificaciones ejecutadas dentro del Polígono tanto las que se ajustan a la ordenación pormenorizada (de las que solicita acreditación de que cumplen la calificación UE 5) como de las que tienen sentencias en contra que considera están en Régimen de "Asimilado al Fuera de Ordenación" y no al "Fuera de Ordenación".

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



- La necesidad de incorporar en la memoria la justificación del interés público de la propuesta, en cumplimiento del artículo 36.2.a) de la LOUA que propio de las Innovaciones de Plan General.
- Por último el informe requiere del pronunciamiento técnico sobre la zonificación de zonas verdes que determine si procede solicitar dictamen favorable del "Consejo Consultivo de Andalucía" por lo dispuesto en el artículo 36.2.c.2ª de la LOUA.

A raíz del último punto sobre el Ajuste de Zonas Verdes (PJ) se propone desde el Ayuntamiento un cambio de criterio para la justificación de la reserva mínima de estas, motivo por el cual se redacta de nuevo el documento a fin de poder dar cumplimiento a los requerimientos municipales y proceder a la Aprobación Inicial del documento.

Con respecto al documento anterior se incluye un punto referente a la "justificación del interés público de la propuesta".

## 0.2. Aprobación inicial.

Con fecha 29 de octubre de 2019 se publica en el BOP de Málaga el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 20 de mayo de 2019, por el que se procede a la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle del Polígono de Actuación.

Con motivo de lo anterior se solicitan los correspondientes informes sectoriales a los organismos afectados por el desarrollo la Agencia de Medio Ambiente y Agua y el Ministerio de Fomento emitidos el 8 de enero de 2021 y el 4 de febrero de 2021 respectivamente.

Previo a la emisión del informe de carreteras, el 22 de enero de 2021 el Ayuntamiento remite un nuevo el Estudio Acústico con medidas correctoras para el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica fijados en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, que se realiza como consecuencia de una conversación mantenida con técnicos del Órgano supramunicipal informante, lo que suscita que el servicio de planeamiento y gestión y el servicio de asesoría jurídica emitan sendos informes requiriendo la inclusión de las medidas correctoras, establecidas en el Estudio Acústico, en el documento definitivo del Estudio de Detalle.

Con fecha 26 de febrero de 2021 se presenta la versión "MARZO 2021" refundiendo el contenido de los informes sectoriales y municipales emitidos al Estudio de Detalle Aprobado Inicialmente.

El 11 de marzo de 2021 entra en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Marbella oficio del organismo de Carreteras (Granada) en respuesta al envío del nuevo estudio acústico (22 de enero de 2021), en el que se informa favorablemente la información remitida, incluyendo los mismos apartados de condiciones del oficio anterior del 4 de febrero de 2021.

El servicio de planeamiento y gestión del Ayuntamiento de Marbella solicita aclaración del informe de Carreteras emitiendo el correspondiente oficio. Este oficio es resuelto por la Unidad de Carreteras del Estado en sentido favorable el 9 de marzo de 2021.

Con motivo de lo anterior el servicio de planeamiento y gestión del Ayuntamiento de Marbella emite informe al Estudio de Detalle versión "MARZO 2021", el 26 de marzo de 2021, en el que solicita la subsanación del Estudio de Detalle en 3 puntos, que se enumeran a continuación, para dar por cumplimentados los condicionantes del informe de Carreteras.

Por todo lo anterior se presenta versión "ABRIL 2021" del Estudio de Detalle que subsana los siguientes aspectos del informe del servicio de planeamiento y gestión, como se indica en las conclusiones del mismo:

- a) EN EL OFICIO DE CARRETERAS (MÁLAGA) DE FECHA 02/12/19 SE RELACIONABAN UNA SERIE DE OBSERVACIONES QUE DEBÍAN SER INCLUIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



La nueva documentación recoge literalmente las citadas observaciones sin aplicarlas de forma específica al documento de planeamiento en el que se incorporan, **debiendo integrarse particularmente en los apartados normativos 5.8 ó 6.1.**

Se han incorporado los condicionantes normativos del oficio de Carreteras del 2 de diciembre de 2019 al apartado 6.2 "Condiciones particulares de la edificación".

b) EN EL ESTUDIO ACÚSTICO QUE SE PRESENTÓ EL 17/12/20 SE PROPONÍAN UNAS MEDIDAS CORRECTORAS QUE DEBÍAN RECOGERSE EN EL DOCUMENTO DE ESTUDIO DE DETALLE.

En plano se ha representado en la Parcela 2 de UE-5 la línea impuesta respecto al retranqueo de la edificación, como se requirió; y en el apartado de normativa sectorial de la memoria del mismo, se hace ahora referencia a parte de esas medidas, faltando las condiciones constructivas que se determinan en el estudio acústico para las edificaciones. **Se deberán recoger ambas en los apartados normativos 5.8 ó 6.1, o al menos indicar su remisión al estudio acústico en lo que a las condiciones constructivas se refiere.**

Se incluye, dentro del punto 6.2 "Condiciones particulares de la edificación", un apartado concreto de "Medidas para el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica" para el cumplimiento del Estudio Acústico del 17 de noviembre de 2020 y en concreto a todo lo referido en el punto 6.3 "Mejoras requeridas".

e) EL OFICIO DE CARRETERAS (GRANADA) DE FECHA 08/02/21 ES FAVORABLE CON DOS CONDICIONES.

Respecto al apartado primero, se hacía referencia a la línea límite de edificación, lo cual ha sido recogido en el apartado 6.3.2 del ED. Sin embargo, respecto a la zona de servidumbre, no se ha recogido el deber de solicitar la autorización al Ministerio cuando se vaya a ejecutar la zona verde pública Parcela 4-PJ, lo cual **se deberá incorporar.**

Se incluye, dentro del punto 6.2 "Condiciones particulares de la edificación", un apartado concreto de "Zona de servidumbre", en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 37/2015 de Carreteras y recogido en los informes de Carreteras de 4 de febrero y de 9 de marzo de 2021, por la que se establece el deber de solicitar autorización al Ministerio previa la ejecución de la zona verde pública, Parcela 4, PJ.

En cuanto al apartado segundo, y referente al costeo de las medidas de protección acústica, se plantea ahora en el ED que la JUNTA DE COMPENSACIÓN será la que abone el coste de las pantallas acústicas, valoración que **deberá ser recogida** en el Estudio Económico Financiero.

Se desarrolla en el apartado correspondiente del Estudio Económico Financiero del Estudio de Detalle que será la Junta de Compensación la que se hará cargo de la ejecución de la pantalla acústica propuesta, cuyos condicionantes técnico-económicos serán objeto del correspondiente PU.

Por último, se matiza que en la versión de "MARZO 2021" del ED no se ha incluido el plano P.O de arbolado, que se incluye en la nueva versión que ahora se presenta "ABRIL 2021".

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e210030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



DOCUMENTO Nº2: MEMORIA.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN. .... 3

0.1. ANTECEDENTES EN LA TRAMITACIÓN. .... 3

0.2. APROBACIÓN INICIAL. .... 4

1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO. .... 8

1.1. OBJETO Y ALCANCE. .... 8

1.2. ANTECEDENTES. .... 8

1.3. PROMOTOR. .... 8

1.4. DOCUMENTACIÓN. .... 8

2. MEMORIA DESCRIPTIVA. .... 10

2.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y SUPERFICIE. .... 10

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y ESTADO ACTUAL. .... 10

2.3. AFECCIONES. .... 16

2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. .... 19

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR. .... 21

3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. .... 21

3.2. LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN LA LOUA. .... 21

3.3. LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. .... 21

3.4. LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN EL PGOU DE MARBELLA. .... 21

3.5. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA. .... 22

3.6. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. .... 23

4. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACION DE LOS MISMOS. .... 26

4.1. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE. .... 26

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LOS OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE. .... 26

4.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA. .... 27

5. MEMORIA DE ORDENACIÓN. .... 28

5.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. .... 28

5.2. RED VIARIA. .... 28

5.3. AFECCIÓN AL ARBOLADO. .... 30

5.4. ÁREAS LIBRES (PJ). .... 31

5.5. PARCELA DE SERVICIOS TÉCNICOS. .... 32

5.6. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 34 DE LA LOUA. .... 33

5.7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. .... 34

5.8. CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PGOU DE MARBELLA. .... 35

6. NORMATIVA. .... 36

6.1. CONDICIONES GENERALES. .... 36

6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN. .... 36

7. COMPROMISOS DEL PROMOTOR. .... 38

7.1. COMPROMISOS DEL PROMOTOR. .... 38

7.2. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. .... 38

8. PLAN DE ETAPAS. .... 39

9. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE LA ACTUACIÓN. .... 40

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**O00017839e2100030077**

CSV  
**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



## 1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO.

### 1.1. Objeto y alcance.

Se redacta este Estudio de Detalle en desarrollo de la Normativa Urbanística del PGOU de Marbella, con el objetivo de establecer las alineaciones y rasantes de la red viaria interior del Polígono de Actuación PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán" y el consiguiente reajuste de Áreas Libres (PJ) para dar cumplimiento a las previsiones mínimas establecidas por el PGOU de Marbella para el Polígono.



Definición del ámbito del Polígono de Actuación PA-NG-39.

### 1.2. Antecedentes.

En cuanto a la gestión del ámbito, con fecha de 19 de junio de 1989 se procedió a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de actuación y con fecha de 21 de septiembre de 1.990 se procedió a la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

### 1.3. Promotor.

El promotor y propietario de esta actuación es la Junta de Compensación del PA-NG-39 con domicilio a estos efectos en Avenida Carlos Mackintosh, 3, Edif. Puerta del Mar, local 14, 29600, Marbella, Málaga.

### 1.4. Documentación.

En función de la documentación mínima exigida en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, la documentación de este Estudio de Detalle es la siguiente:

#### MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 Situación y emplazamiento.
- I.2 Topográfico.
- I.3 Gestión, Calificación y Alineaciones y Rasantes.
- I.4 Infraestructuras del PGOU.
- I.5.1 Estructura de la propiedad según Registro.
- I.5.2 Estructura de la propiedad según Catastro.
- I.6 Usos, vegetación e infraestructuras existentes.
- I.7.1 Afecciones sectoriales.
- I.7.2 Tratamiento del drenaje del Arroyo Caballero.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		





PLANOS DE PROYECTO

- P.0 Afección al arbolado.
- P.1 Alineaciones.
- P.2 Ajuste dotación de Zonas Verdes.
- P.3 Ordenación.
- P.4 Perfiles longitudinales y transversales.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET

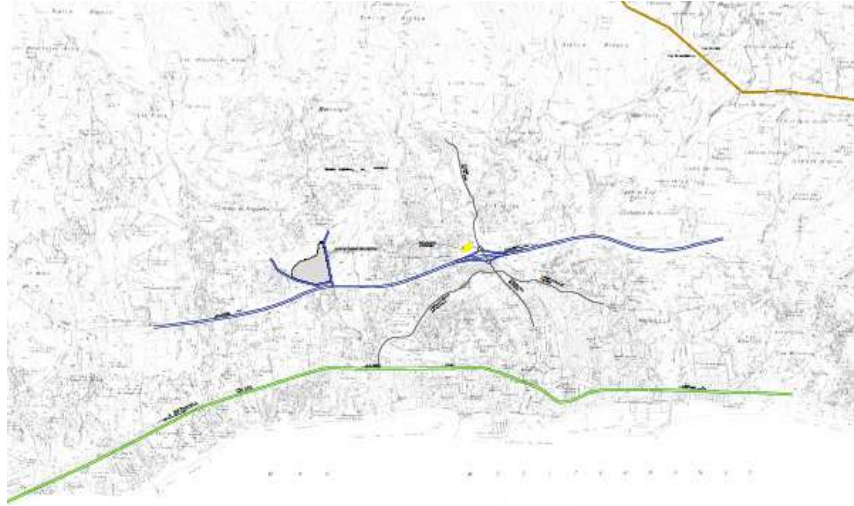


## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

### 2.1. Encuadre geográfico y superficie.

#### 2.1.1. Emplazamiento y delimitación.

El Polígono de Actuación PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán" se encuentra en el término municipal de Marbella, y se sitúa al Oeste del centro urbano del mismo, en la confluencia del Camino de Istán y del Camino de Camoján, que dan a acceso a urbanizaciones como Nagüeles o Sierra Blanca, constituyendo en la actualidad un vacío entre urbanizaciones consolidadas.



Situación geográfica del Polígono de actuación.

#### 2.1.2. Superficie.

El Plan General asigna al Polígono de Actuación PA-NG-39 una superficie aproximada de 61.600 m<sup>2</sup>s, a diferencia de la medición real del terreno comprendido dentro del mismo, realizado mediante levantamiento topográfico que arroja una superficie de 64.863,07 m<sup>2</sup>s.

A pesar de que el objeto del Estudio de Detalle es el de definir la red viaria interior y el ajuste de la dotación de Áreas Libres (PJ), este se desarrollará con el Polígono completo como marco de referencia por lo que se tendrán en cuenta los parámetros urbanísticos de todo el Polígono.

### 2.2. Características físicas y estado actual.

El estado actual y la topografía del terreno vienen reflejados en el plano correspondiente "1.2 Topográfico", elaborado a partir del levantamiento topográfico realizado para la redacción del Estudio de Detalle, siendo las características físicas más destacadas del terreno las siguientes:

#### 2.2.1. Morfología y topografía.

El Polígono está constituido por un área ligeramente trapezoidal con pendientes moderadas hacia el Sur, encontrándose completamente urbanizado a excepción del nuevo vial que define este Estudio de Detalle.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

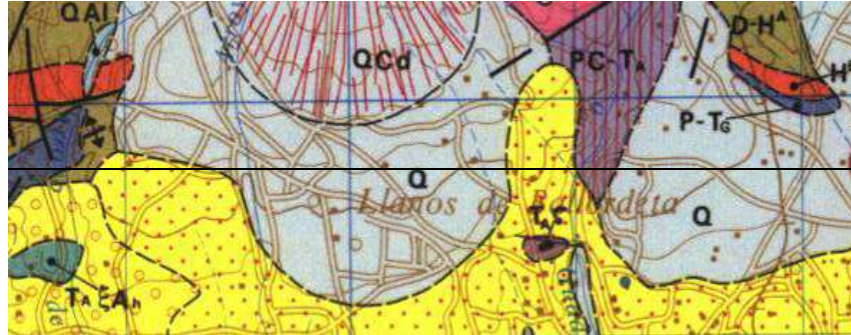
FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



### 2.2.2. Geología, geomorfología, edafología e hidrología.

El ámbito de este Estudio de Detalle se localiza en suelos cuaternarios de difícil diferenciación, así como arenas terciarias procedentes del plioceno.



Plano geológico del ámbito de actuación.

### 2.2.3. Vegetación.

La vegetación existente en el Polígono se encuentra constituida predominantemente por vegetación ornamental, utilizada en las primeras fases de la actuación.

El ámbito cuenta con un diversificado catálogo de especies, entre los que destacan en número la familia de los Olivos, también encontramos Pinos, Eucaliptos, Palmeras y diferentes tipologías frutales como Higueras, Granados, Aguacates, etc.

Cabe destacar la presencia de unos ejemplares importantes de Cipreses, que se destacan con diferente grafismo en el plano correspondiente "1.6 Usos, vegetación e infraestructuras existentes".

Se adjunta como anejo número 1 adjunto a este documento un inventario con todas las especies arbóreas presentes en el ámbito.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



Plano topográfico con levantamiento de la vegetación.



ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**O00017839e2100030077**

CSV

**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

**a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25**

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



Fotografías de la vegetación en el Polígono de actuación.

#### 2.2.4. Edificaciones.

Las edificaciones existentes en el Polígono se indican en la figura que se acompaña.



Plano de usos e infraestructuras existentes.

En el ámbito Oeste del Polígono se encuentran ejecutadas 2 Villas habitadas y 1 Villa en desuso (1,2,3) y en el ámbito Noreste se localiza otra Villa habitada (4).

La superficie construida real de las Villas es la siguiente:

	Superficies actual parcelas m2s.	Superficie real construida (m2t/m2s).	Índice de edificabilidad en la situación real (m2t/m2s).	Edificabilidad para parcela mínima de 2.000 m2s
Villa 1	3.675,80	254,46	0,06923	0,12723
Villa 2	2.560,27	286,13	0,11176	0,14307
Villa 3	8.550,15	218,25	0,02553	0,10913
Villa 4	8.002,58	363,91	0,04547	0,18196

Cumplimiento de la ordenanza UE 5 Villas ejecutadas actualmente.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET





Las Villas actualmente ejecutadas cumplen con las condiciones que se exigen en la NNUU del PGOU de Marbella para esta ordenanza particular en cuanto a parcela mínima de 2.000,00 m<sup>2</sup>s y frente y fondo mínimo para la misma de 15 y 25 metros respectivamente.

Además de lo anterior, las Villas tienen en la actualidad una edificabilidad mucho menor que la permitida para esta ordenanza, que este Estudio de Detalle ajustará a la ordenación pormenorizada.

En función del parámetro de edificabilidad que fije le presente Estudio de Detalle para la ordenanza particular UE-5, estos conjuntos podrán aumentar la superficie construida hasta agotar la edificabilidad.

El área Sureste del Polígono cuenta con 3 construcciones, la primera de ellas, (representada en amarillo) situada más al Norte y que consiste en los restos de la cimentación de una edificación cuya obra quedó paralizada. Al Sur de esta estructura se encuentran las otras construcciones que corresponden a un edificio de oficinas (5) y a un complejo comercial (6) ejecutados ambos al amparo de licencias irregulares según el anulado PGOU de Marbella del año 2010.

Además de lo anterior en el ámbito más Sureste del Polígono se encuentra ejecutado un Centro de Transformación de la compañía ENDESA número 67203 que abastece a 33 propietarios desconocidos (se ha inscrito dentro de un círculo en la figura).

#### 2.2.5. Red viaria existente.

El plano "H" de Alineaciones y Rasantes "del Plan asigna un ancho de 12 metros tanto para el Camino de Camoján (actual Avenida de Istán) como para el Camino Viejo de Istán (actual Avenida Buchinger) respectivamente.



Plano de alineaciones y rasantes del PGOU 1986.

A pesar de lo dispuesto para estos viales en el Planeamiento Urbanístico vigente, la realidad física ejecutada responde a unas secciones de viales cuya sección varía sensiblemente a lo largo de su recorrido, así mientras el Camino Viejo de Istán respeta la alineación de 12,00 metros propuesta por el PGOU como podemos ver en la sección AA' (2,50 m de acera, 7,00 m de calzada y 2,50 m de aparcamiento), el Camino de Camoján por el contrario, presenta una alineación de 15,00 metros, representada en la sección BB' (2,50 m de acera, 2,50 m de aparcamiento, 7,00 m de calzada y 3,00 m de acera).

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

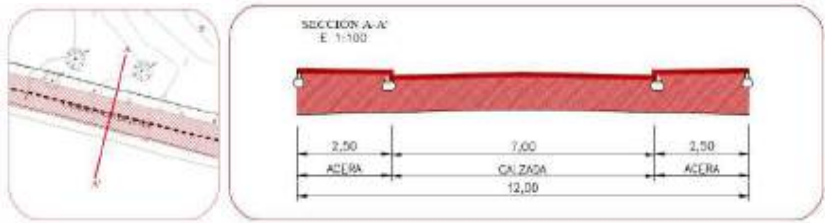
16/06/2021 11:21:24 CET



Camino Viejo de Istán - Camino de Camoján



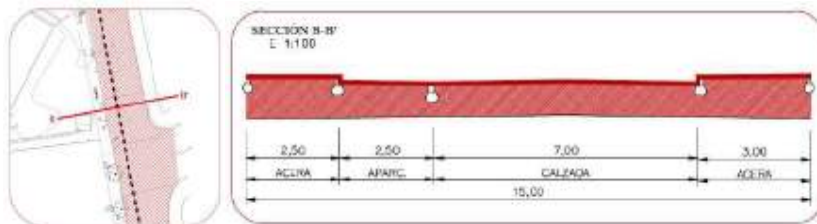
Plano de La Red viaria existente (Camino de Camoján y Camino Viejo de Istán).



ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



Sección transversal del Camino Viejo de Istán



Sección transversal del Camino de Camoján.

El límite del Polígono de Actuación incluye parte de ambos viales ya ejecutados del "Camino Viejo de Istán" (1.331,50 m2s) y el "Camino de Camoján" (2.412,99 m2s), un total de 3.744,49 m2s que pasarán a formar parte de la red viaria total que se diferenciará de la proyectada en el cuadro de ordenación que resulte.

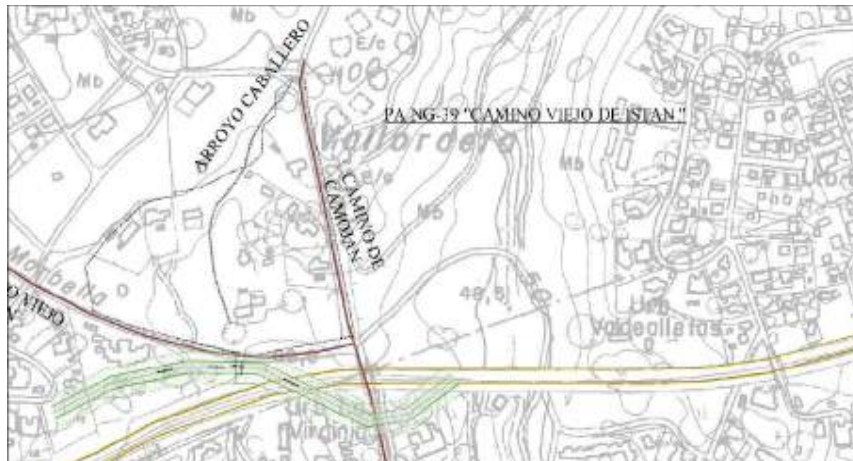
### 2.3. Afecciones.

#### 2.3.1. Vía Pecuaria "Cordel de Benahavís a Ojén".

El trazado de la Vía Pecuaria "Cordel de Benahavís a Ojén" discurre próximo al lindero Sur del Polígono de Actuación.

Esta Vía Pecuaria fue clasificada por Orden Ministerial del 19 de julio de 1962 con un ancho de 37,61 metros, posteriormente reducido en 1964 a 15 metros en todo su recorrido mediante otra Orden Ministerial por la que se aprueba la primera modificación de la clasificación de las Vías Pecuarias en el término municipal de Marbella, publicada el B.O.E. del 12 de mayo de 1964.

Al proyectar el ancho de 15 metros asignados sobre la única información gráfica con la que se cuenta, la aportada por el R.E.D.I.A.M, se constata que el Polígono no queda afectado.



Vía Pecuaria "Cordel de Benahavís a Ojén" con ancho mínimo de 15 metros al sur del Polígono de actuación.

Con fecha de Registro de Entrada 26 de mayo de 2017 se presentó escrito a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Unidad de Espacios Naturales-Gestión del Medio Natural

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET





y C.O.P. solicitando información sobre la afección de la Vía pecuaria al Polígono, ya que a pesar de que el ancho legal no afecta al Polígono los suelos que quedan a ambos lados de este hasta completar el ancho de 37,61 metros son objeto de patrimonialización por parte de la Consejería.

Con fecha de Registro de Salida de 9 de enero de 2018 se recibe contestación por parte de la Consejería al escrito presentado, comunicándonos la no afección al Polígono de la Vía Pecuaria, documento que se incorpora en el anejo número 3 adjunto al Estudio de Detalle para su remisión al Órgano afectado.

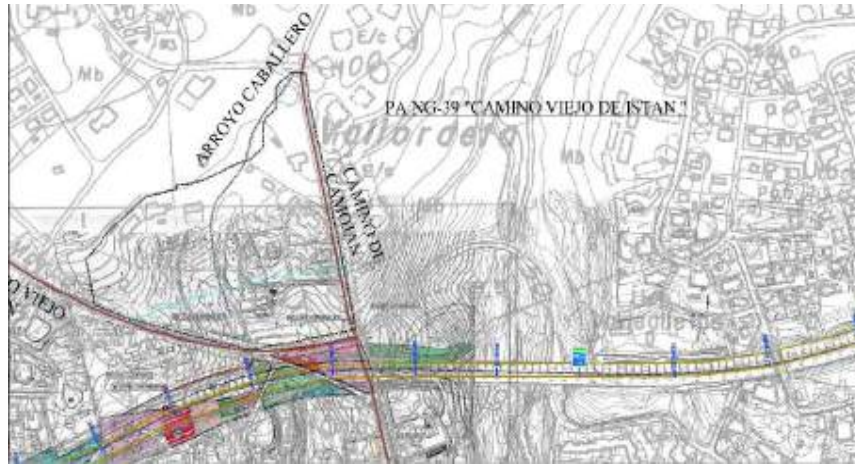
### 2.3.2. Autopista AP-7.

El Polígono de Actuación PA-NG-39 se encuentra afectado por la Autopista de la Costa del Sol AP-7.

Con fecha de Registro de Entrada 1 de junio de 2017 se presentó escrito a la Unidad de Carreteras de Málaga solicitando las líneas de afección de la Autopista de la Costa del Sol AP-7.

El 2 de agosto de 2017 se recibió respuesta del organismo con las líneas de afección, pero solo hasta la mitad del ámbito por un error de criterios entre los puntos Kilométricos solicitados.

Con fecha 21 de septiembre de 2017 se vuelve a presentar por Registro de Entrada de la Unidad de Carreteras de Málaga solicitud de las líneas de afección en espectro mayor, información que es recibida el 19 de octubre de 2017.



Líneas de afección de la Autopista AP-7 facilitadas por la Unidad de Carreteras de Málaga.

Con fecha 2 de diciembre de 2019 se emite oficio por parte de la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Fomento por el que se establecen una serie de limitaciones al Estudio de Detalle, que se incorporan en el apartado 6.3.1 del presente documento y se solicita una serie de documentación complementaria para la emisión del informe sectorial, preceptivo y vinculante.

La Unidad de Carreteras de Málaga ha emitido Informe Sectorial favorable al Estudio de Detalle, aprobado inicialmente, el 4 de febrero de 2021 con una serie de condicionantes que se incluyen en el apartado 6.3.2.

#### ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100030077**

#### CSV

**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

#### FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

#### FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

#### CÓDIGO CSV

**a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25**

#### URL DE VALIDACIÓN

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

#### NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

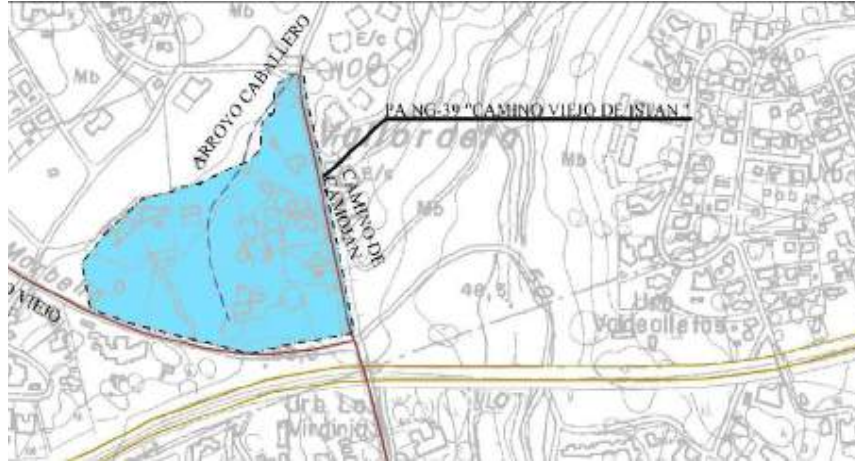
#### FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



### 2.3.3. Arroyo Caballero.

De acuerdo con la documentación aportada y según el Informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua con fecha de registro de salida 9 de noviembre de 2011 el cauce del arroyo Caballero debe considerarse cauce privado.



Plano a Escala 25.000 de la Junta de Andalucía.

Los cauces privados quedan definidos en el artículo 5 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado mediante Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, que se transcribe a continuación.

#### Artículo 5

1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

En el caso que nos ocupa concurren las dos condiciones que el Reglamento fija para definir un cauce privado y fue clasificado como tal por la Consejería de Medio Ambiente en el año 2011.

2. El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5 del TR LA).

Para evitar que el cauce privado tenga una incidencia significativa sobre la ordenación pormenorizada se contempla la captación y variación del curso natural del agua en el ámbito interno del Sector. Es decir, se mantienen los puntos de entrada y salida del agua sin causar perjuicio sobre el interés público ni sobre terceros, dando continuidad a la escorrentía superficial. El proyecto de urbanización que desarrolle este Estudio de Detalle tendrá que llevar a cabo los cálculos hidrológicos e hidráulicos necesarios para garantizar, con plenas garantías, la continuidad de la escorrentía y su régimen de velocidad, evitando erosiones o perjuicios a terceros y a los predios colindantes.

Con objeto de dar solución a esta circunstancia y justificar la continuidad del cauce se propone el diseño de un colector en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, solución que se adjunta como plano I.7.2 "Tratamiento del drenaje del Cauce Privado del Arroyo Caballero".

Con fecha 8 de enero de 2021 se ha emitido el Informe Sectorial en materia de Aguas por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas por el que se considera favorable la

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



propuesta del colector que deberá dimensionarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tal y como se incluye en el punto 6.4 del presente documento.

2.4. Estructura de la Propiedad.

La estructura de la propiedad se refleja en el plano que se acompaña, adjuntándose a continuación la relación de propietarios con domicilio y superficie incluida en el Polígono.

Las fincas catastrales afectadas e incluidas dentro del Polígono de Actuación PA-NG-39 se reflejan a continuación.



Estructura de la propiedad según catastro – Estructura de la propiedad según registro.

Los propietarios registrales del Polígono de Actuación son los siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE	NOMBRE Y DOMICILIO PROPIETARIOS AFECTADOS.	
1	5.151,75	Los Ceibos de Sierra Blanca S.L.	Crt. Nacional 340, km 176, Oasis Business Center local 14, Marbella
2	2.698,57	Mariano Losada Terrón	Camino de Camoján 1, N2-2, c.p. 29602, Marbella
3	8.002,58	Edificaciones Tifan SL	C/. Copenhagen, 12 Pol. Ind Európolis, 28232 Las Rozas, Madrid
4	2.871,38	Camojan Comercial Center	Camino de Camoján 2, c.p. 29602, Marbella (Edificio Camoján)
5	2.555,57	Camoján Corner	Av de Ricardo Soriano, 72, 29601 Marbella, Málaga (FORUM ADVISERS)
6	17.296,50	Sotodoja	Trav./ Carlos Mackintosh 3, local 14, Marbella
7	8.550,14	D. Alfonso Losilla y otros	Calle Jacinto Benavente nº 32, 3º3, c.p. 29601, Marbella.
8	2.560,27	Lina Christine Chauvin	Avenida Buchinguer 19 (A), c.p. 29602, Marbella
9	3.675,80	Donlesh 95 S.L.	Trav/ Carlos Mackintosh 3, Edif. B, Oficina, Marbella (PLAZA ABOGADOS)
10	8.356,82	Ventesur SL	C/ Rodríguez San Pedro nº 2, local, 28015, Madrid
11	8,78	Endesa	
12	3.134,91	Ayto de Marbella	Plaza de los Naranjos S/N
TOTAL	64.863,07		

La relación de fincas catastrales afectadas, para que el Ayuntamiento puede identificar a sus titulares son las siguientes:

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**O00017839e2100030077**

CSV  
**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

  
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Estudio de Detalle del PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán". Marbella (Málaga). Abril 2021.

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
91331	01	9133101UF2493S0001DZ	2.792
	02	9133102UF2493S0001XZ	3.763
	05	9133105UF2493S0001EZ	2.185
	06	9133106UF2493S0001SZ	2.611
	07	9133107UF2493S0001ZZ	2.656
	08	9133108UF2493S0001UZ	2.126
93321	01	9332101UF2493S0001GZ	8.229
	02	9332102UF2493S0001QZ	6
	04	9332104UF2493S	1.987
	05	9332105UF2493S0001TZ	17.489
	07	9332107UF2493S0001MZ	7.564
	09	9332109UF2493S0001KZ	972
93341	10	9332110UF2493S	2.793
	01	9334101UF2493S0001WZ	1.370
	02	9334102UF2493S0001AZ	1.093
	03	9334103UF2493S0001BZ	1.017
	04	9334104UF2493S0001YZ	1.238
	05	9334105UF2493S0001GZ	999
	06	9334106UF2493S0001QZ	1.182
	07	9334107UF2493S0001PZ	1.085

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



### 3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

#### 3.1 Normativa urbanística de aplicación.

La Normativa de Aplicación será la siguiente:

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- PGOU 1986 de Marbella.

#### 3.2 Los Estudios de Detalle en la LOUA.

La redacción de los Estudios de Detalle se encuentra regulada en la LOUA en concreto en su artículo 15.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:
  - a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
  - b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
  - a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
  - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
  - c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
  - d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

#### 3.3 Los Estudios de Detalle en el Reglamento de Planeamiento.

El Reglamento de Planeamiento regula los estudios de detalle en su artículo 65.1 de la siguiente forma:

Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a. Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen
- b. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.
- c. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle

#### 3.4 Los Estudios de Detalle en el PGOU de Marbella.

Los Estudios de Detalle se recogen en el Artículo 17 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Marbella, en el que se indica.

Para completar ó en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre suelo urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		





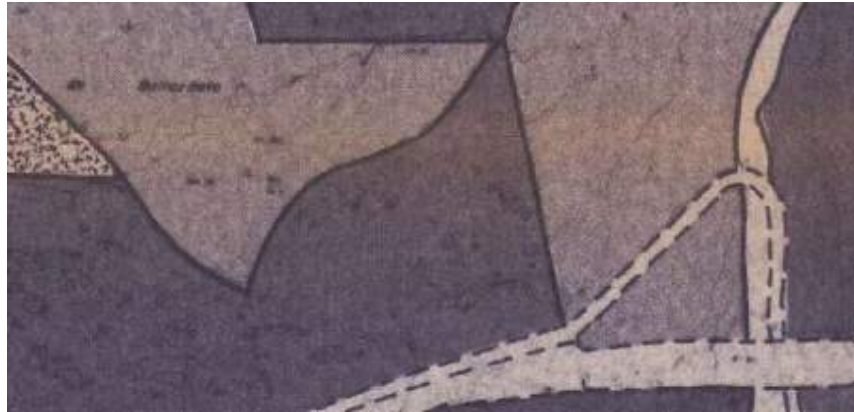
en el artículo 14 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos, en cuanto documentos de planeamiento de rango menor, a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, no pudiendo en ningún caso ocasionar alteración sustancial de la medida de los viales ó de la superficie de las zonas de equipamiento, ni suponer aumento de edificabilidad para la zona

Al Estudio de Detalle se acompañará la documentación legal y reglamentariamente pertinente.

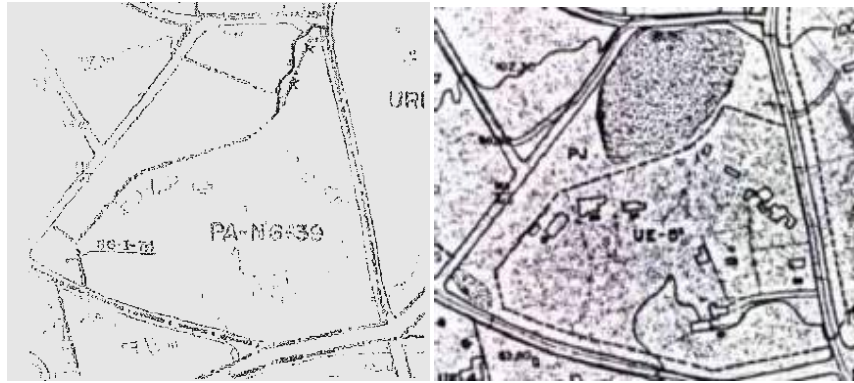
Además de lo anterior, los Polígonos de Actuación están regulados en los artículos 214 y 215 de la Normativa Urbanística, en los que se especifica que para "Completar la ordenación, urbanización y edificación de bolsas de "suelo vacante" procede la formulación de Estudio de Detalle, como más adelante se justificará.

### 3.5 Determinaciones del Plan General de Marbella.

El PGOU 1986 en su Aprobación Definitiva, clasifica los terrenos como Suelo Urbano dentro del Polígono de Actuación PA-NG-39 con arreglo a las características que se indican en las figuras que se adjuntan a continuación.



Plano de clasificación del PGOU 1986 de Marbella.



Planos de Gestión y Calificación del PGOU 1986 de Marbella.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

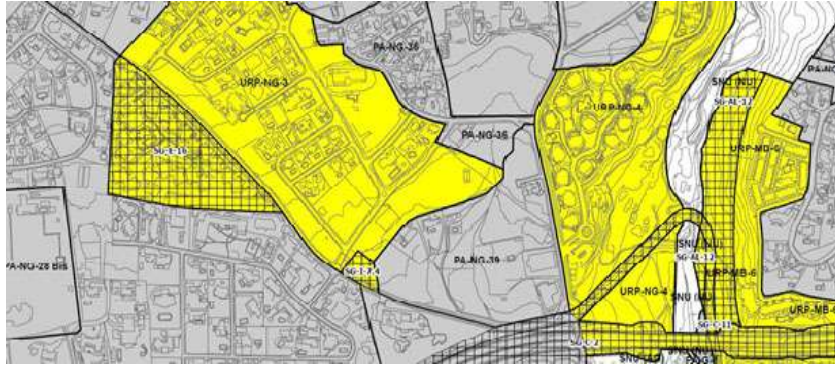
FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



El límite del polígono aportado en el plano de gestión fue modificado en base a la Alegación número 250 estimada con Aprobación Definitiva de fecha 3 de junio de 1986.

El Texto Refundido del PGOU aprobado en el año 2017 recoge el límite modificado mediante Alegación número 250 aprobada definitivamente el 3 de junio de 1986.



Plano de Clasificación, Texto Refundido del PGOU 1986.

### 3.6 Condiciones particulares de ordenación.

Las determinaciones en cuanto a la ordenación del Polígono de Actuación se recogen en la ficha de características urbanística del Polígono del PGOU 1986, que difiere con la aportada en el Texto Refundido en lo referente a la superficie total de la actuación que pasa de 61.600 m2 en el primero a 62.438,91 m2 en el segundo por incluir este último el límite corregido de la Alegación nº250.

El número máximo de viviendas que en el PGOU 1986 son 25 y en el Texto Refundido son 24 se debe al redondeo de los decimales.

Se ha tenido en cuenta la superficie medida sobre levantamiento topográfico, que coincide, además, con la delimitación del Plan General:

- Edificabilidad bruta:  $64.863,07 \times 0,2 = 12.972,61 \text{ m}^2\text{t.}$
- Número de Viv.:  $4 \times 64.863,07 / 10.000 = 25 \text{ viviendas.}$

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



ACTUACION	CAMINO VIEJO DE ISTAN	PA-NG. 39
A DESARROLLAR POR	P.U.	

SUPERFICIE DE LA ACTUACION (m <sup>2</sup> s)	61.600	12.370.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE	COMPENSACION	

**CONDICIONES DE ORDENACION**

La ordenación se atenderá a lo indicado en el plano "E" de calificación y en el

*(Se adjunta plano de calificación con sello de la Junta de Andalucía y firma)*

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,20	Nota 0244
DENSIDAD MAXIMA (viv./Ha.)	4	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	25	
ORDENANZAS DE APLICACION	UE.5 (025)	

**RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS Y VIARIO. CESIONES**

AREAS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	6.480
EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> s)	-
RED VIARIA (m <sup>2</sup> s)	4.730

**CONDICIONES DE EJECUCION**

Ejecución de las obras de urbanización interior necesarias para dotar al polígono de los servicios urbanísticos exigidos por la Ley - del Suelo y la Normativa de este P.G.O., participación en el 50% -- del costo de modificación, ampliación y urbanización del Camino Viejo de Istán en el tramo incluido en este polígono.

**OBSERVACIONES**

Ficha de características del Polígono de Actuación PA-NG-39 del PGOU 1986.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA, TEXTO REFUNDIDO		MARZO 2017
NORMATIVA, FICHAS URBANÍSTICAS, POLÍGONOS DE ACTUACIÓN (PA)		
ACTUACIÓN:	Camino Viejo De Istán	PA-NG-39
A DESARROLLAR POR:	PU	
SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m²s):	62.438,91	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE:	COMPENSACIÓN	
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>		
La ordenación se atenderá a lo indicado en el plano "E" de calificación y en plano "H" de alineaciones.		
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²I/m²s):	0.200	
DENSIDAD MÁXIMA (nºviv./Ha.):	4.00	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	24	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	UE-5	
<b>RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES</b>		
ÁREAS LIBRES (m²s):	6.480,00	
EQUIPAMIENTO (m²s):	0.00	
RED VIARIA (m²s):	4.730.00	
<b>CONDICIONES DE EJECUCIÓN</b>		
Ejecución de las obras de urbanización necesarias para dotar al polígono de los servicios urbanísticos exigidos por la Ley del Suelo y la Normativa de este P.G.O.; participación en el 50% del costo de modificación, ampliación y urbanización del Camino Viejo de Istán en el tramo incluido en este polígono.		
<b>OBSERVACIONES</b>		

Ficha de características del Polígono de Actuación PA-NG-39 del Texto Refundido del PGOU 1986.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



#### 4. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE LOS MISMOS.

##### 4.1 Objetivos del Estudio de Detalle.

Los objetivos principales de este Estudio de Detalle son los siguientes:

- Ajuste de la red viaria y establecimiento de alineaciones y rasantes del nuevo viario interior.
- Reajustar las dotaciones públicas previstas en el PGOU, en lo referente a las Áreas Libres.

##### 4.2 Justificación de la procedencia de los objetivos del Estudio de Detalle.

No cabe duda, según se ha transcrito anteriormente, que dentro de los objetivos del Estudio de Detalle establecidos en el artículo 15 de la LOUA están claramente incluidos los objetivos planteados por este Estudio de Detalle.

Por una parte, el establecimiento de un viario secundario, que da acceso a un número muy reducido de viviendas, está claramente incluido en los objetivos permitidos del Estudio de Detalle. En nuestro caso el PGOU de Marbella establece como viario secundario aquel que da acceso a un número inferior a 50 viviendas, circunstancia que se cumple holgadamente en nuestro caso.

El segundo objetivo que persigue el presente Estudio de Detalle es justificar el cumplimiento del mínimo de Áreas Libres que establece el PGOU 1986 en la ficha de características del Polígono, en cumplimiento del mismo y del artículo 17 de la LOUA que incluye las dotaciones locales de Zonas Verdes dentro de los instrumentos de planeamiento.

En el caso que nos ocupa, el Estudio de Detalle se encarga de hacer el reajuste de Zonas Verdes (Parques y Jardines según la nomenclatura del POU 1986 de Marbella) derivado de la apertura del vial, necesario para la posterior reparcelación, así como de circunstancias de inviabilidad derivadas de la realidad física ejecutada.

Finalmente, el PGOU de Marbella recoge en sus artículos 214 y 215 de las Normas Urbanísticas la posibilidad de tramitar la ordenación de los Polígonos de Actuación mediante Estudios de Detalle:

El artículo 214 de las NNUU en relación con la "Regulación de los Polígonos de Actuación- (P.A.)" dice:

- 1.- En suelo urbano y allí donde es posible la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, a través de las operaciones de compensación o reparcelación, económica o material, según los casos, el Plan General delimita los Polígonos de Actuación (en anagrama P.A.) con objeto de dar cumplimiento a algunas de las siguientes finalidades:
  - a). - Completar la ordenación, urbanización y edificación de bolsas de suelo vacante.

Es evidente que el presente Estudio de Detalle tiene el objetivo de "Completar la ordenación" del Polígono de Actuación.

Dado que nos encontramos en esta situación el artículo 215 de las NNUU que regula el "Desarrollo de los Polígonos de Actuación" recoge lo siguiente:

*La multiplicidad de objetivos perseguidos con la inclusión de terrenos en Polígonos de Actuación determina que su desarrollo y efectos propios se diferencian en función del fin pretendido.*

*De este modo, los P.A. que se encuentren en la situación "a" del artículo anterior necesitarán formular Plan Especial o Estudio de Detalle para desarrollar y completar la ordenación establecida por el Plan. Igualmente requerirán Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de tal carácter. En último término, sufragarán los costes de la actuación, distribuirán el aprovechamiento resultante y harán entrega de los suelos para su uso y dominio público*

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



mediante la instrumentación de alguno de los sistemas de actuación establecidos en la ley que en este caso será normalmente el de compensación.

A pesar de que no se requiera expresamente en la ficha de características del Polígono, se procede a tramitar potestativamente la ordenación del suelo a través de un Estudio de Detalle.

#### 4.3 Justificación del interés público de la propuesta.

La formulación del Estudio de Detalle en el Polígono de Actuación NG 39 viene motivada por la propuesta de apertura de un viario interior en el Polígono para dar acceso a un número reducido de viviendas, así como adaptar la realidad ejecutada a las determinaciones que el Plan establece para el mismo.

Como ya se ha mencionado anteriormente en el presente documento, y a pesar de que el Polígono tiene 2 lados de fachada a viales (Camino Viejo de Istán y Camino de Camojan), la necesaria parcelación del mismo requiere de un vial interior que articule las parcelas y permita configurar estas con unas dimensiones proporcionales.

La geometría del Polígono con el único acceso por los viales actuales no permitiría cumplir con las determinaciones fijadas por el PGOU.

El objetivo del Plan General que no es otro que fijar las bases del modelo territorial de crecimiento en un municipio, contempla este Polígono dentro del mismo fijando para él, una ordenación pormenorizada de uso residencial dotada con una reserva de Áreas Libres (Parques y Jardines).

La redacción del presente Estudio de Detalle pretende conciliar la ordenación fijada por el Plan con la realidad ejecutada, así como dar respuesta también a una lógica configuración del Polígono que permita su desarrollo de acuerdo a las necesidades y pretensiones de sus propietarios, que de forma consensuada consideran la solución que en este se presenta como la óptima.

De esta forma se plantea el presente instrumento de planeamiento como una figura intermedia que permitirá, ajustando la ordenación mediante la apertura de un vial intermedio y reajustando las dotaciones en consecuencia, ejecutar y materializar el conjunto en desarrollo del Plan.

El vial que en primer momento se planteo en fondo de saco con acceso desde la actual Avenida de Istán no alteraba la franja Sur calificada por el Plan como PJ.

Finalmente, el vial se plantea con entrada y salida por petición del propio Ayuntamiento que no consideró oportuno ejecutar este en fondo de saco por temas de accesibilidad y seguridad vial.

Es por este motivo y por la propuesta en sí que no busca otro fin que desarrollar el Suelo siguiendo las premisas del PGOU, que repercutirá de forma positiva en la hacienda municipal, lo que justifica el Interés Público

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
<b>GEISER</b>	<b>GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb</b>	<b>14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular</b>
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
<b>O00017839e2100030077</b>	<b>https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</b>	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



## 5. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 5.1. Ámbito de actuación.

Como se ha mencionado anteriormente el levantamiento topográfico realizado del Polígono determina una superficie total que difiere de la asignada en la ficha de características del PGOU 1986, que recoge un área de 61.600,00 m2s, así como en la del Texto Refundido que le asigna 62.438,91 m2s.

El ámbito de actuación será el delimitado mediante levantamiento topográfico con una superficie total de 64.863,07 en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7.4. de la Normativa Urbanística del PGOU de Marbella.



Ámbito de actuación de la propuesta.

### 5.2. Red viaria.

El Plan General asigna una superficie de 4.730,00 m2s para la red viaria interior que este Estudio de Detalle propone con la apertura de un viario secundario que permita dar acceso a las zonas lucrativas (que se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación).

Este viario de nueva apertura está formado por el Vial A con un trazado que une el Camino Viejo de Istán y el Camino de Camoján, y el Vial B que nace de este con objeto de dar acceso a la zona Suroeste del Polígono.

La sección característica es la CC' de 10,00 metros de ancho con calzada de 6,00 metros y dos aceras adosadas a esta de 2,00 metros cada una, lo que permite la circulación en doble sentido y también la posibilidad de adoptar un sentido único de circulación pudiendo disponer de aparcamientos

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
<b>GEISER</b>	<b>GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb</b>	<b>14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular</b>
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
<b>O00017839e2100030077</b>	<b>https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</b>	
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		

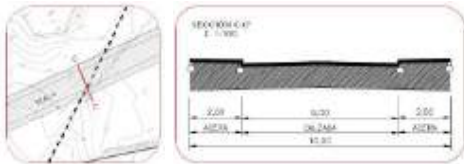


en uno de los carriles de la calzada. Esta sección deberá ser definida en el proyecto de urbanización que se redacte en función de la demanda de aparcamientos.



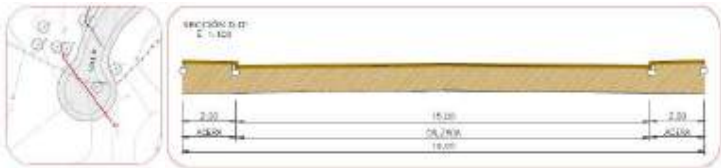
Propuesta de Alineaciones y Rasantes.

El Vial A se desarrolla en todo su recorrido con la sección CC' de ancho 10,00 metros.



Sección Transversal tipo CC'.

El Vial B, también con ancho de 10,00 metros (CC') con la misma sección que el Vial A, se ha dispuesto con sección en fondo de saco con un diámetro exterior del mismo de 19,00 metros y diámetro interior de 15 metros (DD').



ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



Sección Transversal tipo DD'.

La superficie total interior de este vial secundario propuesto es de 4.128,04 m<sup>2</sup>s

A través de los perfiles se ha determinado una pendiente para el Vial A del 3,90 % (en una distancia de 312,23 metros) y del 3,47% para el Vial B (en una distancia de 90,86 metros).

**5.3. Afección al arbolado.**

El trazado del nuevo Vial afecta a un total de 13 especies arbóreas, que a continuación enumeramos:

- 539 Sanguino.
- 551 Olivo.
- 562 Olivo.
- 594 Olivo.
- 623 Olivo.
- 624 Olivo.
- 625 Olivo.
- 628 Aguacate.
- 633 Olivo.
- 666 Almendro.
- 667 Almendro.
- 668 Higuera.
- 876 Palmera D.

En este punto, hacer hincapié en la existencia en el Polígono de unos ejemplares de Cipreses que no quedan afectados en el Estudio de Detalle.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



Plano con las especies afectadas por el nuevo Vial.

#### 5.4. Áreas libres (PJ).

La ficha de características urbanísticas del PGOU 1986 de Marbella asigna a este Polígono de Actuación un total de 6.480,00 m<sup>2</sup>s de superficie para Áreas Libres (PJ) para una superficie total de 61.600,00 m<sup>2</sup>s.

La ficha de características del PGOU 1986 TR 2017 establece una superficie total del Polígono de 62.438,91 m<sup>2</sup>s pero sin embargo no incrementa de forma proporcional la superficie de Áreas Libres que se sigue manteniendo en 6.480,00 m<sup>2</sup>s.

La superficie total medida en base al levantamiento topográfico realizado, como ya se ha dicho en varias ocasiones, asciende a 64.863,07 m<sup>2</sup>s por lo que en base al artículo 7.4 del PGOU 1986 relativo a las superficies reales de los Sectores y Polígonos, se establece en el presente Estudio de Detalle que la superficie mínima destinada a Áreas Libres (PJ) sea de 6.823,26 m<sup>2</sup>s.

**PJ mínimo en el ED PA NG 39 = 64.863,07 m<sup>2</sup>s x 6.480,00 m<sup>2</sup>s / 61.600,00 m<sup>2</sup>s = 6.823,26 m<sup>2</sup>s.**

En base a este dato de partida se expone la propuesta de Reajuste de Áreas Libres (PJ).

Como se puede observar en la imagen que acompaña hay 4 áreas calificadas como Parques y Jardines (PJ) en el PGOU 1986 de Marbella que se han numerado del 1 al 4 correspondiendo la 1 y la 2 a la ocupación por ejecución de las Villas 3 y 4, la 3 a la ocupación por apertura del nuevo vial que propone el ED y la 4 a la glorieta ejecutada donde confluyen el Camino de Camoján y el Camino Viejo de Istan.

En total la superficie detrída de la parcela de PJ total calificado por el PGOU 1986 es de 532,00 m<sup>2</sup>s.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET





Se propone destinar 814,94 m2s de la zona Norte de uso residencial con ordenanza particular UE 5 al uso de PJ como contraprestación a la pérdida de metros consecuencia de la realidad ejecutada (312,64 m2s en total entre la red viaria del Camino de Camojan y el Camino Viejo de Istán y las Villas ejecutadas) y de la apertura del nuevo vial interior (219,36 m2s).

Como resultado de las operaciones recién descritas se obtiene que la superficie total de PJ es de 7.106,20, superior al mínimo fijado por la ficha de características y al mínimo proporcional por incremento de superficie.

A continuación, se adjunta la tabla en la que se resume el ajuste realizado.

REAJUSTE DE PARQUES Y JARDINES DEL PA NG 39			
SITUACIÓN DE PARTIDA	SUPERFICIE PA (m2s)	SUPERFICIE PJ (m2s)	
SUPERFICIE PJ SEGÚN PGOU 1986	61.600,00	6.480,00	6.480,00
SUPERFICIE PJ SEGÚN PGOU TR 2017	62.438,91	6.568,25	6.568,25
<b>SUPERFICIE PJ SEGÚN VUELO TOP.</b>	<b>64.863,07</b>	<b>6.823,26</b>	<b>6.823,26</b>
La superficie de PJ representada en el Polígono es proporcional al aumento de superficie total por ajuste del límite al del PGOU TR 2017 y la realidad ejecutada, es decir 6.823,26 m2s, que llamaremos "PJ PGOU 1986 proporcionales".			
PARCELA DE PJ DETRAIDA EN EL ED POR OCUPACIÓN DE UE	5	78,718	532,00
	6	60,511	
PARCELA DE PJ DETRAIDA EN EL ED POR OCUPACIÓN DE RV	7	219,355	
	8	173,415	
<b>TOTAL (PARCELAS DE PJ DEL PGOU 1986 QUE SE MANTIENEN EN EL ED)</b>			<b>6.291,26</b>
La diferencia entre la superficie de "PJ PGOU 1986 proporcionales" menos la superficie de las 4 zonas ocupadas supone un total de 6.291,26 m2s.			
<b>PJ APORTADO EN EL ED</b>			<b>814,94</b>
La superficie total de PJ en el Polígono que es la suma entre las resultantes de "PJ PGOU 1986 proporcionales" y la superficie aportada por el ED representada por la parcela 4 que da un total de 7.106,20 m2s, superior al mínimo proporcional de 6.823,26 m2s.			
<b>TOTAL</b>			<b>7.106,20</b>
PARCELAS DE PJ DEL PGOU 1986 QUE SE MANTIENEN EN EL ED	1	3.159,145	6.291,26
	2	1.406,333	
	3	1.725,783	
<b>PJ APORTADO EN EL ED</b>	<b>4</b>	<b>814,940</b>	<b>814,94</b>
<b>TOTAL</b>			<b>7.106,20</b>

Cuadro resumen del reajuste de superficies.

##### 5.5. Parcela de servicios técnicos.

Como se ha descrito en el punto 2.2.4 de "Edificaciones" de esta memoria en el ámbito Sureste del Polígono se encuentra ejecutado un Centro de Transformación de la compañía suministradora ENDESA con número 67.203, que según los datos de la empresa suministradora abastece a 33 propietarios desconocidos.

Este Centro de Transformación está localizado en medio de una zona destinada a PJ en la ordenación pormenorizada del Plan.

Con objeto de dar solución a esta circunstancia se proyecta una parcela de Servicios Técnicos con medidas aptas para la implantación de un futuro Centro de Transformación que abastezca al Polígono.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET





La parcela de Servicios Técnicos se proyecta en el ámbito de la Zona 1 con frente a la acera de la actual Avenida de Istán (Camino de Camoján) por donde discurren las líneas de Media Tensión de la compañía suministradora y por ser un lugar estratégico en una franja de terreno baldío entre las dos edificaciones en Fuera de Ordenación.

Sera el Proyecto de Urbanización correspondiente el encargado de definir las especificaciones de este.

#### 5.6. Cumplimiento del artículo 34 de la LOUA.

El Artículo 34 de la LOUA determina los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento de conformidad con su contenido y regula la situación urbanística de las instalaciones ejecutadas previo o al margen del instrumento de planeamiento de desarrollo designado para ello.

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

En cumplimiento del artículo 34.1.a) transcrito las 4 Villas localizadas en el Polígono quedaran vinculadas al régimen urbanístico de aplicación por cumplir las determinaciones establecidas para la ordenanza particular UE 5 designada por el Plan, siendo urbanísticamente compatibles, como ya ha quedado de manifiesto en el 2.2.4 "Edificaciones" y que a continuación se reproduce.

*"Las Villas actualmente ejecutadas cumplen con las condiciones que se exigen en la NNUU del PGOU de Marbella para esta ordenanza particular en cuanto a parcela mínima de 2.000,00 m2s y frente y fondo mínimo para la misma de 15 y 25 metros respectivamente.*

*Además de lo anterior, las Villas tienen en la actualidad una edificabilidad mucho menor que la permitida para esta ordenanza, que este Estudio de Detalle ajustará a la ordenación pormenorizada.*

*En función del parámetro de edificabilidad que fije le presente Estudio de Detalle para la ordenanza particular UE-5, estos conjuntos podrán aumentar la superficie construida hasta agotar la edificabilidad."*

Expuesto lo anterior se continua con el artículo 34 de la LOUA.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e210030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



La Normativa Urbanística del Texto Refundido del PGOU 1986 reconoce como usos compatibles al de "Residencial en viviendas unifamiliares" el uso comercial y de oficinas, y la modificación de las NNUU del PGOU 1986, en trámite de publicación también lo hace.

A pesar de esta circunstancia los dos complejos exceden los parámetros permitidos estando en su caso en situación de asimilado al Régimen de fuera de ordenación.

Al haberse ejecutado al amparo de licencias ilegales y desconociendo si estos tienen o no sentencias de anulación, los complejos situados al Sureste del Polígono de uso comercial y de oficinas se encontrarían, en el mejor de los casos, en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y se representan las parcelas catastrales sobre los que estos se encuentran ejecutados con una línea discontinua en el Planos de Ordenación a modo informativo.

Los restos de cimentación de una edificación que quedó paralizada representada en el plano I.6 de "Usos, vegetación e infraestructuras existentes" no se tendrá en cuenta en la nueva ordenación.

#### 5.7. Propuesta de Ordenación.

La ordenación pormenorizada del PGOU 1986 queda modificada por el Estudio de Detalle de la siguiente manera:



Plano de Ordenación propuesto por el Estudio de Detalle.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



CAUDDO DE ORDENACIÓN PA NG 39 "Camino Viejo de Istán"						
SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO						
ORDENANZAS		SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		
		m <sup>2</sup>	%	Coef. Edif (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)	Viv.
UE-5	P-1	22.179,13	34,19%	0,2596	5.757,62	11
	P-2	27.674,39	42,67%		7.184,17	14
	TOTAL	49.853,52	76,86%		12.941,79	25
S.T		30,82	0,05%	1,0000	30,82	
USO Y DOMINIO PRIVADO		49.884,34	76,91%		12.972,61	25
SUELO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO						
ORDENANZAS		SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		
		m <sup>2</sup>	%	Coef. Edif (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)	Viv.
ESPACIOS LIBRES		7.106,20	10,96%			
RED VIARIA	Existente	2.412,99	3,72%			
	Propuesta	1.331,50	2,05%			
		4.128,03	6,36%			
USO Y DOMINIO PÚBLICO		14.978,73	23,09%			
TOTAL DEL SECTOR		64.863,06	100,00%	0,2000	12.972,61	25

Cuadro de características de la ordenación propuesta.

#### 5.8. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del PGOU de Marbella.

Como se ha mencionado anteriormente en el punto 3.6 "Condiciones particulares de la ordenación", la superficie real del Polígono, que además es la coincidente con el límite propuesto por el Plan General, no corresponde ni con la aportada en la ficha de características del PGOU 1986, ni con la del Texto Refundido del mismo pendiente de Aprobación Definitiva. Por lo tanto, hay condiciones de la edificación que se han ajustado en base a la superficie real del Polígono y a los parámetros urbanísticos fijados para la misma, permitiendo así agotar la edificabilidad:

- Edificabilidad bruta:  $64.863,07 \times 0,2 = 12.972,61 \text{ m}^2\text{s}$ .
- Número de Viv.:  $4 \times 64.863,07 / 10.000 = 25 \text{ viviendas}$ .

A continuación, se adjunta un cuadro comparativo entre las condiciones particulares del PGOU y los parámetros establecidos en el presente Estudio de Detalle.

COMPARATIVO ACTUACIÓN PA-NG-39		SITUACIÓN ACTUAL	ESTUDIO DE DETALLE	SUPERFICIE MODIFICADA
ORDENANZAS	Unifamiliar Exenta	UE 5	UE 5	
SUPERFICIES (m2s)	Actuación	61.600,00	64.863,06	3.263,06
	Red viaria interior	4.730,00	7.872,53	3.142,53
	Áreas Libres	6.480,00	7.106,20	626,20
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	Coef. Edif (m2t/m2s)	0,20	0,20	0,00
	Edif.Bruta (m2t)	12.320,00	12.972,61	652,61
	Densidad de viviendas (viv/h)	4,00	4,00	0,00
	Nº viviendas	24,64	25,95	1

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



## 6. NORMATIVA.

### 6.1. Condiciones generales.

El Estudio de Detalle dará cumplimiento en su integridad a las Normas Urbanísticas del PGOU de Marbella y concretamente al articulado regulado en el Título V "Normas reguladoras de la edificación y los usos".

### 6.2. Condiciones particulares de la edificación.

La ordenanza particular que la ficha de características del Plan aplica a este Polígono de Actuación es la de Unifamiliar Exenta UE-5, regulada en el Capítulo 2º "U.E. Unifamiliar Exenta", Título VI "Normas del Suelo Urbano" de las NNUU del Plan General, cuyos parámetros principales se resumen a continuación.

- Parcela Mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Máxima: La fijada en el cuadro de zonificación del presente ED.
- Ocupación Máxima: 20%
- Altura Máxima: PB + 1 o 7,5 m medidos según lo establecido en las Normas Generales
- Separación a Linderos: 5 m

Como resultado del desarrollo urbanístico y en respuesta a la mejor ordenación de las parcelas y cumplimiento de las determinaciones fijadas por el Plan General, las zonas residenciales podrán desarrollarse mediante condominio o planteando la apertura de nuevos viales con la redacción de un Estudio de Detalle.

Como consecuencia de la normativa sectorial sobrevenida de obligado cumplimiento recogida en los informes emitidos en materia de Carreteras (oficios de Carreteras de 2 de diciembre de 2019, 4 de febrero de 2021 y 9 de marzo de 2021) y el informe emitido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con fecha 8 de enero de 2021.

#### ▪ **Publicidad.**

Se establece la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captarla atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

#### ▪ **Línea límite de la edificación.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras en relación a la línea límite de la edificación y al objeto de garantizar que no se realiza obras de ningún tipo en los terrenos afectados, no podrán ejecutarse edificaciones algunas, en tanto no se tramite el correspondiente estudio de Delimitación de Tramos Urbanos por el que se ajuste la línea límite de edificación a la ordenación pormenorizada fijada en el PGOU 1986 anterior a la entrada en vigor de la Ley.

#### ▪ **Zona de servidumbre.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 37/2015 de Carreteras, en los terrenos afectados por la zona de servidumbre "no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes", se deberá solicitar autorización al Ministerio de Fomento previamente a la ejecución de la zona verde pública del ED, Parcela 4, (PJ).

▪ **Medidas para el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica.**

En cumplimiento del artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido el Polígono deberá desarrollarse acometiendo el contenido del Estudio Acústico de 17 de noviembre de 2020, en respuesta al oficio de Carreteras de 2 de diciembre de 2019, y en concreto a todo lo referido en el punto 6.3 "Mejoras requeridas".

• Pantalla Acústica.

En el punto 6.3.1 del Estudio Acústico de 17 de noviembre de 2020, "Pantallas Acústicas" y conforme se define en el artículo 18 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, para mitigar el exceso de niveles sonoros y lograr un efecto psicológico en las zonas de mayor afección, se prescribe la instalación de **pantalla acústica** que se ha incluido en la ordenación pormenorizada del Estudio de Detalle.

Este apantallamiento logra una atenuación notable, si bien quedaría una pequeña área residual en una de las parcelas con leves conflictos acústicos, únicamente durante el período nocturno. Dicha zona se establece como de **exclusión**, debiendo **retranquear los futuros edificios** o usos residenciales fuera de la zona con conflictos.

La medida de protección acústica establecida para dar cumplimiento a la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003 y en su caso en la normativa autonómica o local será ejecutada sobre los terrenos de Dominio Público Legal de Carreteras, según se dispone en el oficio de Carreteras emitido el 8 de enero de 2021, por lo que deberá solicitarse autorización previa del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Las condiciones técnico-económicas de la pantalla acústica y las medidas necesarias para asegurar la continuidad de la misma serán objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización.

• Titularidad de los terrenos sobre los que se desarrolla la pantalla acústica.

En respuesta al Informe Jurídico y el Informe Técnico emitidos desde la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella al Estudio Acústico presentado el 17 de diciembre de 2020, se justifica que la pantalla acústica se proyecta sobre los terrenos de Dominio Público Legal (así recogido en el informe sectorial de 4 de febrero de 2021) y dentro de los terrenos expropiados del Ministerio de Fomento (en base a los planos de afección y expropiaciones facilitados por el Ministerio de Fomento en informe de fecha 19 de octubre de 2017), quedando por lo tanto justificado que la titularidad de los terrenos donde se ejecutará la medida es del Ministerio de Fomento.

▪ **Colector para la continuidad de la escorrentía superficial del cauce privado del Arroyo Caballero.**

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el Estudio de Detalle tendrá que llevar a cabo los cálculos hidrológicos e hidráulicos necesarios para dimensionar el colector propuesto que proporciona la continuidad de la escorrentía superficial del cauce privado denominado Arroyo Caballero y su régimen de velocidad, evitando erosiones y perjuicios a terceros.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



## 7. COMPROMISOS DEL PROMOTOR.

### 7.1. Compromisos del promotor.

La Junta de Compensación del PA NG 39 se compromete a cumplir con la obligación de ceder de forma gratuita al Ayuntamiento los Sistemas Locales de uso y dominio Público, que en este Polígono se encuentran representados por la red viaria y las zonas verdes públicas (PJ).

Adicionalmente, una vez se proceda a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, la Junta de Compensación del PA NG 39 se compromete a formalizar aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

### 7.2. Conservación de la Urbanización.

Una vez recibidas las obras provisionalmente por la Administración Actuante, la conservación del Polígono de Actuación se realizará por la Entidad Urbanística colaboradora de Conservación que previene el artículo 153 de la LOUA.

Se establece un período de garantía de doce meses. Durante el mismo cualquier desperfecto producido por vicios ocultos de las obras deberá ser reparado por la Junta de Compensación. Pasado dicho plazo la conservación será competencia exclusiva de la Entidad de Conservación.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET





## 8. PLAN DE ETAPAS.

La Programación para el desarrollo del Polígono de Actuación deberá de atenerse a los plazos fijados en la tabla que acompaña, cuyo inicio está fijado a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Se establece el comienzo del cómputo del plazo fijado para la ejecución de las Infraestructuras previstas y puesta en servicio de las mismas a la Aprobación definitiva del PU por una duración total máxima de 18 meses.

CRONOGRAMA EN LA TRAMITACIÓN Y PLAN DE ETAPAS	TRIMESTRES																																				
	1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	55-57	58-60	61-63	64-66	67-69	70-72	73-75	76-78	79-81	82-84	85-87	88-90	91-93	94-96	97-99	100-102			
Aprobación del Estudio de Detalle																																					
Proyecto de Reparcelación																																					
Proyecto de Urbanización																																					
Ejecución de las obras de urbanización del Vial Norte.																																					
Explanación y acondicionamiento del terreno.																																					
Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio.																																					
Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, y vertido.																																					
Red de distribución de energía eléctrica.																																					
Red de alumbrado público.																																					
Red de canalización de telecomunicaciones y telefonía (obra civil).																																					
Red de gas combustible.																																					
Pavimentación de la red vial.																																					
Ajardinamiento y tratamiento de las AALL de dominio y uso público.																																					
Recepción de las Obras de Urbanización.																																					
Entidad Urbanística de Conservación.																																					
Edificación																																					

Cronograma en la tramitación y Plan de Etapas del PA NG-39.

El Plan de Etapas se ajusta a lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales y al contenido del artículo 16 de las Normas Urbanísticas del PGOU 1986-TR 2017, quedando además regulado por las siguientes condiciones generales:

- En el supuesto de que se presentaran situaciones no previsibles en la actualidad, se solicitarán las oportunas prórrogas, considerándose normales las que supusieran un incremento no superior a un 50 por ciento con respecto a los plazos previstos.
- El Plan de Etapas se adaptará a toda modificación de planeamiento, estudio de detalle o proyecto de parcelación, con los consiguientes proyectos de urbanización complementaria, que pudieran ser necesarios.
- Los movimientos de tierras de las diferentes etapas se podrán realizar con anterioridad al comienzo de las obras del resto de la infraestructura de las mismas.
- La forma en el que se ha hecho el señalamiento de etapas garantiza su puesta en servicio y la funcionalidad de cada una de ellas.
- A los efectos de ejecución progresiva de las obras de urbanización, y de la posibilidad de otorgamiento de licencias de edificación simultáneas a la realización de las mismas, se estará a lo dispuesto en la Legislación vigente.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



## 9. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE LA ACTUACIÓN.

En este apartado procederemos a analizar los costes de la actuación urbanizadora, que en el presente Estudio de Detalle son:

### Urbanización interior.

Llamamos urbanización interior a la urbanización de los nuevos viales propuestos por el Estudio de Detalle y que en nuestro caso pasaran a formar parte de la Red del Viario Urbano Principal.

Además de la urbanización del viario, será necesario proceder a la urbanización de las zonas verdes que se encuentran pendientes de ejecutar.

### Pantalla acústica.

El Estudio de Detalle propone una serie de medidas de protección acústica en cumplimiento del apartado 6.3 del Estudio Acústico de fecha 17 de noviembre de 2020, que se regulan como parte de la normativa del presente documento en el apartado 6.1.6 "Medidas para el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica", entre las que se propone la instalación de una pantalla acústica en cumplimiento de la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003 y en su caso en la normativa autonómica o local.

El desarrollo técnico de la pantalla acústica y las medidas necesarias para asegurar la continuidad de la misma serán objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización por lo que esta se presupuestará en la fase de ejecución correspondiente y su ejecución correrá a cargo de la Junta de Compensación del PA NG 39.

No obstante lo anterior, y en base a proyecto de referencia de similares características se incluye la valoración de la pantalla con un presupuesto de 275 €/m2s a la superficie de pantalla fijada en el Estudio Acústico de 17 de noviembre de 2020 (268,00 ms de largo y 4 ms de alto).

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA			
URBANIZACIÓN INTERIOR	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
Red viaria propuesta (m2s)	4.128,03	120,00	495.363,88
Áreas Libres (m2s)	7.106,20	24,00	170.548,78
Pantalla acústica (m2s)	1.078,00	275,00	296.450,00
<b>TOTAL</b>			<b>962.362,65</b>

En Estepona, Abril de 2021

Enrique de la Torre Lara

Ingeniero de C.C.P.

Colegiado Nº 16.917

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



DOCUMENTO Nº3: PLANOS.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



■ PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 Situación y emplazamiento.
- I.2 Topográfico.
- I.3 Gestión, Calificación y Alineaciones y Rasantes.
- I.4 Infraestructuras del PGOU.
- I.5.1 Estructura de la propiedad según Registro.
- I.5.2 Estructura de la propiedad según Catastro.
- I.6 Usos, vegetación e infraestructuras existentes.
- I.7.1 Afecciones sectoriales.
- I.7.2 Tratamiento del drenaje del Arroyo Caballero.

■ PLANOS DE PROYECTO

- P.0 Afección al arbolado.
- P.1 Alineaciones.
- P.2 Ajuste dotación de Zonas Verdes.
- P.3 Ordenación.
- P.4 Perfiles longitudinales y transversales.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



DOCUMENTO Nº4: ANEJOS.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



## ANEJO Nº1: ESPECIES ARBOREAS.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		





## ANEJO Nº1: INVENTARIO DE ESPECIES ARBOREAS EN EL SECTOR.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



A continuación, se adjunta el inventario de las especies arbóreas catalogadas mediante levantamiento topográfico dentro del Polígono de Actuación PA-NG-39.

Nº	Ø Tronco (cm)	Ø Copa (m)	Altura (m)	ESPECIE
498	30	5.00	7.50	Pino carrasco
500	60	11.00	16.00	Pino carrasco
501	25	6.00	8.00	Acebuche
504	12	3.00	5.00	Pino carrasco
505	62	11.00	13.00	Pino piñonero
516	54	10.00	16.50	Pino carrasco
529	40	4.00	8.00	Olivo
531	46	9.00	17.00	Pino carrasco
533	58	12.00	18.00	Pino carrasco
535	75	12.00	18.00	Pino carrasco
536	26	6.00	6.00	Olivo
537	26	3.50	4.50	Higuera
539	22	8.00	12.50	Sanguino
540	61	5.50	8.00	Olivo
542	11	4.00	6.00	Olivo
543	38	5.00	7.00	Olivo
544	40	6.00	7.00	Olivo
551	30	7.00	8.00	Olivo
556	22	4.00	7.00	Olivo
562	27	8.50	6.50	Olivo
594	12	2.50	4.00	Olivo
611	50	5.00	8.50	Olivo
612	32	4.00	5.50	Olivo
613	22	3.50	5.50	Olivo
614	35	6.00	5.00	Olivo
615	70	6.50	6.00	Olivo
617	50	7.00	6.00	Olivo
618	33	5.50	5.00	Olivo
619	23	3.50	7.00	Olivo
620	32	4.50	8.00	Morera
623	32	3.50	5.00	Olivo
624	26	4.00	5.50	Olivo
625	18	2.50	6.00	Olivo

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**O00017839e2100030077**

CSV  
**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

  
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



626	-	3.00	15.50	Ciprés
628	12	3.00	4.50	Aguacate
629	44	7.00	10.00	Palmera
630	32	2.50	8.00	Ciprés
631	38	2.50	11.00	Ciprés
632	42	7.00	12.00	Palmera D.
633	31	4.00	7.00	Olivo
637	28	5.00	6.50	Olivo
638	55	3.00	18.50	Ciprés
639	75	3.00	18.20	Ciprés
640	30	3.00	12.00	Ciprés
641	70	4.00	13.50	Ciprés
642	60	4.50	18.00	Ciprés
666	42	6.50	11.00	Almendro
667	33	6.00	11.00	Almendro
668	32	7.00	3.50	Higuera
669	55	9.00	8.00	Palmera D.
671	60	9.00	10.00	Palmera D.
672	65	10.00	10.00	Palmera D.
676	35	4.00	4.50	Olivo
684	33	8.50	10.00	
685	46	4.00	7.50	Olivo
691	77	7.00	3.00	Olivo
704	80	7.00	4.50	Olivo
705	72	8.00	5.50	Olivo
707	35	7.00	6.00	Olivo
716	70	8.50	6.50	Olivo
723	36	6.00	7.00	Ailanto
731	35	8.00	7.50	Jacaranda
747	20	6.50	9.00	Mimosa
749	48	8.00	8.50	Olivo
753	20	6.00	6.50	Mimosa
773	66	21.00	14.00	Ficus
774	36	7.00	8.00	Jacaranda
782	60	7.50	8.40	Palmera W. (x2)
783	70	7.50	10.50	Palmera W. (x2)
799	20	5.00	7.00	Sanguino

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**O00017839e2100030077**

CSV  
**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

  
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



800	12	4.00	4.50	Granado
802	48	8.00	12.00	Olivo
807	28	6.00	9.00	Sanguino
808	43	8.00	10.00	Olivo
809	47	11.00	12.50	Mimosa
811	28	10.00	9.50	Sanguino
813	16	8.00	7.50	Mimosa
816	40	9.50	10.50	Olivo
817	70	10.50	13.00	Algarrobo
820	190	10.00	10.50	Algarrobo
827	105	16.00	23.50	Eucalipto
828	85	12.00	23.00	Eucalipto
829	79	12.00	21.50	Eucalipto
837	62	7.00	10.50	Olivo
876	66	8.00	8.50	Palmera D.
878	22	4.00	6.00	Pino carrasco
904	110	9.00	8.00	Algarrobo
907	140	8.00	8.00	Algarrobo
1112	23	7.00	7.00	Olivo
1113	23	7.00	7.00	Olivo
1114	25	8.00	8.00	Olivo
1115	23	5.00	6.00	Olivo
1116	25	7.00	8.00	Olivo
1117	23	5.00	6.00	Olivo
1123	28	6.00	6.50	Robinia
1124	25	7.00	7.00	Falsa pimienta
1125	44	16.00	20.00	Eucalipto
1128	11	6.00	5.50	Ficus
1129	30	7.00	7.00	Falsa pimienta
1130	20	3.00	12.00	Eucalipto
1131	8	4.00	5.00	Catalpa
1132	18	10.00	7.50	Morera
1133	23	8.00	8.00	Pino carrasco (x2)
1134	26	8.00	8.00	Pino carrasco
1135	23	9.88	8.00	Pino carrasco
1136	43	8.00	9.00	Aguacate
1137	35	8.00	8.00	Peral

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Estudio de Detalle del PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán". Marbella (Málaga). Abril 2021.

1138	37	6.50	8.00	Chirimollo
------	----	------	------	------------



Fotografías de la vegetación en el Polígono de actuación

En Estepona, Abril de 2021

Enrique de la Torre Lara  
Ingeniero de C.C.P.  
Colegiado Nº 16.917

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
<b>GEISER</b>	<b>GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb</b>	<b>14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular</b>
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	
<b>O00017839e2100030077</b>	<b>https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</b>	
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



## ANEJO Nº2: FICHAS DE ACCESIBILIDAD.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
 GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		





ANEJO Nº2: FICHAS DE ACCESIBILIDAD.  
(CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO Y ORDEN VIV 561/2010, DE 1 DE FEBRERO)

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL  
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.  
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

### DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\*



\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

#### ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100030077

#### CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

#### FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

#### FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

#### CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

#### URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

#### NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

#### FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

Instrumento de Planeamiento

ACTUACIÓN

Estudio de Detalle

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	No procede.
Número de asientos	No procede.
Superficie	No procede.
Accesos	No procede.
Ascensores	No procede.
Rampas	No procede.
Alojamientos	No procede.
Núcleos de aseos	No procede.
Aseos aislados	No procede.
Núcleos de duchas	No procede.
Duchas aisladas	No procede.
Núcleos de vestuarios	No procede.
Vestuarios aislados	No procede.
Probadores	No procede.
Plazas de aparcamientos	Cumple
Plantas	No procede.
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	No procede.

LOCALIZACIÓN

Polígono de Actuación PA-NG-39 "Camino de Istán"

TITULARIDAD

PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

Junta de Compensación PA-NG-39

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**O00017839e2100030077**

CSV  
**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

  
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



**PROYECTISTA/S**

Estepona, Abril de 2021

EL INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



Enrique de la Torre Lara

Colegiado nº 16.917

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

☒ Ficha I. Infraestructuras y urbanismo

☐ Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones

☐ Ficha III. Edificaciones de viviendas

☐ Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida

☐ Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento

☐ Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial

☐ Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario

☐ Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales

☐ Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales

☐ Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración

☐ Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo

☐ Tabla 8. Centros de enseñanza

☐ Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes

☐ Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos

☐ Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso

☐ Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas

☐ Tabla 13. Garajes y aparcamientos

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

Estepona, Abril de 2021  
EL INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS  
  
Enrique de la Torre Lara  
Colegiado nº 16.917

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

**Descripción de los materiales utilizados**

Pavimentos de itinerarios accesibles  
Material: Adoquines  
Color: a definir  
Resbaladicidad: a definir

Pavimentos de rampas  
Material: Adoquines  
Color: a definir  
Resbaladicidad: a definir

Pavimentos de escaleras. No existen.  
Material:  
Color:  
Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas. No existen.  
Material:  
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	E.D.
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		2,00 m
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---		Cumple
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		Cumple
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m		0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios	Ø ≤ 0,01 m	---	0,01 m
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---	0,025 m
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---		≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.				
<b>VADOS PARA PASO PEATONES</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)				
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	= Longitud vado
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)				
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	---	≤ 6,00 %		2,00 %
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		2,00 %
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)				

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET





Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones
☒ Pendiente vado 10% ☒ P > 8%. Ampliación paso peatones			≥ 0,90 m	---	≥ 0,90 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	A	= 0,80 m	---	= 0,80 m
		L	= Hasta línea fachada o 4 m	---	= Hasta línea fachada o 4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	A	= 0,60 m	---	= 0,60 m
		L	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					NO PROCEDE.
Anchura			☒ Paso peatones	☒ 1,80 m	
Fondo			☒ 1,50 m	☒ 1,20 m	
Espacio libre			---	---	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas	= 0,40 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas	= 0,60 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					NO PROCEDE.
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales			☒ 1,80 m	☒ 1,60 m	
Altura libre			☒ 2,20 m	☒ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			☒ 6,00 %	☒ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal			☒ 2,00 %	☒ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme			☒ 20 lux	---	

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**O00017839e2100030077**

CSV  
**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

  
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin.				
	Longitud	---	= 0,60 m				
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	0,90 m	0,90 m				
		1,10 m (1)	1,10 m (1)				
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m							
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m				
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m				
		Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m		De 0,045 m a 0,05 m	
		Separación entre pasamanos y paramentos		0,04 m		0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---				
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)</b>					<b>NO PROCEDE.</b>		
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.							
Anchura libre de paso en tramos horizontales		1,80 m	1,60 m				
Altura libre en pasos subterráneos		2,20 m	2,20 m				
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		6,00 %	8,00 %				
Pendiente transversal del itinerario peatonal		2,00 %	2,00 %				
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		20 lux	200 lux				
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin.				
	Longitud	---	= 0,60 m				
<b>ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)</b>					<b>NO PROCEDE.</b>		
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto						
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio		---	R 50 m			
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 N 12	N 10				
Peldaños	Huella	0,30 m	0,30 m				
	Contrahuella (con tabica y	0,16 m	0,16 m				
	Relación huella /	0,54	---				
	Ángulo huella /	75º	---				

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		
Ancho libre		1,20 m	1,20 m		
Ancho mesetas		Ancho escalera	Ancho escalera		
Fondo mesetas		1,20 m	1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	=	=		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	0,90 m 1,10 m (1)	0,90 m 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		0,30 m	---		
En escaleras de ancho 1,40 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46) NO PROCEDE.					
	Espacio colindante libre de obstáculos	1,50 m	---		
	Franja pavimen	=	---		
	to táctil indicado r direccio nal	= 1,20 m	---		
	Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	---		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	0,035 m	---		

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



	Precisión de nivelación	<input checked="" type="checkbox"/> 0,02 m	---		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	<input checked="" type="checkbox"/> 1,00 m	---		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una	1,10 x 1,10 m	---	
<input type="checkbox"/> Dos puertas		1,10 x 1,40 m	---		
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
<b>RAMPAS</b> (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46).					<b>NO PROCEDE.</b>
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R <input checked="" type="checkbox"/> 50 m		
Anchura libre		<input checked="" type="checkbox"/> 1,80 m	<input checked="" type="checkbox"/> 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		<input checked="" type="checkbox"/> 10,00 m	<input checked="" type="checkbox"/> 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud <input checked="" type="checkbox"/> 3,00	<input checked="" type="checkbox"/> 10,00	<input checked="" type="checkbox"/> 10,00		
	Tramos de longitud > 3,00	<input checked="" type="checkbox"/> 8,00 %	<input checked="" type="checkbox"/> 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m	<input checked="" type="checkbox"/> 8,00 %	<input checked="" type="checkbox"/> 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		<input checked="" type="checkbox"/> 2,00 %	<input checked="" type="checkbox"/> 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo	<input type="checkbox"/> Sin cambio de	<input checked="" type="checkbox"/> 1,50 m	<input checked="" type="checkbox"/> 1,50 m		

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**O00017839e2100030077**

CSV  
**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

  
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



de mesetas y zonas de desemb arque	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	1,80 m	1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	=	=		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	0,90 m 1,10 m	0,90 m 1,10 m		
		(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		0,30 m	0,30 m		
En rampas de ancho 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>	<b>NO PROCEDE.</b>
<b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b>	
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	E.D.
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
<b>NO PROCEDE.</b>					
Vallas	Separación a la zona a	---	0,50 m		
	Altura	---	0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano	0,90 m	---		
	Anchura libre de	1,80 m	0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	2,20 m	2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil direccional	= 0,40 m	---		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el	50m	---		

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
 Nº registro  
**O00017839e2100030077**

CSV  
**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**  
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



	<input type="checkbox"/>	Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	0,10 m	
--	--------------------------	-----------------------	--	-----	--------	--

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	E.D.
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43) <b>NO PROCEDE.</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26) <b>NO PROCEDE.</b>					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y, además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		---	0,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		0,50,00 m	0,50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso		0,01 m	---	

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



	Orificios en calzadas		Ø 0,025 m	---			
	Distancia a paso de peatones		Ø 0,50 m	---			
SECTORES DE JUEGOS							NO PROCEDE.
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:							
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		Ø 0,80 m	---			
	Altura		Ø 0,85 m	---			
	Espacio libre inferior	Alto	Ø 0,70 m	---			
		Ancho	Ø 0,80 m	---			
		Fondo	Ø 0,50 m	---			
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø 1,50 m	---			

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	E.D.
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					<b>NO PROCEDE.</b>
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del		Ø 1,80 x 2,50 m	Ø 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		Ø 1,80 m	Ø 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	Ø 6,00 %	Ø 6,00 %	
		Transversal	Ø 2,00 %	Ø 1,00 %	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	E.D.
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					<b>NO PROCEDE.</b>
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		Ø 2,20 m	Ø 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		Ø 0,15 m	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	Ø 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		Ø 0,40 m	---		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador	De 0,70 m a	De 0,70 m a		
	longitud de tramo de mostrador	Ø 0,80 m	Ø 0,80 m		
	Altura de elementos salientes	Ø 2,20 m	Ø 2,20 m		

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET





	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a	De 0,90 m a		
		Distancia al límite de paso	≥ 1,50 m	---		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---		
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		≥ 1,50 m	---		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a	≥ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a	---		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	---		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≥ 0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90	De 0,70 a 1,20		
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90	---		
	Área utilización libre obstáculos		≥ 1,50 m	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que)		1 de cada 10 o fracción	---		
	Espacio libre no barrido por las		≥ 1,50 m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≥ 0,85 m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75	---	
			Longitud	≥ 0,70 m	---	
	Altura de mecanismos		≥ 0,95 m	---		
Ducha		Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	
		Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a	De 0,43 m a		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a	De 0,40 m a		
	Altura respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a		
	Altura reposabrazos respecto		---	De 0,18 m a		

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**O00017839e2100030077**

CSV  
**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

  
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



	Ángulo inclinación asiento-	---	105º		
	Dimensión soporte región	---	15 cm		
	Espacio libre al lado del banco	1,50 m a un lado	0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco	0,60 m	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	1,20 m		
	Diámetro	0,10 m	---		
	Altura	De 0,75 m a	0,70 m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a		
	Altura libre bajo la marquesina	---	2,20 m		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	1,40 m	---	
		Altura de elementos manipulables	0,90 m	---	

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**O00017839e2100030077**

CSV  
**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

  
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
<input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
<input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
<input type="checkbox"/> En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

OBSERVACIONES

En Estepona, Abril de 2021

Enrique de la Torre Lara  
Ingeniero de C.C.P.  
Colegiado Nº 16.917

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



### ANEJO Nº3: INFORMES SECTORIALES.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



### ANEJO Nº3: SOLICITUDES INFORMES SECTORIALES.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	
 GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>TRAMITACIÓN SECTORIAL ANTERIOR A LA APROBACIÓN INICIAL .....</b>	<b>3</b>
1.1	INFORME SOBRE LA TITULARIDAD PRIVADA DEL ARROYO CABALLERO DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2011.....	3
1.2	VÍA PECUARIA "CORDEL DE BENAHAVIS A OJÉN". .....	4
1.2.1.	CONSULTA SOBRE LA POSIBLE AFECCIÓN AL POLÍGONO DE LA VÍA PECUARIA "CORDEL DE BENAHAVIS A OJÉN".....	4
1.2.2.	RESPUESTA SOBRE LA POSIBLE AFECCIÓN DE LA VÍA PECUARIA DE 2 DE AGOSTO DE 2017. ....	5
1.3	MINISTERIO DE FOMENTO. ....	6
1.3.1	SOLICITUD DE LÍNEAS DE AFECCIÓN DE LA AUTOPISTA DE LA COSTA DEL SOL AP-7. ....	6
1.2.3.	RESPUESTA DEL MINISTERIO DE FOMENTO DE FECHA 2 DE AGOSTO DE 2017.....	7
<b>2</b>	<b>TRAMITACIÓN SECTORIAL POSTERIOR A LA APROBACIÓN INICIAL.....</b>	<b>11</b>
2.1	INTRODUCCIÓN. ....	11
2.2	INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE CARRETERAS. ....	11
2.3	INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE AGUAS.....	19

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



## 1 TRAMITACIÓN SECTORIAL ANTERIOR A LA APROBACIÓN INICIAL

Se adjuntan a continuación las comunicaciones llevadas a cabo, previas a la aprobación inicial del Estudio de Detalle, con los órganos sectoriales afectados por el desarrollo.

### 1.1 Informe sobre la titularidad privada del Arroyo Caballero de 4 de noviembre de 2011.

Junto con el Estudio de Detalle se adjunta el informe evacuado por el departamento de gestión del Dominio Público Hidráulico de 4 de noviembre de 2011 por el que se reconoce el carácter privado del Arroyo Caballero en el tramo que atraviesa el Polígono de Actuación.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUAS  
Delegación Provincial de Málaga

**ALFONSO LOSILLA JIMENEZ**  
C/JACINTO BENAVENTE, 32 3 - 3  
29601 - MARBELLA  
MÁLAGA

ANU/118  
Su Ref.:  
N/Ref.:  
Fecha: Málaga, a 4 de Noviembre de 2011

**NA-56377**

**EXPEDIENTE: SOBRE CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO DE CAUCE**  
PETICIONARIO: ALFONSO LOSILLA JIMENEZ  
CAUCE: ARROYO CABALLERO  
LUGAR: A LA ALTURA "AR CAMINO VIEJO ISTAN, 7  
REF. CATASTRAL 9332107UF2493S0001MZ  
TÉRMINO MUNICIPAL: MARBELLA (MÁLAGA)

A la vista de la documentación presentada con fecha 15/09/2011, nº 5515 del R.G. Entradas de este Organismo, en relación con el asunto de referencia, examinando la cartografía disponible en este Servicio de D.P.H. y C.A. (Plano "Mulhacen" E=1/10.000, Catastro...etc.), así como el informe de Guardería Fluvial, lo informamos que el tramo del cauce, denominado Caballero, por sus características puede considerarse "cauce privado" a tenor de lo establecido en el Art. 5 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas, ya que desde su origen hasta la parcela, Ref. Catastral Nº 9332107UF2493S0001MZ, colindante por el Este y margen derecha del cauce, sólo atraviesa fincas privadas y drena sólo aguas pluviales.

Esta consideración estará supeditada a una posterior catalogación.

No obstante se le informa que:

1. Art. 5.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico:-

El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan variar el curso de las aguas, en perjuicio del interés público o privado, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (Art. 5 de la Ley de Aguas).

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		





## 1.2 Vía Pecuaria "Cordel de Benahavis a Ojén".

### 1.2.1. Consulta sobre la posible afección al Polígono de la vía pecuaria "Cordel de Benahavis a Ojén".

Con fecha 26 de mayo de 2017 se presenta por registro de entrada del Servicio de Espacios Naturales-Gestión del Medio natural y C.O.P. de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga sobre la posible afección del trazado del Cordel sobre el Polígono.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.  
Espacios Naturales - Gestión del Medio Natural y C.O.P.  
C/ Mauricio Moro Pareto, 2. Edif. Eurocom. Bloque sur, 3ª y 4ª planta  
C.P.: 29071 - Málaga

26 MAYO 2017

Enrique de la Torre Lara, como redactor del Estudio de Detalle del PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán" del PGOU de Marbella, y en representación de CAI Soluciones de Ingeniería con domicilio a efectos de comunicación con esta Administración, domiciliada en Avda. del Carmen, Edif. Puertosol, Oficina 5, 29680 Estepona, Málaga, y como representante a efectos técnicos en virtud del contrato de prestación de honorarios profesiones suscrito

EXPONE:

Actualmente nos encontramos en proceso de redacción del Estudio de Detalle del PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán" del PGOU de Marbella, que linda al Sur con la Vía Pecuaria "Cordel de Benahavís a Ojén". Esta Vía Pecuaria fue clasificada por Orden Ministerial del 19 de julio de 1962 con un ancho de 37,61 metros pasando a ser reducido su ancho a 15 metros en todo su recorrido mediante otra Orden Ministerial por la que se aprueba la primera modificación de la clasificación de las vías pecuarias en el término municipal de Marbella, publicada el B.O.E. del 12 de mayo de 1964.

Primero.-Aprobar la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Marbella, provincia de Málaga, por la que se consideran

Vías pecuarias necesarias

Cordel de Benahavís a Ojén.-Anchura en su recorrido de treinta y cinco metros con sujeta y un centímetros (37,61 metros).

Vereda de Puente de Roda.-Anchura en su recorrido de veinte metros con sujeta y nueve centímetros (20,90 metros).

No obstante cuanto antecede, en aquellos tramos de vías pecuarias afectadas por condiciones topográficas alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales y marítimos, pero por zonas urbanas o situaciones de derecho creadas al amparo del artículo 2º del vigente Reglamento de Vías Pecuarias todo ello de obligada consideración, la anchura de las expresadas tramos será definitivamente fijada al producirse las operaciones de ejecución.

Se ha utilizado la única información gráfica de la que se dispone, que es la aportada por la Red de Información Ambiental de Andalucía (R.E.D.I.A.M.) cuyo inventario de Vías Pecuarias fue actualizado, por última vez, con fecha 1 de agosto de 2015. Para establecer el ancho de 15 metros la metodología ha consistido en proyectar el eje de la Vía aportado por el R.E.D.I.A.M. y a partir de ahí desfasar 7,5 metros a cada lado de este. Se constata que el Polígono no queda afectado.

ACOMPaña:

- 1 copia del plano de situación de la parcela.
- 1 copia del plano de afección de la Vía Pecuaria con respecto a la parcela.
- 1 copia de la Orden Ministerial del 19 de julio de 1962
- 1 copia de la Orden Ministerial del 12 de mayo de 1964

1.2.2. Respuesta sobre la posible afección de la Vía Pecuaria de 2 de agosto de 2017.

El 9 de enero de 2018 se recibe respuesta favorable, de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, al escrito de solicitud de información sobre el trazado de la Vía Pecuaria y la posible afección de esta sobre la superficie del Polígono de Actuación.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**  
**Delegación Territorial de Málaga**

**09 ENE. 2018**

Registra: 132  
Impugna: 10

Nº/Ref: SCNP/DVP/DHD/PBO/ucp  
Expte: NP 212/17  
Asunto: Solicitud de informe de afección.

Enrique de la Torre Lara  
CAI Soluciones de Ingeniería  
Avda. Del Carmen, Edif. Puente del Otrero 5  
29080 - Estepona  
Málaga

Con fecha de 26/05/2017 se recibe en esta Delegación Territorial escrito de D. Enrique DE LA TORRE LARA (domicilio a efectos de notificación en Av. del Carmen, Edif. Puente del Otrero 5, 29080, Estepona, Málaga) como redactor del Estudio de Detalle del PA-NG-39 CAMINO VIEJO DE ISTÁN del P.G.O.U. del término municipal de Marbella solicitando informe de afección de la vía pecuaria "Cordel de Benahavés a Ojén" por el mismo.

De acuerdo con la documentación que obra en el fondo documental de vías pecuarias de la provincia de Málaga y con los recursos S.I.G. (Sistemas de Información Geográfica) oficiales, así como con la documentación que aporta el interesado, a la vista del informe del Técnico de la zona, se comunican:

PRIMERO: Que la zona de interés de posible afección se encuentra en término de destino de la vía pecuaria de referencia (identificada según Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Marbella, aprobado por Orden Ministerial de 23/04/1964 y publicado en B.O.E. N.º 114 de 12/05/1964) con una anchura de 37,62 m que será reducida a 15 m en todo su recorrido, manteniéndose el señalamiento que resulta actualmente anchura de 37,50 m, según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias B.O.E. N.º 71, de 24/03/1995. El estado de destino parcial fue aprobado por Resolución de la Dirección General de Ganadería de fecha 22/04/1971 (publicado en B.O.P. de Málaga N.º 100 de 04/05/1971).

SEGUNDO: Que de acuerdo con lo anterior, se ha podido confirmar que la superficie objeto del Estudio de Detalle de referencia no está afectada por la vía pecuaria de referencia.

Por tanto, y en función de lo anterior, se informa:

PRIMERO: Que se ha comprobado que la superficie de actuación del Estudio de Detalle del PA-NG-39 CAMINO VIEJO DE ISTÁN del P.G.O.U. del término municipal de Marbella no está afectada por vía pecuaria.

**EL DELEGADO TERRITORIAL**

Avda. de la Constitución 47. 29002 Málaga  
Ene. 9/2018

### 1.3 Ministerio de Fomento.

#### 1.3.1 Solicitud de líneas de afección de la Autopista de la Costa del Sol AP-7.

Con fecha de registro de entrada 1 de junio de 2017 se presenta solicitud de Afecciones a la AP-7 en la Unidad de Carreteras de Málaga de la Demarcación de carreteras del Estado en Andalucía Oriental, dependientes del Ministerio de Fomento.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



**A la atención de la Demarcación de carreteras del Estado en Andalucía Oriental.**

**Unidad de Carreteras de Málaga.**

Paseo de la Farola, 7. 29.071. Málaga.

Enrique de la Torre Lara, como redactor del Estudio de Detalle del PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán" del PGOU de Marbella, y en representación de la Junta de Compensación del PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán", con domicilio a efectos de comunicación con esta Administración, en Avda. del Carmen, Edif. Puertosol, Oficina 5, 29680 Estepona, Málaga.

**EXPONE:**

- Con fecha 26 de septiembre de 2016 se hace una solicitud a la presente Demarcación de Carreteras de Andalucía Oriental, con registro de entrada el 4 de octubre de 2016 solicitando la información referente al dominio público legal, línea de expropiación, límite de edificación, así como las zonas de servidumbre y afección de la Autopista AP-7 con respecto a los terrenos que nos ocupan.
- Con fecha 07 de octubre de 2016 se recibe la respuesta a esta solicitud en la que se deja de manifiesto que debido a la posibilidad de que "las actuaciones proyectadas pudieran desarrollarse dentro de las zonas de protección de la Autopista AP-7, estas solo podrán realizarse con previa autorización del Ministerio de Fomento y para ello el Proyecto ha de ser suscrito por un técnico competente en materia de carreteras"
- Actualmente nos encontramos en proceso de redacción del Estudio de Detalle del PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán" del PGOU de Marbella como instrumento de Planeamiento previo al proyecto constructivo. Este documento deberá ser tramitado, tras su aprobación inicial, en esta Demarcación, por lo que provisionalmente solicitamos las líneas de Dominio Público Legal, línea de expropiación, límite de edificación, así como las zonas de servidumbre y afección respecto a los terrenos indicados, entre los puntos kilométricos 182 y 182,50 aproximadamente, con el objeto de poder determinar las posibles afecciones e incluirlas en la ordenación del Sector objeto del Estudio de Detalle.

**ACOMPaña:**

- 1 copia de la autorización de la Junta de Compensación del PA-NG-39 CAMINO VIEJO DE ISTÁN, DEL P.G.O.U. DE MARBELLA a Enrique de la Torre Lara, con DNI 26.220.264B, a llevar a cabo, en su nombre y representación, la presente consulta.
- 1 copia de la escritura del acta asamblea general del nombramiento del presidente de la Junta de Compensación del PA-NG-39 CAMINO VIEJO DE ISTÁN, DEL P.G.O.U. DE MARBELLA, Jayne Hunter.
- 1 copia de la escritura del acta asamblea general del nombramiento del secretario general de la Junta de Compensación del PA-NG-39 CAMINO VIEJO DE ISTÁN, DEL P.G.O.U. DE MARBELLA, Patricia Lissen.
- 1 copia del plano de situación de la parcela.

**SOLICITA:**

- Que de por presentado este escrito y la documentación que al mismo se acompaña, rogándoles que nos indiquen y faciliten en formato digital, en coordenadas ETRS89 o ED50, el dominio público legal, línea de expropiación, límite de edificación, así como las zonas de servidumbre y afección respecto a los terrenos indicados o en su defecto la arista de explanación para poder calcularlos conforme a los artículos 29.1, 31.1., 32.1 y 33.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. al objeto de incluir dichos límites en el documento de desarrollo urbanístico que se encuentra en redacción.

Estepona, a 02 de junio de 2017.

  
Fdo. Enrique de la Torre Lara



**1.2.3. Respuesta del Ministerio de Fomento de fecha 2 de agosto de 2017.**

El 2 de agosto de 2017 se recibe respuesta al escrito de solicitud de las líneas de afección de la Autopista AP-7 entre los Puntos Kilométricos 182 y 182,5 presentado por Registro de Entrada en el

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET

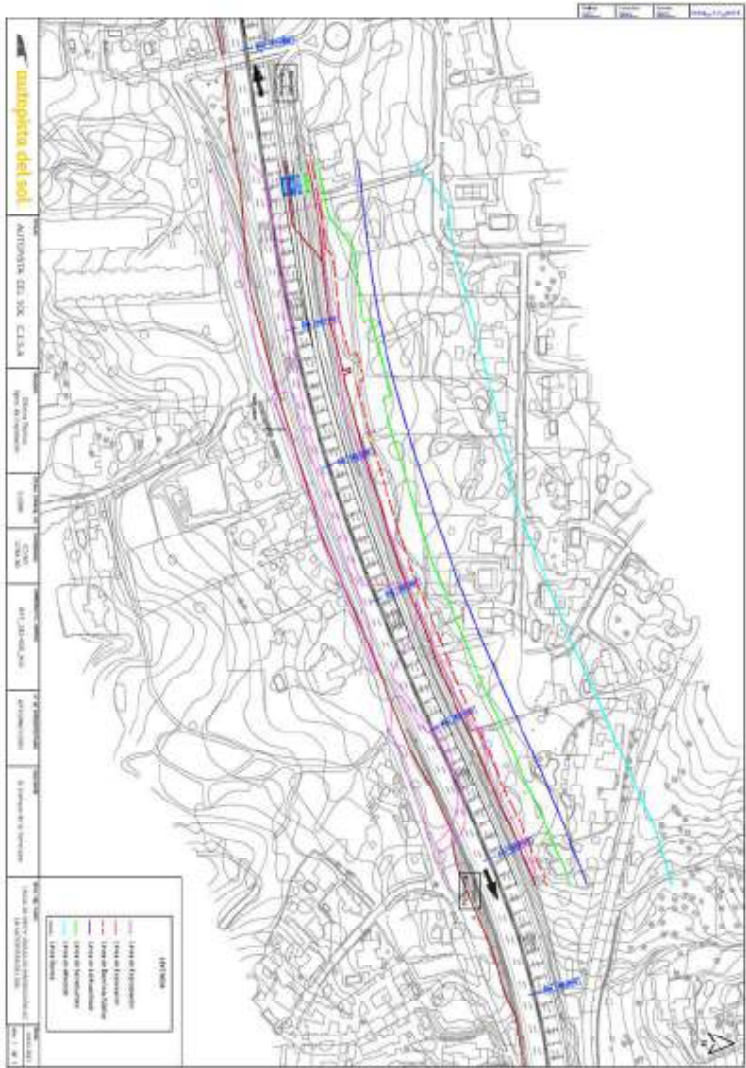




Ministerio de Fomento con fecha 1 de junio de 2017. Como se observa en la información aportada la información es incompleta se vuelve a solicitar.

El 17 de octubre se recibe el complementario sobre las líneas de protección de la Autopista AP-7.

**2 de agosto de 2017.**



ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



**MINISTERIO DE FOMENTO**

**DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS**

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA ORIENTAL  
UNIDAD DE CARRETERAS DE MÁLAGA

**OFICIO**

S/REF. N/REF. AP-7/088/16  
FECHA: 16/10/2017

**D. ENRIQUE DE LA TORRE LARA**  
Avda. del Carmen, Edif. Puertosol, Oficina 5  
29680 Estepona (Málaga)

**ASUNTO:** Remisión de informe complementario sobre líneas de protección de la Autopista AP-7 en el ámbito del Sector PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán", en el T. M. de Marbella (Málaga)

Ministerio de Fomento  
Dirección General de Carreteras  
17 OCT. 2017  
Demarcación de Carreteras del Estado en And. Oriental  
Unidad de Carreteras en Málaga  
SALIDA 2713

En contestación a la solicitud formulada por usted, en representación de la Junta de Compensación del PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán", mediante el que solicita información sobre las líneas de protección de la Autopista AP-7 en el ámbito del citado Sector del PGOU de Marbella (Málaga), se comunica lo siguiente:

Como continuación al oficio remitido con fecha 28 de julio de 2017 y registro de salida nº 2086, adjunto se da traslado de informe complementario emitido al respecto por la Sociedad Concesionaria Autopista del Sol C.E.S.A.

Lo que se remite y da traslado a los efectos oportunos.

**LA INSPECTORA DE EXPLOTACIÓN DE LA AUTOPISTA DE PEATE DE LA COSTA DEL SOL**

Fdo: Elena Fernandez Fernández

PASEO DE LA FAROLA, 7  
29071- MÁLAGA  
TEL.: 952 22 56 00  
FAX: 952 21 88 33

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



17 de octubre de 2017.



ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



## 2 TRAMITACIÓN SECTORIAL POSTERIOR A LA APROBACIÓN INICIAL.

### 2.1 Introducción.

Con fecha 29 de octubre de 2019 se publica en el BOP de Málaga el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 20 de mayo de 2019, por el que se procede a la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle del Polígono de Actuación.

Con motivo de lo anterior se solicitan los correspondientes informes sectoriales a los organismos afectados por el desarrollo.

- Informes emitidos por la Unidad de Carreteras del Estado con fecha 2 de diciembre de 2019, 4 de febrero de 2021 y 9 de marzo de 2021.
- Informe emitido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con fecha 8 de enero de 2021.

### 2.2 Informe sectorial en materia de Carreteras.

Se han emitido dos informes de la Unidad de Carreteras de Málaga, dependiente del Ministerio de Fomento.

El primero de los informes se trata del oficio de fecha 2 de diciembre de 2019, en respuesta al escrito presentado el 4 de noviembre de 2019 (RE N°2969) solicitando informe sectorial, por el que se dan por válidas las líneas de afección representadas en el Estudio de Detalle y se requiere incluir en la Normativa del ED una serie de observaciones (punto 6.3.1 de la memoria del ED) y presentar una Adenda en la que se justifique:

- Estudio de Tráfico.
- Estudio Acústico pormenorizado.
- Estudio Hidrológico e Hidráulico en relación a las Obras de Drenaje Transversal de la Autopista en el tramo del desarrollo.
- Informe de no deslumbramiento al tráfico de la Autopista como consecuencia del desarrollo.

Se prepara y presenta la Adenda en respuesta al oficio con los puntos enumerados y el Ayuntamiento de Marbella la remite a la Unidad de Carreteras el 20 de abril de 2020.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		





**FIRMADO**

**MINISTERIO DE FOMENTO**

**DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS**

**DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA ORIENTAL**  
UNIDAD DE CARRETERAS DE MÁLAGA

**OFICIO**

S/REF.  
N/REF. AP7/088/16  
FECHA: 02/12/19

ASUNTO: Solicitud de informe sectorial sobre Estudio de Detalle de la Parcela del Sector PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán" en el Término Municipal de Marbella (Málaga)

Excmo. Ayuntamiento de Marbella  
Delegación de Urbanismo. Área de Planeamiento y Gestión.

Plaza de los Naranjos, S/N  
29601-Marbella (Málaga)

En relación a su escrito con entrada en esta Unidad de Carreteras en fecha 4 de noviembre de 2019 y registro de entrada nº 2969, en el que solicita informe sectorial Estudio de Detalle de la Parcela del Sector PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán" en el Término Municipal de Marbella (Málaga), se comunica lo siguiente:

Con fecha 27 de noviembre de 2019 y registro nº 3213 ha tenido entrada en la Unidad de Carreteras de Málaga informe de la Sociedad Concesionaria Autopista del Sol C.E.S.A. en el que manifiesta lo siguiente:

- "Las líneas de protección grafiadas en el plano 1.7.1 del Estudio de Detalle están conformes a lo establecido en la vigente Ley 37/2015, de carreteras

- En el Estudio de Detalle presentado por el interesado no se incluye Estudio de Ruido en el que se determinen los niveles sonoros esperables para evaluar la viabilidad de la edificabilidad propuesta.
- En el Estudio de Detalle plano 1.7.2 se propone una obra de encauzamiento del Arroyo Caballero al cual incorporan toda la recogida de aguas pluviales del sector; incrementando el caudal actual lo que podría afectar al sistema de drenaje de la Autopista AP-7.

Teniendo en consideración lo expuesto, el informe sectorial debería incluir las siguientes observaciones, que deberían ser subsanadas para la emisión de informe FAVORABLE.

1.- Se incluirá en la parte normativa del Instrumento que, para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto

PASEO DE LA FAROLA, 7  
29071- MÁLAGA  
TEL: 952 22 56 00  
FAX: 952 21 88 33

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-5ff4-c0cb-a5b4-40be-95eb-6c35-a052-2d9c	10/12/2019 13:39:39 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e1900046951	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Copia

**VERIFICACIÓN**

000017839e1900046951

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	


**VERIFICACIÓN**

000017839e2100030077

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb







**MINISTERIO DE FOMENTO**

**DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS**

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA ORIENTAL  
UNIDAD DE CARRETERAS DE MÁLAGA

**FIRMADO**

Deberá realizarse asimismo un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado."

Deberá presentarse nueva documentación que subsane tanto las observaciones indicadas anteriormente como las que se indican a continuación:

1. Deberá realizarse un estudio lumínico que justifique que la iluminación a instalar en los desarrollos previstos no producirá deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.
2. En relación con las conexiones o accesos previstos a la Red de Carreteras del Estado, deberán indicarse los enlaces y/o conexiones por los que previsiblemente se accederá a la Autovía A-7 desde el Sector (y viceversa), debiendo aportar estudio de tráfico que justifique que no resultará afectado el nivel de servicio de estos enlaces y/o conexiones ni del tronco de la Autovía o de la Autopista.

Asimismo, deberá presentarse documento resumen en el que se analice el cumplimiento de las observaciones indicadas anteriormente. La documentación que subsane las observaciones indicadas deberá presentarse en formato digital, debiendo entregarse los planos, asimismo, en formato .dwg.

Por todo ello, se procede a la devolución del expediente, significándose que dicha devolución no tiene significado resolutorio alguno respecto de la emisión del preceptivo informe sectorial de carreteras, por cuanto la finalidad de la misma es comunicar al interesado que debe proceder a la subsanación de la documentación entregada para que la Dirección General de Carreteras pueda emitir dicho informe en base a documentación suficiente.

Por último, se pone en su conocimiento que, en virtud del artículo 22.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, quedará suspendido el plazo para resolver hasta que no sea aportada la documentación reseñada.

Lo que se comunica y da traslado a los efectos oportunos.

LA INSPECTORA DE EXPLOTACIÓN DE LA  
AUTOPISTA DE PEAJE DE LA COSTA DEL SOL  
Fdo: Elena Fernández Fernández

**ÁMBITO- PREFIJO**

GEISER

Nº registro

000017839e1900046951

**CSV**

GEISER-5f1d-cccb-a5b4-40be-95eb-6c35-a052-2d3c

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

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

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

10/12/2019 13:39:39 Horario peninsular

**Validez del documento**

Copia

PASO DE LA FAROLA, 7  
29071- MÁLAGA  
TEL: 952 22 56 00  
FAX: 952 21 88 33

GEISER-5f1d-cccb-a5b4-40be-95eb-6c35-a052-2d3c

Previo a la emisión del informe de carreteras el 22 de enero de 2021 el Ayuntamiento remite un nuevo el Estudio Acústico con medidas correctoras para el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica fijados en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, que se realiza como consecuencia de una conversación mantenida con técnicos del Órgano supramunicipal informante, lo que suscita que el

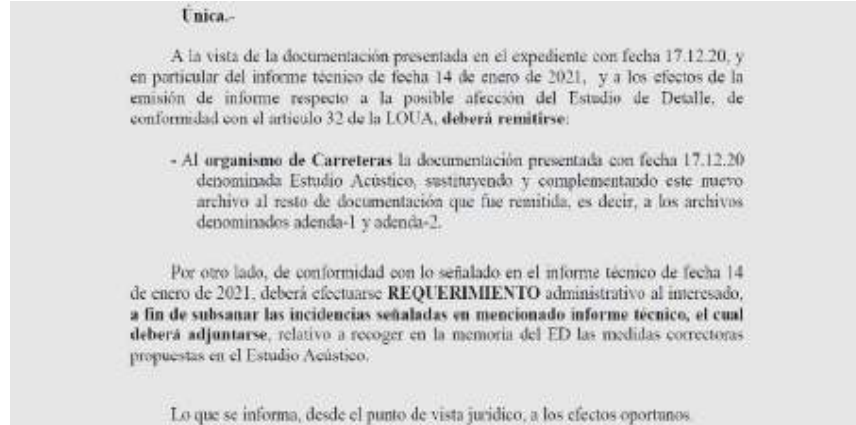
<p><b>ÁMBITO- PREFIJO</b></p> <p><b>GEISER</b></p> <p><b>Nº registro</b></p> <p><b>000017839e2100030077</b></p>	<p><b>CSV</b></p> <p><b>GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb</b></p> <p><b>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</b></p> <p><b>https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</b></p>	<p><b>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</b></p> <p><b>14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular</b></p>
---	--	---



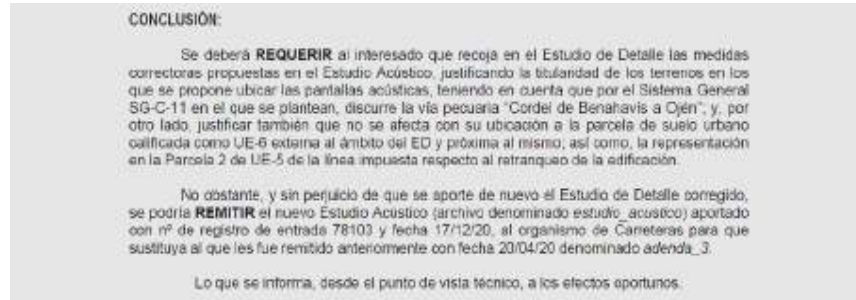
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



servicio de planeamiento y gestión y el servicio de asesoría jurídica emitan sendos informes requiriendo la inclusión de las medidas correctoras establecidas en el Estudio Acústico en el documento definitivo del Estudio de Detalle.



Consideración Unica del Informe Jurídico referido.



Conclusión del Informe Técnico referido.

Estas medidas se han introducido en el apartado 6.2 de la memoria del Estudio de Detalle, y así mismo se han reflejado las medidas en el plano de ordenación.

Para poder justificar la titularidad de los terrenos y la no afección a la parcela de SUC con ordenanza particular UE-6 al Sur del Polígono se ha introducido un nuevo plano al documento "1.7.3", en el que por un lado queda de manifiesto que la pantalla acústica que se propone no afecta a la parcela colindante al Sur y por otro lado se justifica que la pantalla acústica se proyecta sobre los terrenos de Dominio Público Legal (así recogido en el informe sectorial de 4 de febrero de 2021) y dentro de los terrenos expropiados del Ministerio de Fomento (en base a los planos de afección y expropiaciones facilitados por el Ministerio de Fomento en informe de fecha 19 de octubre de 2017), quedando por lo tanto justificado que la titularidad de los terrenos donde se ejecutará la medida es del Ministerio de Fomento.

Continuando con lo expuesto en el párrafo anterior, el 4 de febrero de 2021 el Ministerio de Fomento a emitido informe favorable al Estudio de Detalle con las siguientes condiciones.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		





1. Que se cumplimiento a las limitaciones establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras en relación a la línea límite de edificación (33.1) y a la zona de servidumbre (31.2) y que serán de aplicación independientemente del uso que se proponga.
2. Que las medidas de protección acústica que resulten necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de ruido y a la normativa autonómica y local será ejecutadas con cargo a los promotores del desarrollo previa autorización del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, al proponerse una pantalla sobre los terrenos de Dominio Público Legal.

**MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**

**SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS**

**DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS**

**SUBDIRECCIÓN GENERAL DE EXPLOTACIÓN**

**UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MÁLAGA**

Paseo de la Farola, 7

28071 - MÁLAGA

**OFICIO**

ASUNTO: AP7/088/16

EN/ED-MA-2660

FECHA: 4 de febrero de 2021

**ASUNTO:** INFORME SECCIONAL SOBRE ESTUDIO DE DETALLE DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN PA-NG-39 "CAMINO VIEJO DE ISTÁN" EN T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA)

**INTERESADO:** AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

Con fecha de 4 de febrero de 2021 el Subdirector General de Explotación, P. D. del Director General de Carreteras (Orden POMA/1604/2012, de 23 de julio), ha resuelto que:

A la vista de todos los documentos aportados y de los informes de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, remitido a esta Subdirección el 15/01/2021, y de la Sociedad Concesionaria Autopiata del Sol C.E.S.A. del 25/10/2020, se informa favorablemente, en lo referente a su alegación a la Red de Carreteras del Estado, el "Estudio de Detalle del Polígono de Actuación PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán" en Marbella (Málaga)" presentado por el Ayuntamiento de Marbella el 04/11/2019 junto con las correcciones realizadas en la "Adenda al Estudio de Detalle del Polígono de Actuación NG-39 "Camino Viejo de Istán" del PGOU de Marbella (Málaga)" presentado por el Ayuntamiento de Marbella el 21/04/2020 con las siguientes condiciones:

1. La línea límite de edificación, trazado según lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras afecta a parte del suelo calificado en el Estudio de detalle como residencial. Según el artículo 33.1 de la Ley 37/2015 de Carreteras en la zona afectada por la limitación a la edificabilidad: "queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes." Por tanto, se debe garantizar que en esta zona de limitación a la edificabilidad no se realice ningún tipo de obra mediante el cambio de uso "residencial" a otro uso compatible con el citado artículo. También sería posible solicitar la transición de un Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos que pueda establecer una línea límite de edificación inferior a la establecida para ajustarse al planeamiento anterior a la entrada en vigor de la vigente ley de Carreteras.


<b>ÁMBITO- PREFIJO</b>	<b>CSV</b>	<b>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</b>
<b>GEISER</b>	<b>GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb</b>	<b>14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular</b>
<b>Nº registro</b>	<b>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</b>	
<b>000017839e2100030077</b>	<b>https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</b>	

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb





Desde el servicio de planeamiento y gestión emite oficio a la Unidad de Carreteras de Málaga solicitando aclaración del contenido del informe, a la que ha respondido la Unidad de Carreteras del Estado emitiendo oficio en sentido favorable el 9 de marzo de 2021.

 <b>MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA</b>		SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS SUBDIRECCIÓN GENERAL DE EXPLOTACIÓN
<b>O F I C I O</b>		<b>UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MÁLAGA</b>
SREF. <b>AP7/088/16</b>	<b>Paseo de la Farola, 7</b>	
NREF. <b>EM/ED-MA-2561</b>	<b>29071 - MÁLAGA</b>	
FECHA <b>9 de marzo de 2021</b>		
<b>ASUNTO:</b> INFORME SECTORIAL SOBRE ESTUDIO DE DETALLE DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN PA-NG-39 "CAMINO VIEJO DE ISTÁN" EN T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA) <b>INTERESADO:</b> AYUNTAMIENTO DE MARBELLA		
Con fecha de 9 de marzo de 2021 el Subdirector General de Explotación, P. D. del Director General de carreteras (Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio), ha resuelto que:  A la vista del Estudio Acústico de fecha 17/11/2020 presentado el 22 de enero de 2021 en la Unidad de Carreteras del Estado en Málaga y del resto de documentación presentada con anterioridad, así como de los correspondientes informes de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental y de la Sociedad Concesionaria Autopista del Sol C.E.S.A., se informa favorablemente, en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, el "Estudio de Detalle del Polígono de Actuación PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán" en Marbella (Málaga)" presentado por el Ayuntamiento de Marbella el 04/11/2019 junto con las correcciones realizadas en la "Adenda al Estudio de Detalle del Polígono de Actuación NG-39 "Camino Viejo de Istán" del PGOU de Marbella (Málaga)" presentadas por el Ayuntamiento de Marbella el 21/04/2020 y con el Estudio Acústico corregido de fecha 17/11/2020 presentado por el Ayuntamiento de Marbella el 22/01/2021, con las siguientes condiciones:		
1. La línea límite de edificación, trazada según lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras afecta a parte del suelo calificado en el Estudio de detalle como residencial. Según el artículo 33.1 de la Ley 37/2015 de Carreteras en la zona afectada por la limitación a la edificabilidad: "queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes." Por tanto, se debe garantizar que en esta zona de limitación a la edificabilidad no se realiza ningún tipo de obra.		

<b>ÁMBITO- PREFIJO</b> <b>GEISER</b> <b>Nº registro</b> <b>O00017839e2100030077</b>	<b>CSV</b> <b>GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb</b> <b>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</b> <b>https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</b>	<b>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</b> <b>14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular</b>
--	---	--

  
 GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Según el artículo 31.2 de la Ley 37/2015 de Carreteras, en el terreno afectado por la zona de servidumbre: "no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes." Por lo que cualquier uso distinto al existente en la actualidad de los terrenos afectados por la zona de servidumbre deberá autorizarse expresamente por el presente Ministerio tras previa solicitud del interesado.

2. En el nuevo Estudio Acústico aportado, de fecha 17/11/2020, redactado por D. Moisés Laguna Gámez, se detectan zonas de conflicto en una pequeña parte del área calificada como residencial. Tanto para el periodo noche como para los periodos día y tarde existen niveles sonoros que superan los límites marcados por los objetivos de calidad acústica recogidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, para las zonas de uso predominante residencial sin que proceda la minoración en 5dB marcada por el artículo 14.2 del citado Real Decreto.

Por tanto, se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y de los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20:

*"1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.*

*2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en el mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior."*

Las medidas de protección acústica propuestas para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en lo relativo a su afección a las zonas de protección del viario estatal.

Lo que se comunica para su conocimiento.

EL INGENIERO TÉCNICO  
DE OBRAS PÚBLICAS,  
MORCILLO  
MARTINEZ  
EMILIO - DNI  
74522806T  
Firmado digitalmente  
por MORCILLO  
MARTINEZ EMILIO -  
DNI: 74522806T  
Fecha: 2021.03.09  
14:10:22 +01'00'  
Emilio Morcillo Martínez

### 2.3 Informe sectorial en materia de Aguas.

Con fecha 18 de agosto de 2020 se recibe un oficio de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en materia de Aguas firmado el 31/07/20, con una serie de deficiencias a subsanar, siendo remitido al interesado el 14 de septiembre de 2020 para su conocimiento y subsanación.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb





Con fecha 15 de septiembre de 2020 y 19 de octubre de 2020 se hace llegar, de forma telemática al Órgano informante, documentación técnica del equipo consultor por la que se resuelve el Informe Sectorial favorable en materia de Aguas el 8 de enero de 2021.

El punto 6.4 de la memoria del Estudio de Detalle incluye la única conclusión aportada en el Informe.



ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN PA-NG-39 "CAMINO VIEJO DE ISTÁN". MARBELLA (MALAGA).

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

AUTOR: ENRIQUE DE LA TORRE LARA  
ICCP. Colegiado 16.917  
FECHA: ABRIL 2021

1

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



## ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN GENERAL.....	3
2	CARACTERÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
3	DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS.....	4
4	IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL.....	4
4.1	INTRODUCCIÓN.....	4
4.2	ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN PÚBLICA.....	5
5	ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL.....	5
6	ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA LOCAL.....	6
6.1	GASTOS DE MANTENIMIENTO.....	7
6.2	INCREMENTO DE OTROS GASTOS MUNICIPALES.....	8
7	ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS EN LA HACIENDA LOCAL.....	10
7.1	PARTICIPACIÓN EN TRIBUTOS DEL ESTADO.....	11
7.2	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.....	11
7.3	IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS IAE.....	12
7.4	IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.....	13
7.5	IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.....	13
7.6	IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS.....	14
7.7	TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	14
8	CONCLUSIONES.....	15

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



## 1 INTRODUCCIÓN GENERAL.

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, Ley Estatal del Suelo en su artículo 15 apartado 4º:

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

La previsión contenida en el TRLS ha sido desarrollada en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, cuyo artículo 3.1 dispone:

*"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

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

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA); Ley 2/2012, de 30 de Enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en su art. 19.1.a) 3ª) del Cap. II, Sección Quinta, titulado "Documentación"; establece:

*"3ª) En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre provisiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."*

La inclusión de este Informe de Sostenibilidad Económica dotará a este Estudio de Detalle de la necesaria justificación en cuanto a su idoneidad desde un punto de vista económico, ya que en el contexto actual de déficits presupuestarios de las haciendas municipales, una actuación como la que nos ocupa, favorecerá a la Hacienda del Ayuntamiento de Marbella sin requerir de las contraprestaciones habituales en este tipo de actuaciones; ya que no serán estas últimas receptoras de las infraestructuras y servicios que resultan de este proceso urbanístico, sino que será primero la Junta de Compensación y posteriormente la Entidad Urbanística de Conservación que tendrá que constituirse, las responsables de las actuaciones de mantenimiento, conservación y reposición.

Independientemente de todo lo anterior hay que expresar que el PGOU de Marbella debería haber estudiado la trascendencia que tiene la clasificación de suelos en la Hacienda Local, no remitiéndose exclusivamente a la definición de las inversiones que es necesario realizar y quien las debe acometer. El PGOU de Marbella fija para cada sector la calificación del suelo por lo que los usos productivos han sido determinados y por lo tanto este Estudio de Detalle tiene poco margen respecto a las determinaciones del PGOU, y parece un contrasentido que sea este quien tenga que determinar el

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



impacto en las Haciendas Locales, así como la suficiencia de los suelos productivos, cuando debería haber sido el PGOU quien lo analizara.

Por todo lo anteriormente expuesto, este Informe de Sostenibilidad Económica deberá cumplimentar los siguientes aspectos:

- Impacto económico en las Haciendas Públicas.
- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El contenido de este Informe de Sostenibilidad Económica se estructurará en dos partes bien diferenciadas:

- Estudio del impacto de la actuación en la Hacienda Pública afectada.
  - ✓ Determinación de las administraciones afectadas
  - ✓ Valoración de costes soportados
  - ✓ Determinación de los incrementos de los ingresos.
- Análisis de la adecuación del suelo destinado a usos productivos.
  - ✓ Definición.
  - ✓ Parámetros.
  - ✓ Determinación usos productivos.

## 2 CARACTERÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Polígono de Actuación PA-NG 39 cuenta con una ordenación pormenorizada definida por el PGOU del año 1986 de Marbella, por lo que no necesita instrumento de planeamiento que lo ordene, pudiéndose desarrollar mediante Proyecto de Urbanización como se indica en la ficha de características del mismo.

El objeto del presente Estudio de Detalle es abrir un Vial interior a la parcela que permita una mayor versatilidad de ordenación y de acceso a las viviendas en ordenanza de Unifamiliar Exenta que el Plan propone para este Polígono.

Esta apertura de Vial obliga a reajustar una pequeña superficie de Áreas Libres que el Plan prevé en la franja paralela al vial exterior Camino Viejo de Istán, actual Avenida Buchinguer, por lo que el Estudio de Detalle tiene un objetivo doble con el reajuste de dotaciones que regularizará también las partes calificadas por el PGOU 1986 como PJ y que se encuentran ocupadas por la realidad ejecutada.

Ya que no es competencia del Estudio de Detalle ordenar pormenorizadamente los terrenos que forman parte del Sector se tendrán en cuenta la valoración de las obras a ejecutar que se encuentran resumidas en el Estudio Económico Financiero.

## 3 DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS.

Las inversiones que son necesarias realizar específicamente para el desarrollo de este Sector se determinan en el Estudio Económico Financiero.

La única Administración que podría verse afectada económicamente, es la Administración Local.

## 4 IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL.

### 4.1 Introducción.

Si bien en el estudio económico financiero del Estudio de Detalle ha justificado la previsión de los costes que requerirá esta actuación y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga, teniendo en cuenta los períodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo, de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



modo que esta sea rentable en su ejecución, este informe de sostenibilidad económica estará basado en el resultado de analizar los ingresos patrimoniales que supone para el Ayuntamiento, los ingresos corrientes que la actuación genere, las inversiones municipales que es necesario realizar, los gastos de funcionamiento de la misma (implantación y mantenimiento de dotaciones e infraestructuras y prestación de servicios), evaluando el impacto de unos y otros sobre las haciendas públicas afectadas directamente.

#### 4.2 Análisis de la inversión pública.

En este apartado se deberá estudiar y diferenciar la inversión pública necesaria en los aspectos que se relacionan a continuación.

##### 4.2.1 Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización correrán a cargo de la Junta de Compensación del Polígono de Actuación, por lo que no tendrá trascendencia en las inversiones municipales.

##### 4.2.2 Ejecución de espacios libres e infraestructuras correspondientes a los sistemas generales.

La ejecución de las Áreas Libres correrá a cargo de la Junta de Compensación del Polígono de Actuación.

No se contemplan sistemas generales adscritos, por lo que no tendrá trascendencia en las inversiones municipales.

##### 4.2.3 Edificación de equipamientos públicos municipales.

La Guía Metodológica refiere que la estimación de este apartado hace "referencia a las inversiones en los centros escolares, guarderías, centros de salud, polideportivos y demás servicios previstos en el planeamiento de desarrollo para atender a la nueva población. Se deberá estimar el importe de la inversión, identificar la Administración responsable de la misma y estimar el momento en que se produce. En general, estas inversiones se realizan con posterioridad a la recepción municipal de la urbanización. En el supuesto de inversión pública municipal, bien por causa de su ejecución, bien por mantenimiento (v. gr., Centros escolares), se incluirá en el ISE del Planeamiento de Desarrollo"

En nuestro caso no hay equipamientos públicos ya que la Ordenación pormenorizada viene definida por el Plan General que delimita tan solo un Equipamiento Local de Áreas Libres, por lo que no tendrá trascendencia en las inversiones municipales.

#### 5 ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL.

El incremento patrimonial es producido, fundamentalmente por la recepción de:

- Parcelas destinadas a equipamientos.
- Parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.
- Obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración.

En nuestro caso entendemos que al no haber equipamientos públicos municipales previstos en el Polígono de Actuación y que las obras de urbanización suponen un incremento del activo municipal, no tienen reflejo contable en su situación patrimonial.

En el caso de las parcelas lucrativas, la valoración correspondiente a la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector y la asignación de coeficientes de tipología no son objeto del Estudio de Detalle, por lo que se hace una valoración en base a la ordenación pormenorizada y los

ÁMBITO- PREFIJO**GEISER**Nº registro**O00017839e2100030077**CSV**GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular**

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGAFIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV**a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25**URL DE VALIDACIÓN**https://sede.malaga.es/marbella**NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



valores de la ponencia catastral, que posteriormente podrán ser alterados por el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

En la tabla siguiente se reflejan el cálculo del 10% de aprovechamiento medio de las parcelas lucrativas en base a la ponencia de valores catastrales.

Valoración 10% Aprovechamiento Medio			
Calificación	Superficie techo (m2t)	Valor unitario (euros/m2t)	Valor total (euros)
Residencia UE-5	12.941,79	946	12.242.937
Total Valoración			12.242.937
Valoración 10% Aprovechamiento Medio			1.224.294

## 6 ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA LOCAL.

Como se ha comentado anteriormente el Polígono de Actuación va a desarrollarse por iniciativa privada mediante el sistema de compensación para lo cual se ha constituido una Junta de Compensación que hace que la actuación que nos ocupa tenga un nulo impacto negativo en la Hacienda Local por las siguientes razones:

- Todas las inversiones necesarias para la urbanización del sector han de ser financiadas por la Junta de Compensación.
- Será objeto del Proyecto de Urbanización el diseño de las redes y la puesta en marcha de las obras de urbanización para lo que se constituirá la correspondiente Entidad de Conservación Urbanística que soportará los costes de mantenimiento y derivados, "íntegramente". Entre estos costes se encuentran las labores de mantenimiento de viario, zonas verdes, áreas peatonales, así como el coste de los servicios públicos como alumbrado público, riego, señalización, limpieza, etc. Asimismo, otros servicios como el saneamiento ó abastecimiento de agua serán gestionados por compañías suministradores, que disponen de las correspondientes tarifas y repercutirán sus costes totales a los usuarios.

A pesar de que el Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento y no constructivo por lo que no es su objeto desarrollar la urbanización necesaria para dotar al Sector de servicios y permitir su puesta en marcha, sino plantear la apertura de un vial y el reajuste de Zonas Verdes a nivel de planeamiento, se puede adelantar a modo orientativo una serie de cuestiones a este respecto.

En el presupuesto municipal es necesario tener en cuenta que existen gastos que podrán recuperarse de los destinatarios mediante la aplicación de precios privados ó público ó las correspondientes tasas. Estos conceptos de gastos no se tendrán en cuenta en el cálculo que realiza este Informe de Sostenibilidad Económica, pues su recuperación esta prevista mediante la percepción de una contraprestación. Por lo tanto, serán objeto de estudio aquellos gastos cuya recuperación directa no es viable ó bien es deficitaria. Entre estos se encuentran los siguientes:

- Abastecimiento de agua en fuentes y jardines públicos.
- Alumbrado de vías públicas.
- Vigilancia pública en general.
- Protección civil.
- Limpieza de vía pública.
- Recogida de basuras.
- Servicios a implantar en los equipamientos públicos.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



- Saneamiento de aguas fecales y pluviales.

#### 6.1 Gastos de mantenimiento.

##### 6.1.1 Mantenimiento de vías públicas.

El uso y el paso del tiempo producen la constante degradación de las redes viarias, por lo que son necesarias labores de conservación ordinarias entre las que destacan la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada, la red de drenajes (cunetas, desagües, bordillos...)

La Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras ACEX, ha establecido como coste anual para el correcto mantenimiento de las vías un 2% del valor de las mismas.

Por otro lado, están las actividades denominadas de conservación extraordinaria de las carreteras que con el paso del tiempo van agotando su vida útil.

No obstante, este gasto será realizado por la Junta de Compensación, y una vez recepcionadas las obras, por la Entidad Urbanística de Conservación.

##### 6.1.2 Saneamiento de aguas fecales y pluviales.

La infraestructura, no prevista aún, será explotada y mantenida por HIDRALIA, concesionario del servicio y que tiene aprobadas unas tarifas que hacen que resulte el equilibrio económico de la concesión y que por lo tanto no supondrán coste alguno para la Hacienda Pública Local.

Asimismo, la depuración de las aguas residuales se realiza por la empresa ACOSOL, que incluyen en el recibo de abastecimiento de agua las correspondientes cuotas para la explotación y financiación del servicio.

##### 6.1.3 Alumbrado Público.

La determinación de los costes del alumbrado público se realizará en función de las luminarias instaladas en los viales públicos del sector.

El coste se calcula en función de los kwh instalados, las horas de funcionamiento y los días del año en funcionamiento.

Los kwh se calcularán suponiendo que se dispondrá una farola cada 400 m2 de vial. Como la superficie de red viaria es de 7.872,53 m2, suponemos que se dispondrá 19 farolas.

Los gastos energéticos de las luminarias de alumbrado público instaladas en el sector se pueden calcular en función de kW instalados x h/día de funcionamiento x días /año.

Así pues, se puede calcular que el mantenimiento de la red de alumbrado público tendremos que tener en cuenta que dispondremos una luminaria cada 400 m2, con lámpara de 150 w, con los cual se instalarán 19 lámparas con una potencia total instalada de 2,85 Kw.

- 2,85 kW instalados x 8 h/día de funcionamiento x 365 días /año = 8.322 kW h/año.

El precio que se puede considerar a para el kW para alumbrado público, incluyendo consumo y mantenimiento es de 0,2 €/kWh, por lo que el coste del mantenimiento de este servicio es de:

- 8.322 kW h/año x 0,2 €/kWh = 1.664,40 €/año.

##### 6.1.4 Abastecimiento de agua potable.

La empresa HIDRALÍA, concesionaria del servicio de agua potable, repercute a través de sus tarifas, los costes de explotación del servicio.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET





#### 6.1.5 Recogida de basuras.

El Ayuntamiento de Marbella se encarga directamente del servicio de recogida de residuos sólidos, repartiendo los costes generados entre los ciudadanos mediante una tasa semestral recogida en la correspondiente Ordenanza Reguladora, por lo que la explotación del servicio no supone carga alguna para el Ayuntamiento de Marbella.

#### 6.1.6 Limpieza viaria.

La limpieza viaria, aunque normalmente deberá ser gestionada por la Entidad de Conservación se incluye en los gastos corrientes.

Se estima una cantidad de 3 euros/m2 y año en limpieza viaria, lo que supone aplicados a 7.872,53 m2 de red viaria, una cantidad de 23.617,59 euros.

#### 6.2 Incremento de otros gastos municipales.

Como resultado de la actividad que genera la actuación se incrementarán una serie de gastos municipales, que dependen del incremento de población que se produce.

La determinación de los gastos se realizará en base al último presupuesto liquidado.

Los gastos pueden ser dependientes ó independientes. Serán dependientes aquellos que se establecen en función de la población a la que se sirve e independientes serían equivalentes a los gastos estructurales fijos.

En este apartado estudiaremos los gastos dependientes, que se caracterizan por lo siguiente:

- Existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
- Los costes estructurales o fijos, pese a su estabilidad inicial, evolucionan con facilidad en función del número de usuarios.
- Los usuarios tienen un importante grado de necesidad de hacer uso de los mismos.
- Existen pocas o ninguna alternativa en el mercado frente a la prestación que realiza la Administración.

El análisis del último presupuesto municipal liquidado, correspondiente al año 2015, obtenido a través de la página web del Ayuntamiento de Marbella, se refleja en el siguiente cuadro:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
		
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



Estudio de Detalle del PA-NG-39 "Camino Viejo de Istán". Marbella (Málaga). Marzo 2021.

Estimación gastos dependientes e independientes con arreglo al presupuesto liquidado año 2015					
Area de gasto	Política de gasto	Grupo de programas	Denominación (entre parentesis su carácter dependiente D ó independiente I)	Gastos dependientes de la población	Gastos independientes de la población
1	13	<b>SERVICIOS PUBLICOS BASICOS</b>			
		<b>Seguridad y movilidad ciudadana.</b>			
		132	Seguridad y Orden Público. D	19.681.352	
		133	Ordenación del tráfico y del estacionamiento. D	1.301.518	
		134	Movilidad urbana		
		135	Protección civil	227.710	
		136	Servicio prevención y extinción de incendios	4.465.358	
			<b>Total política</b>	<b>25.675.938</b>	-
		<b>Vivienda y urbanismo.</b>			
		150	Administración general de Vivienda y Urbanismo	101.529	
1	15	151	Urbanismo.D	3.797.479	
		152	Vivienda. D		165.243,00
		153	Vías públicas		21.650.225,00
			<b>Total política</b>	<b>3.899.008</b>	<b>21.815.468</b>
		<b>16 Bienestar comunitario.</b>			
		161	Abastecimiento domiciliario de agua	760.662	
		162	Recogida, eliminación y tratamiento de residuos. D	14.128.245	
		163	Limpieza viaria. I		14.561.229
		164	Cementerio y servicios funerarios. D	110.316	
		165	Alumbrado público. I		5.837.870
	16		<b>Total política</b>	<b>14.999.223</b>	<b>20.399.099</b>
		<b>17 Medio ambiente.</b>			
		170	Administración general del medio ambiente. I		329.798
		171	Parques y jardines. I		2.962.949
		172	Protección y mejora del Medio Ambiente		2.072.759
			<b>Total política</b>	-	<b>5.365.506</b>
			<b>TOTAL AREA DE GASTO</b>	<b>44.574.169</b>	<b>47.580.073</b>
2	21	<b>ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL.</b>			
		<b>Pensiones.</b>			
		211	Pensiones. D		
		<b>Otras prestaciones económicas a favor de empleados.</b>			
		221	Otras prestaciones económicas a favor de empleados. D	3.264.821	
		<b>Servicios Sociales y promoción social.</b>			
		231	Asistencia Social Primaria		7.063.858
		<b>Fomento del Empleo.</b>			
		241	Fomento del Empleo. I		5.598.062
			<b>TOTAL AREA DE GASTO</b>	<b>3.264.821</b>	<b>12.661.920</b>
3	31	<b>PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE.</b>			
		<b>Sanidad.</b>			
		311	Protección salubridad pública		1.073.495
		<b>Educación.</b>			
		320	Administración general de educación. I		229.772
		323	Funcionamiento de Centros de Enseñanza Preescolar y Primaria	5.598.538	
		326	Servicios complementarios de educación		24.311
		327	Fomento de la convivencia ciudadana		
			<b>Total política</b>	<b>5.598.538</b>	<b>254.083</b>
		<b>33 Cultura.</b>			
	33	330	Administración General de Cultura.		577.186
		332	Bibliotecas y archivos		533.386
		333	Equipamientos culturales y museos		593.134
		334	Promoción cultural. I		4.543.268
		336	Protección y gestión del Patrimonio Histórico Artístico		555.452
		337	Instalaciones de ocupación del tiempo libre		358.493
		338	Fiestas populares y festejos. I		2.515.977
			<b>Total política</b>	-	<b>9.676.896</b>
		<b>34 Deporte.</b>			
		341	Promoción y fomento del deporte. I		5.110.337
	34	342	Instalaciones deportivas. D	624.733	
			<b>Total política</b>	<b>624.733</b>	<b>5.110.337</b>
			<b>TOTAL AREA DE GASTO</b>	<b>6.223.271</b>	<b>16.114.811</b>
4	42	<b>ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.</b>			
		<b>Industria y energía.</b>			
		420	Administración General de Industria y energía. I		580
		<b>43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.</b>			
		431	Comercio		1.538.742
		432	Información y promoción turística		1.115.891
		433	Desarrollo empresarial		848.147
		439	Otras actuaciones sectoriales. V		206.578
			<b>Total política</b>	-	<b>3.709.358</b>
		<b>44 Transporte público.</b>			
	44	441	Transporte de viajeros	643.706	
		<b>46 Investigación desarrollo e innovación</b>			
		462	Investigación y estudios relacionados con los servicios publicos		212.116
		<b>49 Otras actuaciones de carácter económico.</b>			
		491	Sociedad de la información. I		1.831.692
		493	Oficinas de defensa al consumidor. D	219.140	
			<b>Total política</b>	<b>219.140</b>	<b>1.831.692</b>
			<b>TOTAL AREA DE GASTO</b>	<b>862.846</b>	<b>5.753.746</b>

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



<b>ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.</b>			
<b>91</b>	<b>Órganos de gobierno.</b>		
	912 Órganos de gobierno. I		<b>3.589.835</b>
<b>92</b>	<b>Servicios de carácter general.</b>		
	920 Administración General. I		43.385.520
	922 Coordinación y organización institucional de las entidades locales		1.624.501
	923 Información básica y estadística		207.597
	924 Participación ciudadana D	127.934	
	925 Atención a los ciudadanos. D	925.877	
	929 Imprevistos y funciones no clasificadas. I		
	<b>Total política</b>	<b>1.053.811</b>	<b>45.217.618</b>
<b>93</b>	<b>Administración financiera y tributaria.</b>		
	931 Política económica y fiscal. I		1.374.727
	932 Gestión del sistema tributario. I		9.032.262
	933 Gestión del patrimonio		844.832
	934 Gestión de la deuda y la tesorería		1.787.972
	<b>Total política</b>	-	<b>13.039.793</b>
<b>94</b>	<b>Transferencias a otras Administraciones Públicas.</b>		
	943 Transferencias a otras Entidades Locales. I		255.244
	<b>TOTAL AREA DE GASTO</b>	<b>1.053.811</b>	<b>62.102.490</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>55.978.918</b>	<b>144.213.040</b>
	<b>Población a enero de 2015 según OE MADECA</b>	<b>139.537</b>	
	<b>Gastos por habitante</b>	<b>401</b>	

Como puede verse en la hoja de cálculo anterior el gasto que realiza por habitante es de 401 euros.

En nuestro caso haremos el cálculo teniendo en un total de 2.4 habitantes por vivienda y 25 viviendas, por lo que tendremos un total de 60 habitantes y un gasto total de 24.060 euros.

## 7 ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS EN LA HACIENDA LOCAL

Estimaremos en este punto el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificabilidad y usos previstos, así como de la secuencia de construcción y puesta en servicio de las distintas edificaciones de acuerdo con las previsiones contenidas en la ficha de características urbanísticas del PGOU.

Esta previsión de ingresos será realizada en base a las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Marbella.

Entre los ingresos que pueden derivarse de la apertura del Polígono de Actuación urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

- **Transferencias corrientes.** Se incluyen las transferencias a favor de la Hacienda Local correspondiente a su participación en los tributos del Estado, así como otras transferencias corrientes a favor de la Hacienda Local.
- **Impuestos directos** (incluyendo los impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).
- **Impuestos indirectos** (incluyendo recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc).
- **Tasas y otros ingresos** (incluyendo las ventas por patrimonio, las tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc).

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
O00017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



- **Ingresos patrimoniales** (que englobaría las rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc).
- Los principales ingresos previstos a estos efectos serán:
- Participación en tributos del Estado.
- Impuesto sobre bienes inmuebles IBI.
- Impuesto sobre actividades económicas IAE.
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras ICIO.
- Tasas por licencias urbanísticas.
- Tasas por licencias de apertura.
- Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

Diferenciaremos, a efectos de cálculo, entre los tributos que se devengarán de modo puntual, como ICIO, tasas de licencias, cesión del 10%, etc., de aquellos otros que tiene una frecuencia anual, IBI, IAE, etc.

No consideraremos a estos efectos la posibilidad de que algunos de ellos puedan gozar, para determinados usos y en base a razones de oportunidad difícilmente valorables en este estadio de definición planificadora, de posibles exenciones o bonificaciones al amparo de las ordenanzas referidas, más aun teniendo en cuenta que el carácter anual de estas no propician un marco regulador estable.

#### 7.1 Participación en tributos del Estado.

La participación en los tributos del Estado se considera en base a la población que puede censarse en el municipio.

Se ha considerado que se censa en el municipio el total de habitantes previstos en el Estudio de Detalle, es decir 60 habitantes.

En la actualidad, y analizando el último presupuesto liquidado correspondiente al año 2015, el ingreso por transferencias del Estado por participación en otros impuestos asciende a la cantidad de 30.800.500, lo cual totaliza una contribución por habitante equivalente a 220 euros.

401	42010	FONDO COMPLEMENTARIO DE FINANCIACIÓN	24.875.033,59
401	45000	PARTICIPACIÓN EN LOS	5.925.467,28

Por lo tanto, el incremento de impuestos será de 13.200 euros anuales.

#### 7.2 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En el contenido de la ordenanza fiscal sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles podemos resaltar lo siguiente:

*Artículo 6º.- Base imponible. La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.*

*Artículo 7º.- Base liquidable. La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar, en su caso, en la base imponible las reducciones que procedan legalmente.*

*Artículo 8º.- Tipo de gravamen.*

*1.-Bienes de naturaleza urbana. - El Tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana se fija en el 0,8883 por 100*

Para el cálculo se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb	14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	
000017839e2100030077	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	
GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb		



- En el cálculo que se ha realizado no se han tenido en cuenta las bonificaciones, por entender, que no serán de aplicación en este caso concreto.
- Se aplicará a la edificabilidad lucrativa neta de uso residencial, que es la total del Sector.
- Para determinar los valores catastrales se ha recurrido a la Ponencia de Valores.

La Ponencia de Valores ha sido determinada con arreglo a las facultades otorgadas a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 30 de marzo de 2011, ha asignado definitivamente para el municipio de Marbella, los siguientes módulos básicos de los resultantes por aplicación de las determinaciones contenidas en la Norma 16 del RD1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del RD 1464/2007, de 2 de noviembre, sobre el Módulo M fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril:

- Módulo básico de repercusión de suelo: MBR 2 1.200 €/m<sup>2</sup> para todo el municipio
- Módulo básico de construcción: MBC 1 700 €/m<sup>2</sup> para todo el municipio

En nuestro caso el Polígono de Actuación se enmarca en el VUB - U-28 Nágüeles - Sierra Blanca:

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
013	NAGÜELES - SIERRA BLANCA	1	700.00	2	1200.00	U28	360.00	R23	1056.00

El cálculo del impuesto se realiza con arreglo a la siguiente tabla.

CÁLCULO DE INGRESOS POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES								
Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor repercusión (euros/m <sup>2</sup> )	Valor construcción (euros/m <sup>2</sup> )	Valor catastral (euros)	Bonificación	Base Liquidable (euros)	Tipo impositivo	Cuota
Unifamiliar Exenta	12.941,79	946	700	21.302.193	1,00	21.302.193	0,8350%	177.873
<b>TOTAL</b>								<b>177.873</b>

### 7.3 Impuesto sobre actividades económicas IAE.

La previsión de ingresos por este concepto la realizaremos a partir de los criterios y coeficientes establecidos en la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Marbella.

Realizaremos un cálculo aproximado aplicando la fórmula:

$$DT = (CT \times CP \times CS)$$

Donde:

- DT : Deuda Tributaria.
- CT : Cuota Tarifaria (fija + variable).
- CP : Coeficiente de Ponderación (cifra de negocios).
- CS : Coeficiente de Situación ( Se considerará como categoría de la vía la categoría 3 y el coeficiente de situación será 1.1171).

Realizar un cálculo mediante la aplicación directa del impuesto es del todo imposible, puesto que sería necesaria reflejar una gran complejidad de situaciones, por lo tanto, se estima que la determinación de los ingresos por este concepto se debe realizar por extrapolación con los ingresos que se obtienen del número de habitantes. En nuestro caso al tratarse de un Sector con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General y cuya ficha de características asigna un total de 25 viviendas, obtendríamos un total de 60 habitantes contando 2,4 por vivienda.

En la liquidación del presupuesto del año 2015, la previsión de ingresos era de 3.853.736 euros, sobre una previsión de 139.537 habitantes, y obtenemos un ratio de 27,62 euros por habitante.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



CÁLCULO DE INGRESOS POR IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS						
Ordenanza	Superficie (m2t)	Equivalencia habitantes (m2t/hab)	Viviendas	Habitantes ó habitantes equivalentes	Ratio ingresos IAE (euros/habitante)	Ingresos totales previstos
Unifamiliar Exenta	12.941,79		25	60	27,62	1.657
<b>TOTAL</b>						<b>1.657</b>

#### 7.4 Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

El cálculo del ICIO se realiza con arreglo a la Ordenanza Fiscal correspondiente, y con los siguientes criterios:

- La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.
- El tipo de gravamen impuesto será del 4%.

Con arreglo a este criterio se aplicará el Impuesto de Construcción sobre la que supondremos un coste de ejecución de 700 euros/m2t, tal como se indica en la Ponencia de valores.

CÁLCULO DE INGRESOS POR IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRA						
Ordenanza	Superficie (m2t)	Coste construcción (euros/m2t)	Base Liquidable (euros)	Tipo impositivo	Bonificaciones	Cuota
Unifamiliar Exenta	12.941,79	700	9.059.256	4,00%	1,00	362.370
<b>TOTAL</b>						<b>362.370</b>

#### 7.5 Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

El hecho imponible está constituido por la propiedad de los vehículos de tracción mecánica aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría.

La cuantía del impuesto se determina mediante la tabla siguiente:

##### A) TURISMOS

- De menos de ocho caballos fiscales 17,68
- De 8 hasta 11,99 caballos fiscales 51,40
- De 12 hasta 15,99 caballos fiscales 116,25
- De 16 hasta 19,99 caballos fiscales 154,47
- De 20 caballos fiscales en adelante 205,12

Para la determinación de los ingresos se tendrán en consideración los ingresos que por este concepto tiene el Ayuntamiento de Marbella, con el que calcularemos el ratio por habitante. Los derechos reconocidos por este concepto en el Presupuesto del año 2015 ascienden a la cantidad de 9.206.392 euros, y el ratio por habitante será de 65,98 euros/habitante.

CÁLCULO DE INGRESOS POR IMPUESTO DE CIRCULACION DE VEHICULOS						
Ordenanza	Superficie (m2t)	Habitantes equivalentes (m2t/hab)	Viviendas	Habitantes	Ratio por habitante (euros/hab)	Cuota
Unifamiliar Exenta	12.941,79		25	60	65,98	3.959
<b>TOTAL</b>						<b>3.959</b>

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



## 7.6 Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.

La ordenanza fiscal fue aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 26 de septiembre 2008, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 21 de noviembre 2008, comenzando su aplicación el día 1 de enero de 2009.

Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real de valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo, y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para el cálculo de la base imponible, sobre el valor del terreno en el momento del devengo, se aplicarán el porcentaje anual siguiente:

- Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre 1 y 5 años **2,5%**
- Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 10 años **2,3%**
- Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 15 años **2,4%**
- Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 20 años **2,5%**

Base Imponible= Valor catastral (ultima transmisión) X años entre las 2 últimas transmisiones X % incremento del valor calculado según la tabla anterior.

El tipo de gravamen será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo que corresponda según la siguiente escala de tipo de gravámenes:

- Hasta 5 años 30%
- Hasta 10 años 30%
- Hasta 15 años 30%
- Hasta 20 años 29,05%

Al tipo de gravamen se le aplicarán las correspondientes bonificaciones establecidas.

CÁLCULO DE INGRESOS POR IMPUESTOS SOBRE INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS							
Ordenanza	Superficie (m2t)	Valor unitario suelo (euros/m2t)	Años medios transmisión	Tipo aplicable al incremento	Base Imponible	Tipo de gravamen	Cuota
Unifamiliar Exenta	12.941,79	946	5	2,30%	1.407.938	30%	422.381
<b>TOTAL</b>							<b>422.381</b>

## 7.7 Tasa por licencias urbanísticas.

Constituye el hecho imponible de la tasa, la actividad municipal técnica y administrativa necesaria para verificar si procede conceder la licencia urbanística solicitada, por ajustarse a la Legislación del Suelo, Planes de Ordenación y demás normas urbanísticas aplicables.

La tasa fue aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 31 de octubre 2008; publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 29 diciembre 2008; comenzando su aplicación el día 1 de enero 2009 y regirá hasta su modificación o derogación expresa.

Constituyen la base imponible:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



- 1.a. El coste real y efectivo de la obra, cuando se trate de movimientos de tierra, obras de construcción, edificación, sean definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, siempre que el presupuesto sea aceptado por los Servicios Técnicos Municipales, o en caso contrario el que éstos determinen.
- 1.b. El coste real y efectivo de la vivienda, local o instalación cuando se trate de la primera ocupación o utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos, siempre que el presupuesto sea aceptado por los Servicios Técnicos Municipales, o en caso contrario el que éstos determinen.

La cuota tributaria será la resultante de aplicar los siguientes tipos de gravamen a la base imponible:

- El 0,719 por 100, en el supuesto 1.a
- El 0,308 por 100, en el supuesto 1.b

Los ingresos por ambos conceptos, obtención de licencia de obras y licencia de primera ocupación se reflejan en el cuadro que se adjunta a continuación

CALCULO DE INGRESOS POR TASA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS					
Ordenanza	Superficie (m2t)	Coste construcción (euros/m2t)	Base Liquidable (euros)	Tipo impositivo	Cuota
Unifamiliar Exenta	12.941,79	700	9.059.256	0,719%	65.136
<b>TOTAL</b>					<b>65.136</b>

CALCULO DE INGRESOS POR TASAS POR LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION					
Ordenanza	Superficie (m2t)	Coste construcción (euros/m2t)	Base liquidable	Tipo impositivo	Cuota
Unifamiliar Exenta	12.941,79	700	9.059.256	0,308%	27.903
<b>TOTAL</b>					<b>27.903</b>

## 8 CONCLUSIONES.

En el cuadro que se adjunta se refleja la evolución temporal de los ingresos y gastos previstos, el cual se ha realizado con las siguientes hipótesis:

- Se ha previsto que la construcción de las parcelas se realiza durante cuatro años.
- Se simultanean las obras de urbanización y edificación.
- Se ha previsto que las ventas de las parcelas se completan en el cuarto año.
- Los ingresos periódicos solo se consideran a partir del cuarto año.
- No se han realizado otros análisis de plazos de ejecución edificatoria, dado el superávit que representa para la Hacienda Local en cualquier circunstancia que se produzca debido a que los ingresos superan ampliamente a los gastos previsibles.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



Código seguro de Verificación : GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida



PROGRAMACIÓN TEMPORAL DEL IMPACTO ECONOMICO											
INGRESOS EN LA HACIENDA LOCAL	INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos Patrimoniales											
Cesión 10% Aprovechamiento Medio	1.224.294	1.224.294									
Total	1.224.294	1.224.294	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso periodicos anualmente											
Transferencias corrientes	39.600					39.600	39.600	39.600	39.600	39.600	39.600
Impuesto Bienes Inmuebles	177.873				71.149	106.724	142.299	177.873	177.873	177.873	177.873
Impuesto vehiculos tracción mecánica	3.959					3.959	3.959	3.959	3.959	3.959	3.959
Impuesto Actividades Económicas	1.657					1.657	1.657	1.657	1.657	1.657	1.657
Total	223.089	-	-	-	71.149	151.940	187.514	223.089	223.089	223.089	223.089
Ingresos a periodificar											
Impuesto Incremento Valor Terrenos	422.381						84.476	84.476	84.476	84.476	84.476
Impuesto construcciones instalaciones y Obras	362.370		90.593	90.593	90.593	90.593					
Tasas Licencias Urbanísticas	65.136		16.284	16.284	16.284	16.284					
Tasas por licencias de primera utilización	27.903		27.903	27.903							
Total	877.790	-	106.877	134.779	106.877	106.877	84.476	84.476	84.476	84.476	84.476
TOTAL INGRESOS	2.325.173	1.224.294	106.877	134.779	178.026	258.816	271.991	307.565	307.565	307.565	307.565
GASTOS EN LA HACIENDA LOCAL	GASTOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Gastos de inversión											
Ejecución de obras de urbanización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ejecución de sistemas generales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificación de equipamientos municipales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de funcionamiento municipal											
Gastos dependientes población	144.624				144.624	144.624	144.624	144.624	144.624	144.624	144.624
Total	144.624	-	-	-	144.624	144.624	144.624	144.624	144.624	144.624	144.624
Gastos de mantenimiento											
Limpieza vial	12.382				12.382	12.382	12.382	12.382	12.382	12.382	12.382
Alumbrado Público	964				964	964	964	964	964	964	964
Total	13.346	-	-	-	13.346	13.346	13.346	13.346	13.346	13.346	13.346
TOTAL GASTOS	157.970	-	-	-	13.346	157.970	157.970	157.970	157.970	157.970	157.970
INGRESOS - GASTOS ANUALES		1.224.294	106.877	121.433	20.056	100.847	114.021	148.596	148.596	148.596	148.596
INGRESOS - GASTOS ACUMULADO		1.224.294	1.331.170	1.452.604	1.472.660	1.573.507	1.687.528	1.837.124	1.986.719	2.136.315	2.285.911

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET



En Estepona, Abril de 2021

Enrique de la Torre Lara  
Ingeniero de C.C.P.  
Colegiado Nº 16.917

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100030077

CSV

GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/04/2021 09:56:48 Horario peninsular



GEISER-636e-08b2-c446-466e-a0a4-4e5f-dba6-52fb

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

16/06/2021 11:21:24 CET

# DOCUMENTO ELECTRÓNICO

## CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

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

## METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

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

Identificador: ES\_LA0013617\_2021\_000000000000000000000006779344

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 15/06/2021 12:51:33

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: a8ecd987802f0709ca3ec638351e6f627a521c25

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](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](https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf)