



PROMOTOR: CASA AL RIYADH, S.L.

**MODIFICACIÓN DEL
PGOU-1986 DE MARBELLA:**

SUNC-O “FINCA AL RIYADH”: PA-NG-10 (N)
(Parte del PA-NG-9 y PA-NG-10 del PGOU-86)

MEMORIA

(Documento para aprobación provisional)

Marzo 2023

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

SUNC-O "FINCA AL RIYADH": PA-NG-10 (N)
(Parte del PA-NG-9 y PA-NG-10 del PGOU-86)

ÍNDICE

- MEMORIA

1.- JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS.....	4
2.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	17
3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA, CATASTRAL Y REGISTRAL Y AFECCIONES.....	17
4.- ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	31
5.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	32
6.- MODIFICACIONES PROPUESTAS	37
6.1.-Delimitación del área de suelo urbano no consolidado ordenado PA-NG.10 (N)	37
6.2. Nueva subzona de la ordenanza UE denominada "Palacio Real"	39
6.3. Condiciones derivadas del informe ambiental estratégico emitido por la Delegación Territorial de Málaga de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible	41
6.4. Delimitación del área de reparto y cálculo del aprovechamiento medio	49
6.5. Mejora o incremento de servicios o infraestructuras existentes	49
6.6. Estudio económico-financiero	64
6.7. Gestión y plan de etapas.....	65
6.8. Obligaciones que adquiere el promotor	66
7.- COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTORIA.....	66
8. INFORMES DE EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS	67
9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	86
9.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	86
9.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	103

ANEXO. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS PARA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA. DECRETO 293/2009 DE 7 DE JULIO.....	108
--	-----

- RESUMEN EJECUTIVO

- ANEXOS

- Anexo 1. Estudio hidrológico-hidráulico
- Anexo 2. Documento ambiental estratégico
- Anexo 3.1. Documento de valoración de impacto en la salud
- Anexo 3.2. Cumplimiento del informe de evaluación de impacto en la salud
- Anexo 4. Notas simples registrales

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 2 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

- PLANOS

1. Situación en el término municipal. 1:25.000
2. Fotografía aérea. 1:3.000
3. 1. Situación en el PGOU. Estructura general y orgánica. 1:10.000
- 3.2. Situación en el PGOU. Calificación. 1:5.000
4. Topográfico. 1:2.000
5. Catastral y estructura de la propiedad. 1:2.000
6. Usos, infraestructuras y vegetación existentes. 1:2.000
7. Calificación PGOU/1986 y Modificado. 1:2.000
- 8.1. Infraestructuras propuestas. 1:2.000
- 8.2. Obras de drenaje transversal. 1:2.000
- 8.3. Red de Saneamiento propuesta. Perfiles Long. 1:2.000
9. Delimitación de complejo inmobiliario. 1:2.000
10. Afecciones. 1:2.000
11. Replanteo red viaria. 1:2.000
12. Tratamiento de las zonas libres públicas (ZLP). 1:1.000
13. Perfil longitudinal del vial peatonal de las zonas libres públicas. 1:000
14. Afecciones de la Ley de Costas. 1:2.000

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 3 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

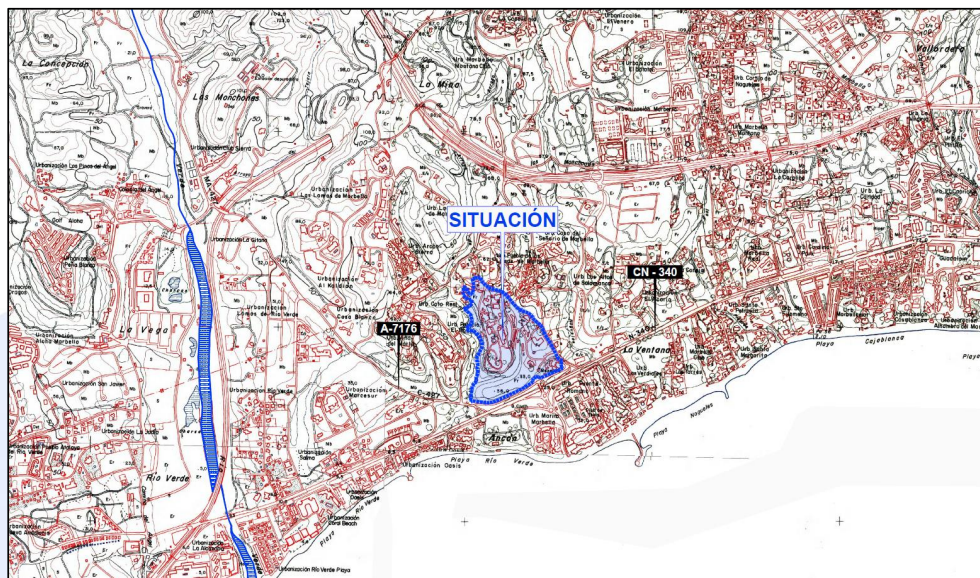
SUNC-O "FINCA AL RIYADH": PA-NG-10 (N)
(Parte del PA-NG-9 y PA-NG-10 del PGOU-86)

MEMORIA

1.- JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

La entidad Casa Al Riyadh S.L., es titular única de varias parcelas y edificaciones, situadas en dos ámbitos de suelo urbano que están identificados en el PGOU vigente (PGOU-1986) como PA-NG-9 "Lomas del Marbella Club" y PA-NG-10 "Lomas del Marbella Club-Sur", del término municipal de Marbella.

El conjunto de las parcelas y los diversos palacios y residencias, con un único propietario, conforman la finca conocida como Palacio Al Riyadh y constituye la residencia predominantemente veraniega de algunos miembros de la Familia Real Saudí. En la propiedad existe asimismo una mezquita.



Situación del ámbito de actuación en el municipio de Marbella

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 4 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Delimitación del ámbito de actuación sobre fotografía aérea

Las características de las personalidades que por razón de sus cargos utilizan la finca, requieren unas especiales necesidades asistenciales de seguridad y privacidad. Estas obvias y notorias características, determinaron la calificación urbanística de "Palacio Real" en el anulado PGOU de 2010.

Dichos ámbitos proceden del sector de suelo urbanizable "Las Lomas del Marbella Club", previsto en el PGOU de Marbella de 1968 y cuyo Plan Parcial fue aprobado por el Ayuntamiento en mayo de 1971. Tras la aprobación del proyecto de urbanización el sector fue urbanizado y empezaron a construirse distintas edificaciones. No obstante, el Plan Parcial fue objeto de una modificación que fue aprobada por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 1982, publicándose dicho acuerdo en el BOP del 10 de diciembre de 1982. En dicha modificación se cambió la ordenanza de aplicación en algunas parcelas y se redujo la edificabilidad de las mismas.

Posteriormente en el PGOU de 1986, actualmente vigente, el sector se consideró como suelo urbano, dividido en dos polígonos de actuación: PA-NG-9 y PA-NG.10 cuyas condiciones de ordenación son las siguientes, de conformidad con las fichas incluidas en el Texto Refundido de dicho PGOU, que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 29 de septiembre de 2017 (BOPMA de 19 de enero de 2018):

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 5 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

ACTUACIÓN:	Lomas Del Marbella Club	PA-NG-9
A DESARROLLAR POR:		
SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m²s):	608.396,00	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE:	COMPENSACIÓN	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

la ordenación se atenderá a lo indicado en el plano "E" de calificación (1) incluidas las conexiones viarias con los polígonos y sectores colindantes que se detallan en el plano "H" de alineaciones.
El equipamiento privado se destinará a centro cívico.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/m²s)	0,310
DENSIDAD MÁXIMA (nºviv./Ha.):	15,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	912
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	(2)

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES

ÁREAS LIBRES (m²s):	121.731,00	(3)
EQUIPAMIENTO (m²s):	0,00	
RED VIARIA (m²s):	53.872,00	

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Ejecución de las obras de urbanización conforme a lo previsto en este P.G.O. (a excepción de la ejecución material de las obras de conexión viaria con los polígonos y sectores colindantes que corresponderá a estos) y cumplimiento de las restantes obligaciones derivadas del PPO y PU en relación con la Ley del Suelo y sus Reglamentos en cuanto no se opongan a las determinaciones de este P.G.O.

OBSERVACIONES

- (1) para tal ordenación se han tenido en cuenta las propuestas contenidas en el Expediente de Adaptación presentado.
(2) Las que se indican en el plano "E" de calificación.
(3) De esta superficie 9.916 m²s. Se destinan a usos deportivos.



ACTUACIÓN:	Lomas Del Marbella Club Sur	PA-NG-10
A DESARROLLAR POR:	ED/PU	

SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m²s):	171.674,00
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE:	COMPENSACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación se atenderá a lo indicado en el plano "E" de calificación.
La zona verde adyacente al vial paralelo a la CN. 340 se tratará como paseo peatonal arbolado con un ancho mínimo de 8 mts. El resto se tratará como talud ajardinado.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/m²s)	0,100
DENSIDAD MÁXIMA (nºviv./Ha.):	2,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	34
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	UE-4

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES

ÁREAS LIBRES (m²s):	13.000,00
EQUIPAMIENTO (m²s):	0,00
RED VIARIA (m²s):	12.500,00

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Ejecución de las obras de urbanización.
El saneamiento se conectará al "Saneamiento integral" y la red de abastecimiento a la de "Río Verde" bien directamente, bien a través de la infraestructura de la Urbanización "Lomas del Marbella Club" siempre que se justifique la suficiencia de la misma para servir a ambos polígonos.

OBSERVACIONES

Dentro de este polígono se encuentra la Mezquita calificada como equipamiento privado (E.C.).

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 7 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

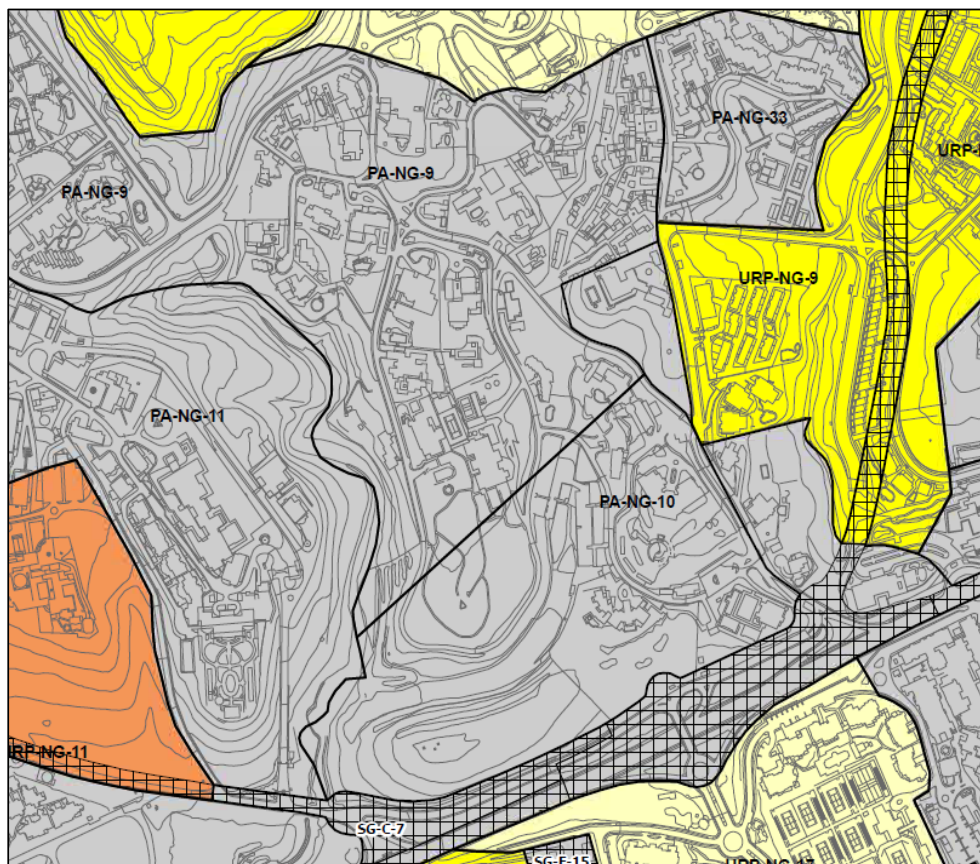
10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Delimitación de los polígonos de actuación PA-NG-9 y PA-NG-10 en el Texto Refundido del PGOU vigente

RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PA-NG-9 Y DEL PA-NG-10									
IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE (m ² s)	I/E (m ² t/ m ² s)	EDIFICAB. (m ² t)	DENSIDAD MÁXIMA (viv/ha)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	ORDENANZAS APLICABLES	DOTACIONES PÚBLICAS (m ² s)	
								ÁREAS LIBRES	EQUIP.
PA-NG.9	LOMAS DE MARBELLA CLUB	608.396	0,31	188.602,76	15	912	UE-4 ¹	121.731	-
PA-NG.10	LOMAS DE MARBELLA CLUB SUR	171.674 ²	0,10	17.167,4	2	34	UE-4	13.000	-

¹ En el PGOU se establece para la ordenanza UE-4 una edificabilidad de 0,30 m²t/m²s si bien en el plano de calificación se limita la edificabilidad de las parcelas de la Casa Al Riyadh incluidas en el PA-NG.9 a 0,22 m²t/m²s.

² Según la medición realizada para la Modificación propuesta el ámbito PA-NG.10 tiene una superficie real de 114.000 m² por lo que parece existir un error en el PGOU.





Estado del desarrollo de la parte sur del sector Lomas de Marbella Club, donde se sitúan las propiedades de Casa Al Riyadh S.L., según la ortofoto digital de Andalucía 1984-85. (Infraestructura de Datos Espaciales de Andalucía. Junta de Andalucía)

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 9 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

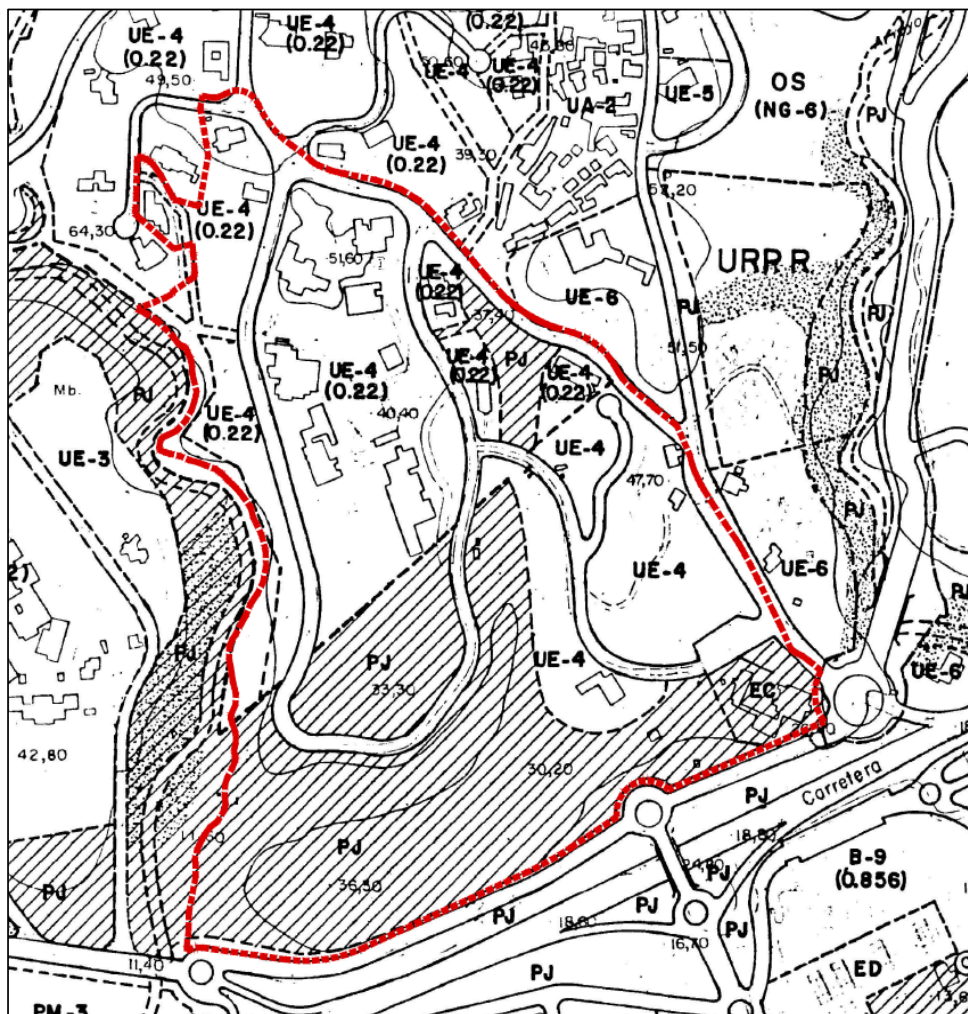
10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Delimitación del ámbito objeto de la Modificación según el Plano de Calificación del PGOU vigente

Con fecha 16-11-2000 el Ayuntamiento y la entidad Casa Al Riyadh S.L. suscribieron un convenio de transferencia de aprovechamientos urbanísticos del ámbito.

En el año 2010 se aprobó la Revisión del PGOU de Marbella en la cual los terrenos en cuestión fueron clasificados como suelo urbano consolidado y calificados con una ordenanza denominada "Unifamiliar Exenta Palacio Real" a la que se le otorgaba un índice de edificabilidad de 0,20 m²t/m²s. Por otra parte, en dicho Plan se ajustó el límite sur del ámbito al borde del vial de servicio de la A-7 (antigua carretera N-340) y se eliminaron todas las zonas verdes privadas y todo el viario público interno del ámbito que estaban previstos en el PGOU de 1986, considerando edificable para uso residencial toda la superficie del mismo, excepto la mezquita y su aparcamiento. El viario interno

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 10 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

se calificó como viario privado porque ya estaba funcionando como tal por cuestiones de seguridad y privacidad necesarias, habiéndose instalado en sus accesos medidas de control.



Imagen de uno de los accesos al ámbito afectado por la Modificación, en la que se aprecia la garita para su control y seguridad

Asimismo, dicha ordenación posibilitaba unas condiciones de edificación que se adaptaban mejor a las particulares necesidades asistenciales, de seguridad y privacidad que requieren las edificaciones residenciales de sus usuarios habituales. No obstante, el PGOU de 2010 ha sido anulado íntegramente por varias sentencias del Tribunal Supremo que, si bien no afectan a los terrenos en cuestión, hacen inviable la ordenación prevista para los mismos, resultando de aplicación actualmente la ordenación prevista en el PGOU de 1986, una ordenación que no da respuesta a las singularidades antes citadas.

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 11 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

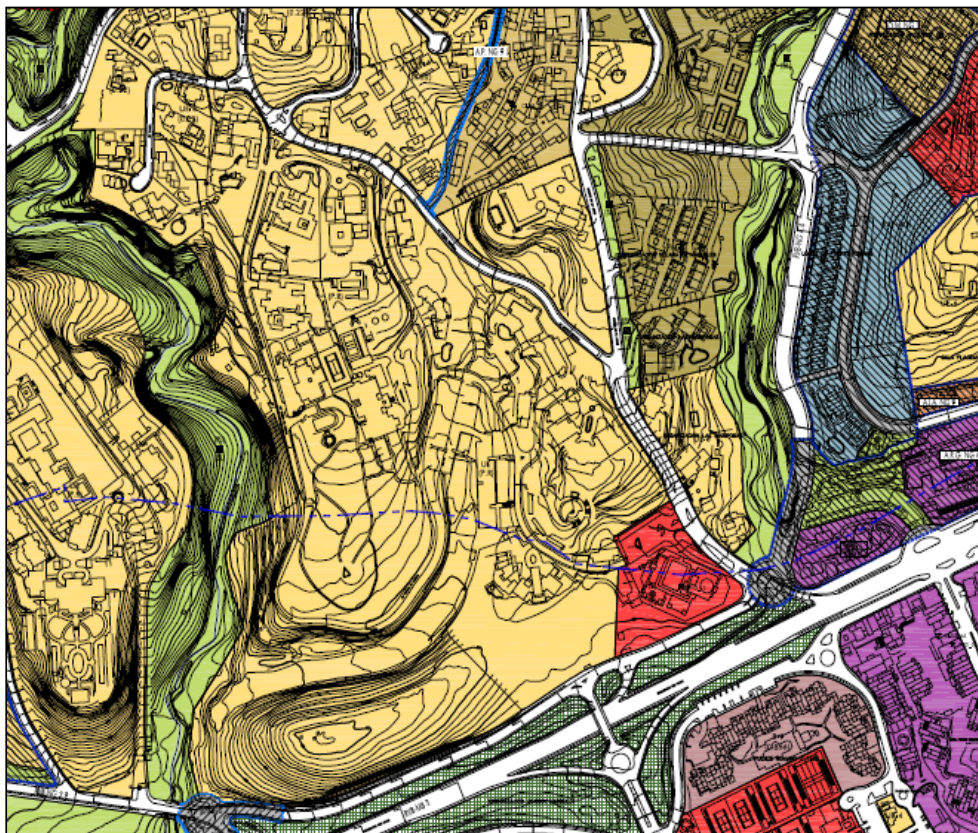
10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Detalle del Plano de Calificación del PGOU 2010 donde se localiza el ámbito de la Modificación

Con fecha 27 de julio de 2018 el Ayuntamiento aprobó la Adaptación Parcial del PGOU de 1986 a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). En dicho documento el PA-NG.9 se considera como suelo urbano consolidado y se integra en la zona de suelo urbano Z-NG.9 y el PA-NG.10 se considera como suelo urbano no consolidado y se integra en la zona de suelo urbano Z-NG.8.

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 12 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

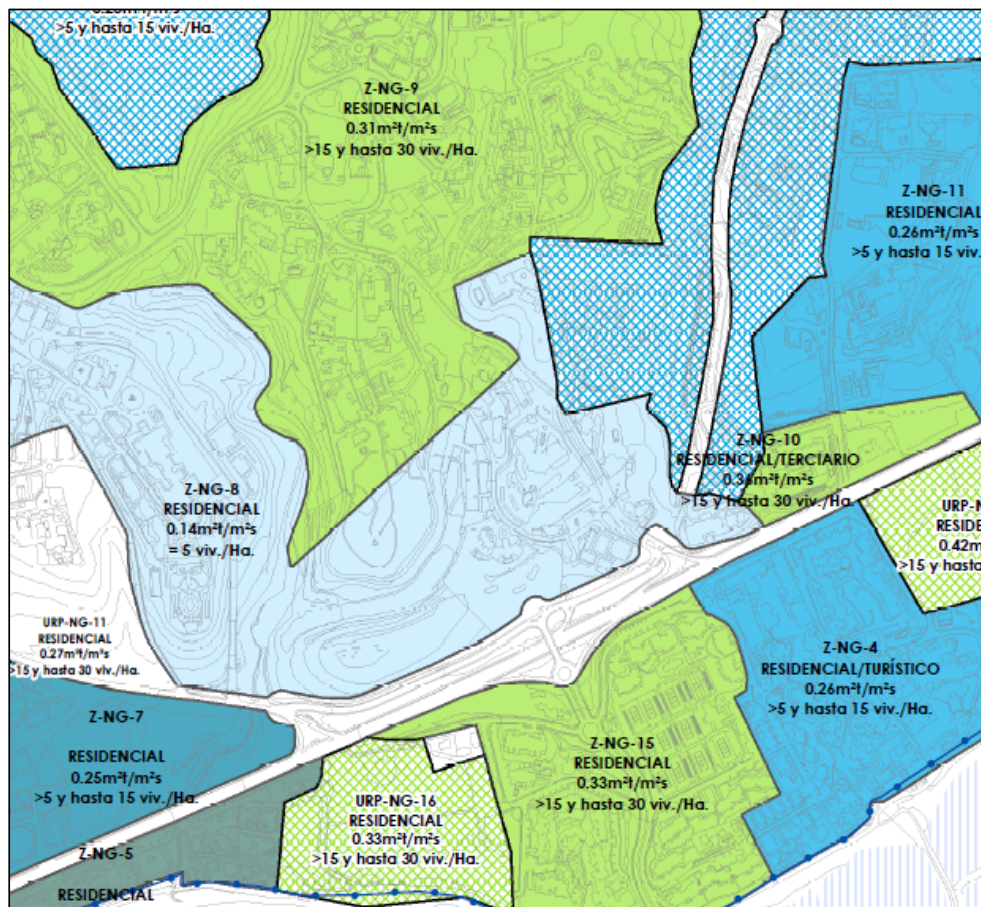
10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Integración del PA-NG-9 y del PA-NG-10 en las Zonas de Suelo Urbano delimitadas en el documento de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU vigente

En el siguiente cuadro del documento de la Adaptación se determinan el uso global, la edificabilidad global y la densidad global de las citadas zonas de suelo urbano:

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 13 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	EDIF. (m ²)	NÚM. VIV.	EDIF. GLOBAL (m ² /m ²)	NIVEL DE DENSIDAD (viv./ha.) (Artículo 10.1.d) de la Ley 7/2002)
USO GLOBAL RESIDENCIAL						
Z-NG-1	Don Pepe – Las Merinas	159.409,20	78.509,80	545	0,49	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-NG-2	Casablanca	169.601,30	49.415,04	237	0,29	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-NG-3	Haza de la Playa	57.989,96	24.965,46	84	0,43	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-5	Rio Verde	216.889,73	67.927,54	422	0,31	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-NG-6	Centro Forestal Sueco	185.575,00	39.920,00	225	0,22	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-7	Villa Parra - Palomeras	235.398,02	59.244,27	138	0,25	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-8	Lomas Del Marbella Club Sur	284.635,45	40.033,15	72	0,14	Densidad muy baja (≤ 5 viv./Ha.)
Z-NG-9	Lomas De Marbella	892.961,15	274.698,11	2.279	0,31	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-NG-11	El Rocio - La Coneja - Cortijo Nagueles - La Carolina Norte	549.868,47	141.936,90	607	0,26	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-12	Guadalpin - La Virginia – El Capricho	193.194,38	55.915,86	374	0,29	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-NG-13	Arroyo de las Piedras	368.948,77	120.771,89	986	0,33	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
Z-NG-14	Nagueles Norte	2.933.329,56	642.376,34	2.200	0,22	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-15	Marina del Puente	43.571,00	43.571,00	234	0,33	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)
USO GLOBAL RESIDENCIAL TURÍSTICO						
Z-NG-4	Puente Romano - Marbella Club	313.543,50	85.396,39	266	0,26	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-NG-16	Balcones de Sierra Blanca	214.077,79	76.103,50	197	0,36	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
USO GLOBAL RESIDENCIAL TERCIARIO						
Z-NG-10	Comercial - Plurifamiliar CN340	262.073,60	94.241,63	537	0,36	Densidad media-baja (>15 y hasta 30 viv./Ha.)

Teniendo en cuenta todas estas circunstancias se propone una modificación de la ordenación urbanística vigente que permita dar una respuesta adecuada a las necesidades funcionales y a las condiciones de seguridad y privacidad que requieren las actuales edificaciones residenciales de sus usuarios habituales, así como de las que en el futuro puedan surgir. En este sentido cabe exponer que el crecimiento natural de los miembros de la Familia Real Saudí ha generado la necesidad de ampliar las residencias-palacio actuales y de construir nuevas residencias, las cuales deben tener cabida junto a las ya existentes a efectos de asegurar para las mismas las condiciones de privacidad y seguridad que ya tienen las actuales residencias. Si bien ello requiere un aumento del suelo edificable y de la actual edificabilidad, no obstante, con la Modificación propuesta se mantiene el número máximo de viviendas permitido por el PGOU vigente, se evita la necesidad de urbanizar nuevos suelos en otros espacios de la ciudad para satisfacer dicha demanda y se optimiza el actual espacio urbanizado y sus infraestructuras, contribuyendo así a un desarrollo más eficiente del medio urbano, que es el principio que inspira la actual legislación urbanística y otros documentos como las Agendas Urbanas.

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 14 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Estado actual del ámbito objeto de la Modificación

A tales efectos se delimita un área de suelo urbano no consolidado ordenada (SUNC-O) denominada PA-NG-10 (N) que integra parte del actual PA-NG.9 y la totalidad del actual PA-NG.10 y se introduce una nueva sub-zona en la ordenanza UE, denominada "Palacio Real", para su aplicación en dicho ámbito, en la que se establece un índice de edificabilidad neta de 0,30 m²t/m²s, más acorde con las necesidades de los palacios reales que la del 0,22 m²t/m²s establecida actualmente, y una ocupación máxima del 20 %, que es proporcional a dicha edificabilidad.

La delimitación del nuevo ámbito PA-NG.10 (N) se adapta por el Oeste al límite de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico del Arroyo de la Cruz, quedando

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 15 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

excluida del ámbito dicha zona y el dominio público hidráulico, que están calificadas como zonas verdes públicas en el PGOU de 1986 vigente.

Por otra parte, y por las mismas razones de seguridad y privacidad necesarias para los miembros de la Familia Real ya expuestas, se modifica el carácter público de las vías internas del ámbito objeto de la Modificación, considerándolo como elemento común de un complejo inmobiliario de conformidad con lo previsto en art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La comparación entre los parámetros actuales, según el PGOU vigente, y los propuestos por la Modificación en dicho ámbito es la siguiente:

PARÁMETROS	ÁMBITOS AFECTADOS SEGÚN PGOU VIGENTE			ÁMBITO SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA
	PARTE AFECTADA DEL PA-NG.9	PA-NG.10	TOTAL	PA-NG.10 (N)
Superficie (m²s)	87.139	114.000 ¹	201.139	189.783 ²
Edificabilidad total (m²t)	13.633,40	11.400 ¹	25.033,40	40.240,45
Nº total de viviendas	58	22	80	80
Densidad (viv/ha)	Baja 6,66	Muy baja 2	Muy baja 3,98	Muy Baja 4
Áreas libres públicas (m²s)	11.235	13.000	24.235	37.636,23
Equipamientos públicos (m²s)	-	-	-	-
Áreas libres privadas (m²s)	4.040	71.897	75.937	2.971,77
Víario público (m²s)	9.894	9.534	19.428	6.393
Víario privado (m²s)	-	-	-	12.821
Equipamientos privados (mezquita) (m²s)	-	4.703	4.703	4.703 ³

¹La superficie establecida en la ficha urbanística es 171.674 m²s por lo que la edificabilidad total permitida sería 17.167,4 m²t. No obstante, se han corregido dichos datos conforme a la medición de su superficie real.

²En la superficie del ámbito se excluye el dominio público hidráulico del Arroyo de la Cruz y su zona de servidumbre, así como la zona de servidumbre de la carretera A-7176

³Para la parcela que ocupa la mezquita se propone una edificabilidad de 2.675,05 m²t que, si bien es algo inferior a la que figura como actual (3.040,20 m²t) es superior a la que realmente existe ya que según los datos catastrales hay una superficie construida de 1.695 m²c

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 16 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

2.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

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

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

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, incluye una disposición (Disposición Adicional Primera) relativa a la adaptación parcial y a las modificaciones del planeamiento general que establece lo siguiente:

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

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

La Adaptación Parcial del PGOU de Marbella a la LOUA fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 27 de julio de 2018. Por tanto, es posible formular y tramitar la presente Modificación del PGOU.

Determinaciones de la LOUA:

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

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

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 17 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

La Modificación cumple con estas determinaciones por cuanto se mantiene la media dotacional existente en el ámbito de suelo urbano afectado, habiéndose previsto para ello 31.671,23 m²s de zonas verdes públicas cuyo cálculo se justifica a continuación.

- La parte del PA-NG-9 afectada por la Modificación propuesta tiene una superficie de 87.139 m²s a los que le corresponde una edificabilidad total de 13.633,40 m²t, que resulta de aplicar el índice de edificabilidad establecido por el PGOU (0,22 m²t/m²s) sobre la superficie neta edificable (61.970 m²s). Asimismo, en dicha parte ya existen 11.235 m²s de zonas verdes públicas.

De acuerdo con ello se ha calculado el estándar de ZVP/m²t de dicho ámbito cuyo resultado es: 11.235 m²s/13.633,40 m²t = 0,8241 m²s/m²t.

- En cuanto al PA-NG-10 el estándar de ZVP/m²t se ha calculado teniendo en cuenta la superficie de zonas verdes públicas y la edificabilidad establecidas en la ficha urbanística del PGOU: 13.000 m²s/17.167,40 m²t = 0,7572 m²s/m²t.

Así, el cálculo de las zonas verdes públicas exigibles es el siguiente:

CÁLCULO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS EXIGIBLES					
ÁMBITO	SUPERFICIE	I/E	EDIFICAB.	ZVP/M ² T	ZVP
PARTE PA-NG-9	80.497,00 ¹	0,2120	17.068,10	0,8241	14.065,82
PA-NG-10	109.286,00 ¹	0,2120	23.172,35	0,7572	17.546,10
PA-NG-10 (N)	189.783,00 ¹	0,2120	40.240,45	0,7868	31.611,92

¹Superficie del ámbito según medición real y excluyendo el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y la zona de servidumbre de la carretera A-7176

De acuerdo a estos datos se requiere una cesión de zonas verdes públicas locales de 31.611,92 m²s.

No obstante, en el actual ámbito PA-NG-9 hay una superficie de viario ya afectado a un destino público con una superficie de 5.965 m² que, con la Modificación, se desafecta de su destino público, incluyéndose como elemento común de un complejo inmobiliario, al no ser necesario su destino a tal fin, ya que sólo sirve de acceso interior de dicho complejo. Debido a ello, es necesario destinar dicha superficie a otros usos públicos de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del art. 36.2.a.2ª) de la LOUA, de tal manera que se propone destinar esa superficie a zonas verdes públicas. Teniendo en cuenta estos datos, se propone una superficie total de zonas verdes públicas de 37.636,23 m²s, que es superior a la requerida.



Asimismo, a efectos de mantener la proporcionalidad de los sistemas generales alcanzada en el municipio, sería necesario aumentar la superficie de sistemas generales de espacios libres de acuerdo a los siguientes datos:

- Incremento de edificabilidad: 15.207,05m²t
- Incremento de viviendas y habitantes: 0
- Estándar mínimo de SGEL según art. 10 de la LOUA: 5 m²s por habitante o por cada 40 m²t destinados a uso residencial
- Estándar de SGEL/hab., según la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA: 15,359 m²/hab
- Total incremento necesario según el estándar mínimo de la LOUA:
 $15.207,05 / 40 \times 5 = 1.900,88 \text{ m}^2\text{s}$
- Total incremento necesario según el estándar de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA: $15.207,05 / 40 \times 15,359 = 5.840 \text{ m}^2\text{s}$

Según estos datos se requiere un incremento de sistemas generales de espacios libres de 5.840 m²s. No obstante, cabe señalar que todos los sistemas generales de espacios libres que establece el PGOU vigente son parques urbanos o suburbanos que tienen una superficie superior a 10.000 m², con la única excepción de las Plazas de la Iglesia y José Romero en Avda. Oriental de San Pedro de Alcántara y de la Plaza de los Naranjos de Marbella si bien en estos casos se trata de plazas históricos ya existentes en ambos núcleos urbanos. Por ello se considera que dicha superficie no tiene la entidad suficiente, en relación a la red de sistemas generales de espacios libres existentes en el municipio, para quedar integrada en la misma y, en consecuencia, se propone, de conformidad con el art. 55.3.a) de la LOUA, su sustitución por su equivalente en dinero.

En todo caso, a efectos de mejorar la proporcionalidad ya existente entre los usos lucrativos y las dotaciones se propone aumentar la cesión de sistema general de espacios libres exigible en un 10 % lo que supone un total de 6.424 m²s, que se sustituirá por su valor en dinero.

Cabe señalar que, por las mismas razones de seguridad y privacidad de las personalidades que utilizan las residencias y que motivan la presente modificación del PGOU, se han eliminado los accesos peatonales por la parte norte de la zona verde pública (ZVP) si bien ello no afecta a la funcionalidad de la misma ya que sigue conectada por el norte desde la calle Sierra Bermeja y, además, ahora queda conectada al viario público que discurre por la parte sur, desde donde puede accederse a ella, lo cual no era posible con la ordenación vigente.

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 19 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

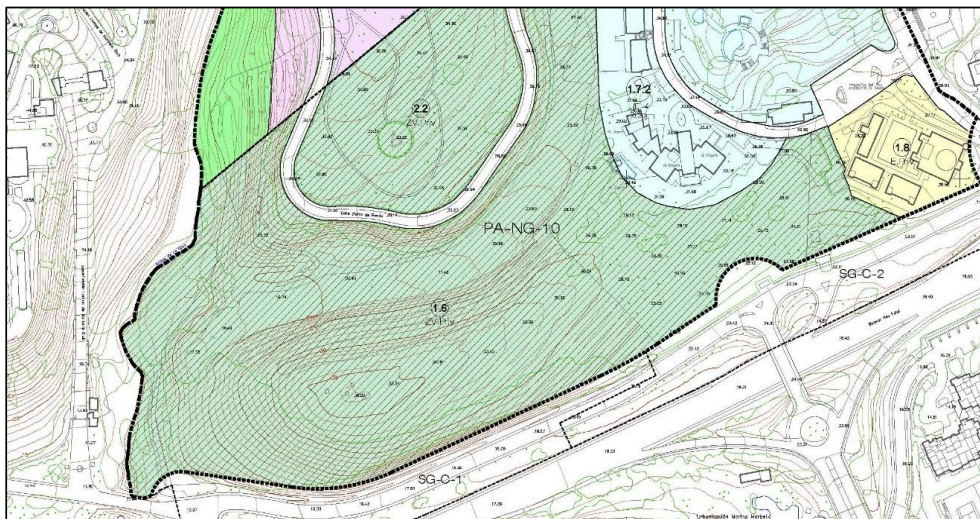
10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

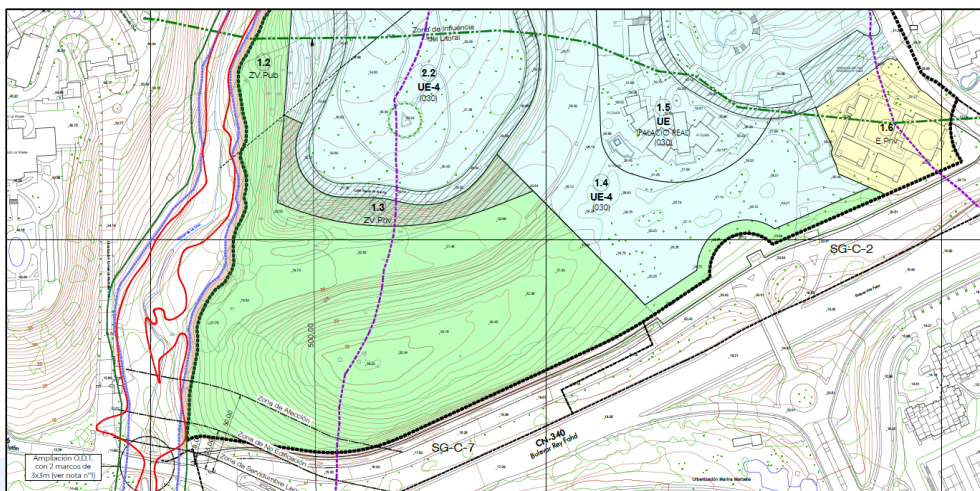
Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Zona verde pública y zona verde privada según la ordenación vigente (Zona sur)



Zona verde pública y zona verde privada propuestas (Zona sur)

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 20 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

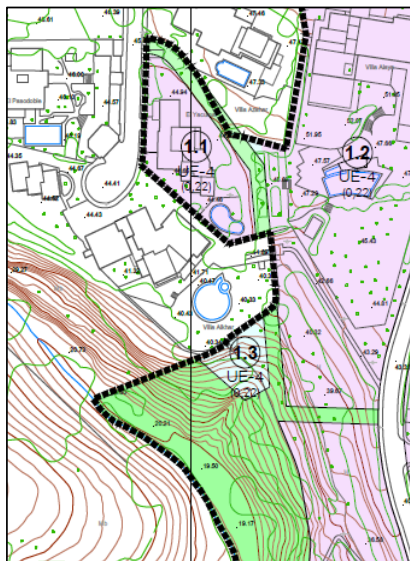
10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

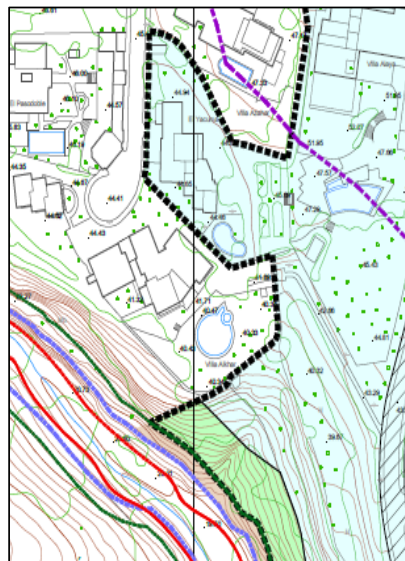
Original



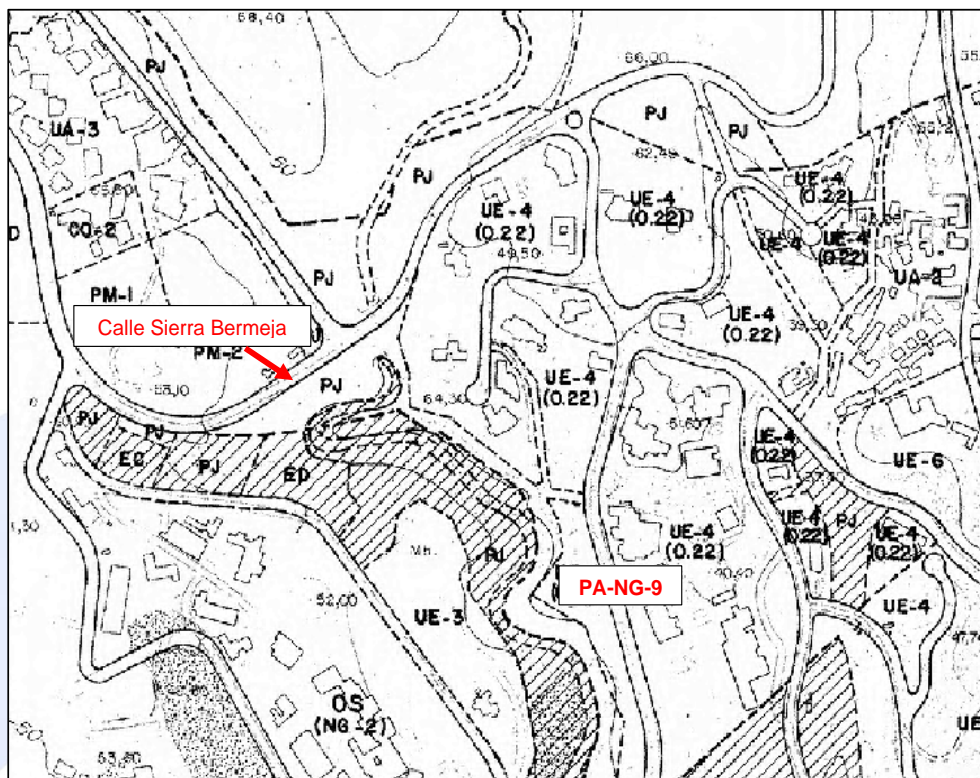
GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



ZVP según la ordenación vigente (Zona norte)



ZVP propuesta (Zona norte)



Detalle del Plano de Calificación del PGOU vigente donde se observa la existencia de un acceso norte desde la calle Sierra Bermeja a la zona verde pública

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 21 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

En cuanto a las plazas de aparcamiento debe exponerse que según la ordenación vigente sólo existen unas 30 plazas, ubicadas junto a la mezquita y que, por las razones de seguridad ya expresadas, han tenido un uso privado. Con la Modificación se mantienen dichas plazas con el mismo uso privado y, proporcionalmente, se crearán las necesarias para las nuevas edificaciones previstas mediante la aplicación de la regulación específica del PGOU respecto a la previsión de aparcamiento en las edificaciones.

- Art. 10. Determinaciones (de los Planes Generales de Ordenación Urbanística)

Según lo establecido en el apartado 1.A)a) de este artículo los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben establecer, entre otras determinaciones, la clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47.

Tal como ya se ha expuesto, el nuevo ámbito PA-NG.10 (N) que se propone integra una parte del PA-NG.9 y la totalidad del PA-NG.10. Estos ámbitos están clasificados en el PGOU de 1986 vigente como suelo urbano y en el documento de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA se incluye el PA-NG.9 en la categoría de suelo urbano consolidado y el PA-NG.10 en la de suelo urbano no consolidado, considerándose ambos como áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada establecida en el PGOU 1986. De acuerdo con ello, y teniendo en cuenta que en el nuevo ámbito propuesto también queda establecida su ordenación pormenorizada y que la urbanización existente no cuenta con **todos los** servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación que se va a construir en ellos conforme a la edificabilidad asignada, se considera que está justificada su integración en la categoría de suelo urbano no consolidado como área de reforma interior. Respecto a la parte afectada del ámbito PA-NG-9, que en la Adaptación se considera como suelo urbano consolidado, ahora en la Modificación se considera como no consolidado porque en ella se propone un aumento de su actual edificabilidad de 13.633,40 m²t a 17.954,49 m²t, es decir un 31,69 %, de tal forma que se requiere un incremento importante de dotaciones así como una mejora de algunos servicios de la urbanización existente, por devenir insuficiente como consecuencia del aumento de edificabilidad propuesto.

Por otra parte, en el apartado 1.A)b) del art. 10 de la LOUA se establecen las siguientes determinaciones relativas a la reserva de vivienda protegida:

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 22 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

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

No obstante, en este caso se trata de un área que cuenta con ordenación pormenorizada establecida en el propio PGOU de 1986 vigente y, según lo establecido en el art. 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, la reserva de vivienda protegida no será exigible en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial del PGOU a la LOUA, circunstancia que concurre en este caso. A este respecto cabe señalar que en el propio informe emitido con fecha 23-09-2019 por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión del Ayuntamiento se considera correcta la propuesta de eximir la reserva del 30 % de la edificabilidad residencial para vivienda protegida exponiéndose literalmente lo siguiente:

"La propuesta de eximir la reserva del 30 % de la edificabilidad residencial para vivienda protegida (art. 10.1.A.b) de la LOUA) se considera correcta, ya que el documento de Adaptación Parcial de PGOU a la LOUA exige de esta reserva al Polígono de Actuación PA-NG-10, en base a los parámetros asignados por el Plan General y por tratarse de un ámbito ordenado por el propio Plan General. La modificación propuesta mantiene los parámetros que justifican dicha exención, ya que se mantiene una densidad inferior a 10 viv/Ha y una tipología unifamiliar exenta con un techo edificable superior a 180 m²t por vivienda en parcela superior a 800 m². En este caso el techo edificable medio por vivienda supera los 500 m²t".

Asimismo, en el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA se establece que *"aquellas áreas o sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, con uso global residencial, a las que se les exige de dicha reserva, estarán obligadas a ello si se realizan modificaciones sustanciales de la ordenación que supongan un aumento del número de viviendas"*, circunstancia que no concurre en el presente caso.

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

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

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 23 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

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

- Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro."

La Modificación cumple dichas determinaciones por cuanto mejora la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento ya que se ceden 6.424 m² para sistemas generales de espacios libres (sustituídos por su valor en metálico) en lugar de los 5.840 m²s requeridos, además de posibilitar las necesarias condiciones de seguridad que requieren las edificaciones residenciales de los miembros de la Casa Real Saudí.

Asimismo, se mantiene la proporción entre las dotaciones públicas previstas y el aprovechamiento tal como se ha justificado anteriormente.

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

En el apartado 1 del art. 38 se establece lo siguiente:

"1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación."

Por otra parte, en el art. 37 de la LOUA se establece lo siguiente:

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 24 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

"1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez. A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17."

La innovación propuesta afecta a la ordenación estructural por aumentar la edificabilidad global de la zona de suelo urbano donde se integra el PA-NG.10, pasando de 0,14 m²t/m²s, que se establece en el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, a 0,1586 m²t/m²s. No obstante, la innovación propuesta no altera de forma integral la ordenación ya establecida en el PGOU vigente ni altera sustancialmente su ordenación estructural. Asimismo, la innovación propuesta no conlleva ningún incremento de población ni de suelo urbano ni urbanizable. Por todo ello se considera que la misma tiene el carácter de "Modificación".

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

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA, CATASTRAL Y REGISTRAL Y AFECCIONES

Información urbanística

El ámbito objeto de la Modificación se encuentra en la actualidad urbanizado y en parte consolidado por la edificación por lo que dispone de los servicios urbanos necesarios. No obstante, existe una parte importante que mantiene su estado casi

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 25 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

natural; en concreto se trata de la zona colindante con el Arroyo de la Cruz en la que se mantiene una vegetación de ribera a la que se ha añadido otras especies impropias de los cauces naturales como son los eucaliptos, palmeras, pinos, etc.

El principal uso del ámbito es el residencial existiendo una mezquita (uso religioso). Asimismo, parte del ámbito está destinado a jardines privados.

En el plano nº 6 "Usos, infraestructuras y vegetación existentes" se incluye esta información urbanística.

Información catastral y registral de la propiedad

En el plano nº 5 "Catastral y estructura de la propiedad" se incluye esta información resultando que en el ámbito existen 172.299 m²s que son propiedad de la entidad Casa Al Riyadh y 23.001 m² que son parcelas demaniales del Ayuntamiento, si bien estas superficies se precisarán, en su caso, en el proyecto de reparcelación. A continuación, se incluye el cuadro con la estructura catastral y de la propiedad:

Finca	Referencia Catastral	Propiedad de Casa Al Riyadh, S.L.	Parcelas demaniales del Ayuntamiento	Superficie (m ²)
A	6922108UF246250001WVG	1.312,00	183,00	1.495,00
B	7021103UF247250001FI	1.827,00	-	1.827,00
C	7021104UF247250001ML	1.901,00	-	1.901,00
D	7021105UF247250001OL	2.241,00	172,00	2.413,00
E	7021106UF247250001KL	1.548,00	342,00	1.890,00
F	7211101UF247110000LJ	7.197,00	-	7.197,00
G	692730UF246250001AG	-	3.978,00	3.978,00
H	7217104UF247110001WJ	64.782,00	3.108,00	67.890,00
I	7318101UF247110001KJ	2.886,00	-	2.886,00
J	7120101UF247250001VI	5.867,00	-	5.867,00
K	7120102UF247250001GL	3.067,00	-	3.067,00
L	7220103UF247250001QL	4.680,00	-	4.680,00
M	7120106UF247250001TI	3.274,00	-	3.274,00
N	7120105UF247250001LL	9.944,00	-	9.944,00
O	7220104UF247250001PL	8.960,00	-	8.960,00
P	718101UF247110001AJ	12.729,00	-	12.729,00
Q	7320102UF247250001XL	4.282,00	-	4.282,00
R	7320103UF247250001IL	3.885,00	-	3.885,00
S	7320104UF247250001JL	3.643,00	-	3.643,00
T	7320105UF247250001LL	19.736,00	-	19.736,00
U	7418101UF247110001PJ	6.115,00	-	6.115,00
V	7320101UF247250001DL	9,00	-	9,00
W	7320106UF247250001SL	17,00	-	17,00
-	Viarío	2.397,00	15.218,00	17.615,00
		172.299,00	23.001,00	195.300,00

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 26 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

Asimismo, en el Anexo 4 se incluye la relación de las notas simples registrales de todas las propiedades de la entidad Casa Al Riyadh.

Afecciones Derivadas de la legislación en materia de prevención y control ambiental

De conformidad con el art. 40.3.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la Modificación, al afectar a la ordenación estructural y no establecer el marco para la futura autorización de ningún proyecto enumerado en el Anexo I de dicha Ley, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada por lo que se ha elaborado el documento ambiental estratégico correspondiente. Este trámite ya se ha llevado a cabo habiendo concluido con la emisión del Informe Ambiental Estratégico con fecha 15-10-2020 por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga y cuyas condiciones se incluyen en el apartado de Modificaciones Propuestas.

Afecciones derivadas de la legislación en materia de costas

La zona edificable que se propone ampliar se localiza dentro de la zona de influencia de 500 metros de la ribera del mar en la que, según el art. 59.1.b) del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, "se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica", entendiéndose por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

En la Modificación se propone un índice de edificabilidad global de 0,2120 m²t/m²s que es inferior a la media que resulta de los índices previstos por el PGOU vigente para los sectores de suelo urbanizable programado (0,28 m²t/m²s).

Además, el tipo de edificación propuesta, unifamiliar exenta, no es susceptible de formar pantallas arquitectónicas ni acumulación de volúmenes ya que dicha tipología exige una altura (PB+2) y una ocupación de las edificaciones (25 %) bastante reducidas.

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 27 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Perspectiva en 3D del ámbito de la Modificación y su entorno desde el frente litoral

Respecto al cumplimiento de la legislación en materia de Costas, con fecha 26 de octubre de 2021 la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo (Málaga) ha emitido un informe en el que expone lo siguiente:

"El 22 de octubre de 2021, tuvo entrada en esta Demarcación plano en CAD con la delimitación de la línea de influencia y su afección a la parcela objeto de este informe. En cambio, no hay afección alguna al dominio público marítimo-terrestre ni a sus servidumbres.

Una vez presentada esta documentación se observa también que se trata de suelo urbano y no de urbanizable, que es cuando procede la emisión de informe por esta Dirección General, en el caso de la zona de influencia, por lo que esta Demarcación nada tiene que informar debiendo ser ese Ayuntamiento el que en uso de sus competencias urbanísticas debe constatar el cumplimiento del citado artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, al que se hizo referencia en escrito de esta Demarcación de 11 de octubre de 2021."

Afecciones derivadas de la legislación en materia de aguas y riesgos de inundación

La ordenación prevista en la Modificación respeta el dominio público hidráulico y la zona con riesgo de inundación existente en el Arroyo de la Cruz, según se delimita en los Mapas de Peligrosidad por Inundaciones y de Riesgo de Inundación de la Junta de Andalucía. A tales efectos se excluye del ámbito de ordenación propuesto el dominio

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 28 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

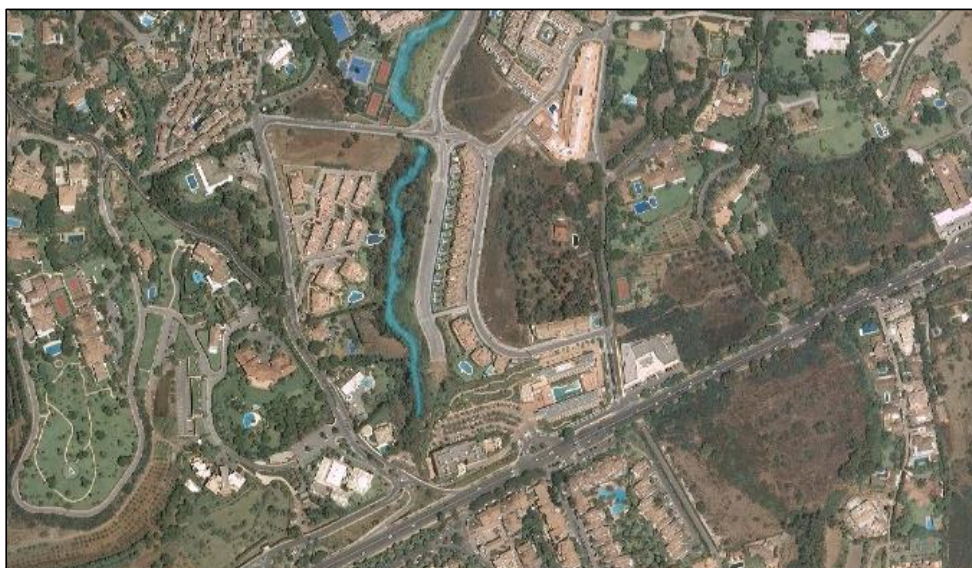
Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

público hidráulico y su zona de servidumbre. Asimismo, se excluyen del ámbito los terrenos inundables.

Con respecto al Arroyo Nagüeles, que discurre al Este del ámbito, este no se incluye en los citados Mapas de Peligrosidad por Inundaciones y de Riesgo de Inundación si bien se ha comprobado que no se afecta ni al dominio público ni a la zona de servidumbre de este según el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas de la Costa del Sol Occidental, que fue elaborado en 2005 por la Agencia Andaluza del Agua:



Delimitación de los niveles de riesgo de inundación (T-500 años) del Arroyo Nagüeles según los Mapas de Peligrosidad por Inundaciones y de Riesgo de Inundación

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 29 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

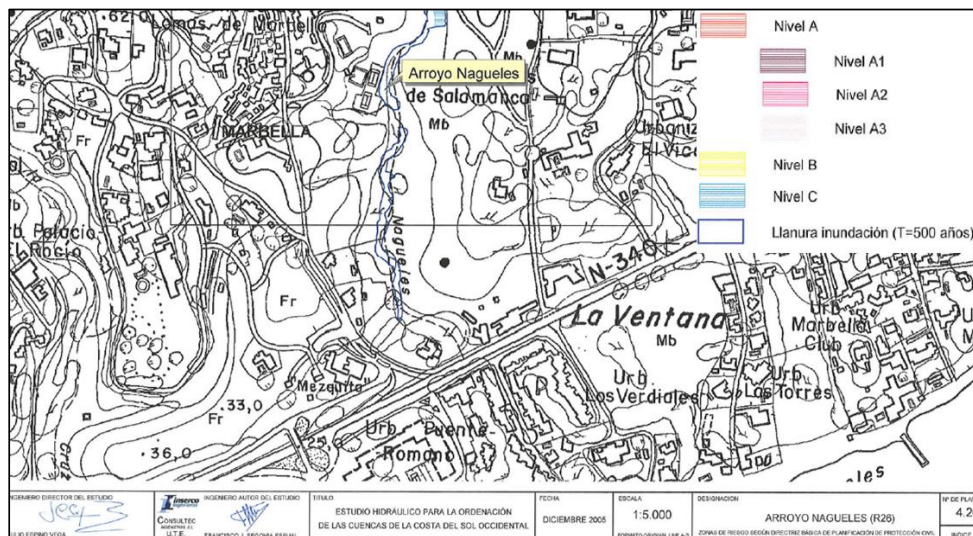
10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Delimitación de los niveles de riesgo de inundación y de la llanura de inundación (T-500 años) del Arroyo Nagüeles, según el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas de la Costa del Sol Occidental

Afecciones derivadas de la legislación en materia de carreteras

El ámbito objeto de la Modificación limita con el vial de servicio de la autovía A-7 (antigua N-340) si bien se trata de un tramo urbano por lo que no se requiere informe del organismo competente del Estado en materia de carreteras.

No obstante, el ámbito linda en su extremo suroccidental con la carretera autonómica A-7176, por lo que deberá ser objeto de informe del organismo competente de la Junta de Andalucía en materia de carreteras.

En todo caso la ordenación propuesta respeta la zona de no edificación de ambas carreteras y demás determinaciones de aplicación.

Otras afecciones

La Modificación requiere un estudio acústico al proponer un aumento de la zona edificable residencial cerca de la autovía A-7, de conformidad con lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, el cual se integra en el documento ambiental que ya ha sido objeto de evaluación ambiental estratégica. Asimismo, requiere una evaluación del impacto en la salud, de conformidad con lo establecido en el art. 3.b) del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma



de Andalucía, a cuyos efectos se adjunta el correspondiente estudio de valoración del impacto en la salud.

Por otra parte, el ámbito está afectado por las servidumbres de las conducciones de abastecimiento en alta de Río Verde que discurren por la parte sur del mismo y que están formadas por 2 tuberías principales de 1500 mm y una tubería secundaria de 350 mm. La disposición de las mismas se hace de la siguiente manera.

- Al Sur del sector de referencia y dentro del mismo discurre una tubería de 1.500 mm, cuya servidumbre de protección tendrá una anchura total de 14,00 metros.
- Por el vial de servicio de la antigua carretera nacional 340, y fuera del sector, discurre la otra tubería principal de 1.500 mm de diámetro y la secundaria de 350mm, con una servidumbre de protección de 10,00 m de ancho.

En los planos de infraestructuras propuestas y afecciones del presente documento se refleja el trazado y las servidumbres descritas anteriormente, basándonos en la información proporcionada por ACOSOL. En el proyecto de urbanización se definirá en detalle el trazado exacto de las tuberías, mediante la realización de catas y levantamiento topográfico.

Asimismo, en los planos de infraestructuras se establecen las servidumbres de los colectores de pluviales y fecales que discurren por el interior del ámbito.

4.- ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Según el art. 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio. En este caso resulta de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) ya que tanto el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía como el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, en los que se incluía el municipio de Marbella, han sido anulados por sendas sentencias.

La Modificación afecta a un ámbito de suelo urbano y no conlleva ningún aumento de viviendas. Además, no tiene incidencia sobre valores naturales o culturales, ni sobre equipamientos, espacios libres o infraestructuras de interés territorial. Por tanto, se considera que la Modificación no tiene incidencia territorial. Además, según se expone en la propia Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, los ámbitos de suelo urbano no son computables a efectos de los parámetros de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA.

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 31 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

Asimismo la Modificación no estaría sujeta a informe de incidencia territorial ya que según lo establecido en la citada Instrucción 1/2014 dicho informe se emitirá para los instrumentos de planeamiento general y para las innovaciones de éste que, teniendo incidencia territorial, afecten a la ordenación estructural, considerándose que, en todo caso, se entiende que la innovación estructural tiene incidencia territorial cuando adopte determinaciones sobre la estructura de asentamientos, modifique la clasificación del suelo urbanizable, altere el régimen de protección del suelo no urbanizable, o afecte a los sistemas generales de interés o incidencia supramunicipal.

5.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Antes de decidir la propuesta de ordenación que finalmente se ha recogido en la Modificación se han analizado las siguientes alternativas de ordenación:

- Alternativa 0

Esta alternativa consiste en desarrollar la ordenación urbanística prevista en el PGOU de 1986 vigente que es la siguiente:

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 32 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

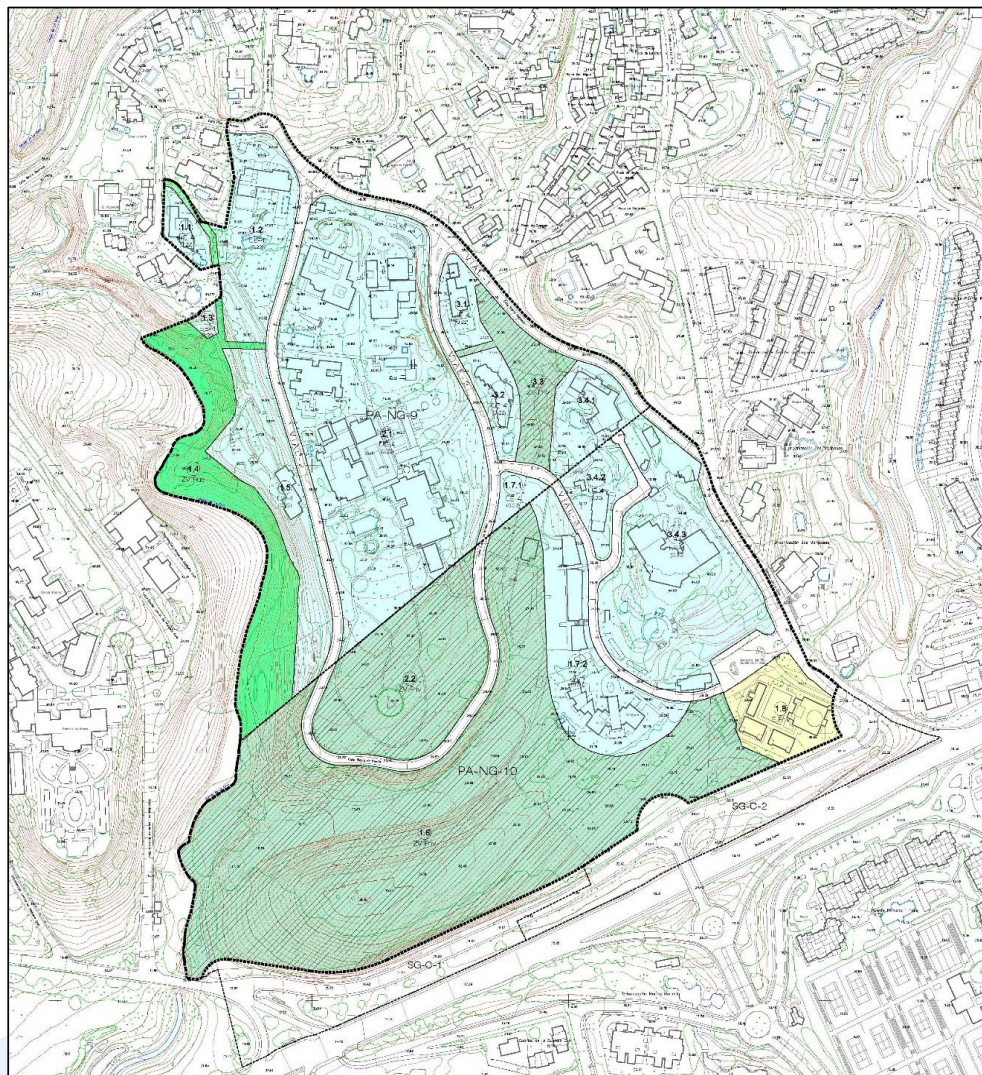
10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Ordenación prevista en el PGOU de 1986 para el ámbito de actuación según cartografía actual.
(Alternativa de ordenación 0)

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 33 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original

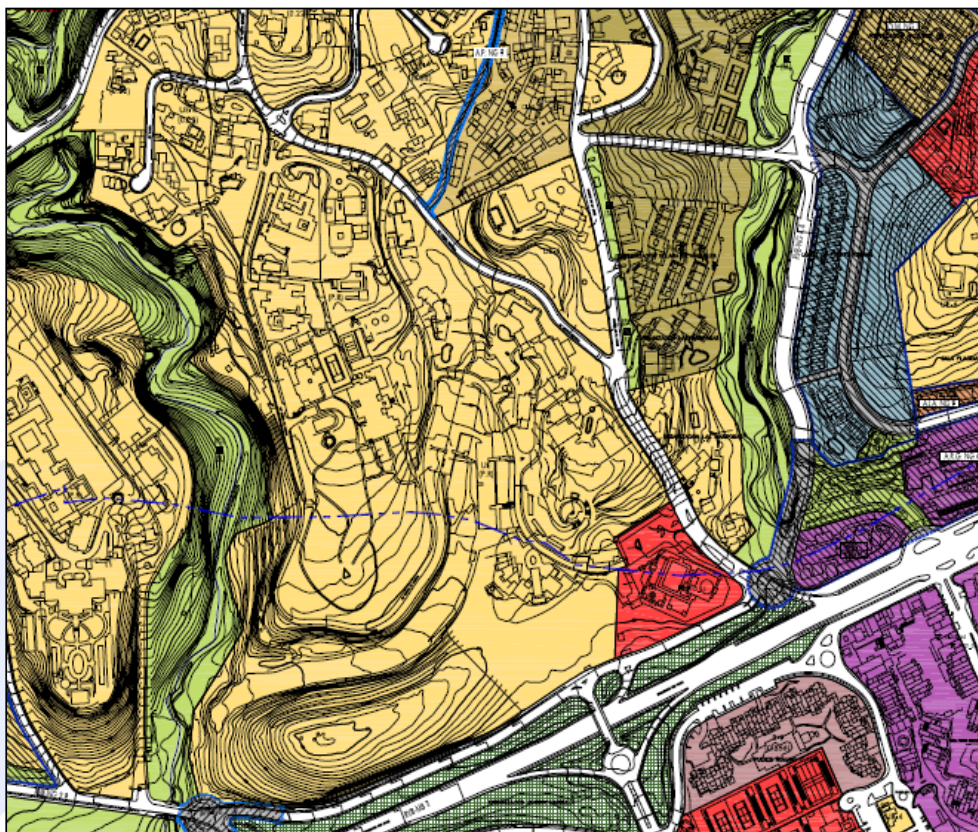


GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 0							
ÁMBITO	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	Nº DE VIVIENDAS	ZONAS LIBRES PÚBLICAS (m ² s)	ZONAS LIBRES PRIVA DAS (m ² s)	EQUIP. PÚBLICO (m ² s)	EQUIP. PRIVADO (m ² s)
PA-NG.9	87.139	13.633,40	58	11.235	4.040	-	
PA-NG.10	114.000	11.400,00	22	13.000	71.897	-	4.073
TOTAL	201.139	25.033,40	80	24.235	75.937	-	4.073

- Alternativa 1

Esta alternativa consiste en volver a proponer la ordenación urbanística prevista en el PGOU de 2010 ya que, si bien este PGOU fue anulado, esta propuesta no fue cuestionada técnica ni ambientalmente por lo que era viable.



Detalle del Plano de Calificación del PGOU 2010 donde se localiza el ámbito de la Modificación.
(Alternativa de ordenación 1)

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 34 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

Los parámetros de esta ordenación eran los siguientes:

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 1							
ÁMBITO	SUPERFICIE m ² s (aprox.)	EDIFICABILIDAD m ² t (aprox.)	Nº DE VIVIENDAS	ZONAS LIBRES PÚBLICAS (m ² s)	ZONAS LIBRES PRIVADAS (m ² s)	EQUIP. PÚBLICO (m ² s)	EQUIP. PRIVADO (m ² s)
UE PALACIO REAL	200.000	40.000	-	-	-	-	8.386

- Alternativa 2

Esta alternativa contempla una ordenación que mantiene la edificabilidad de la Alternativa 1 para dar respuesta a las necesidades de ampliación de las residencias-palacio de la entidad Casa Al Riyadh, recogiendo todas las afecciones existentes actualmente en el ámbito de actuación (dominio público-hidráulico y zona de servidumbre del Arroyo de la Cruz, dominio público viario, tubería de abastecimiento en alta de la Costa del Sol, etc.) y aumentando las zonas libres públicas por encima del estándar exigido en la legislación urbanística.

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 35 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

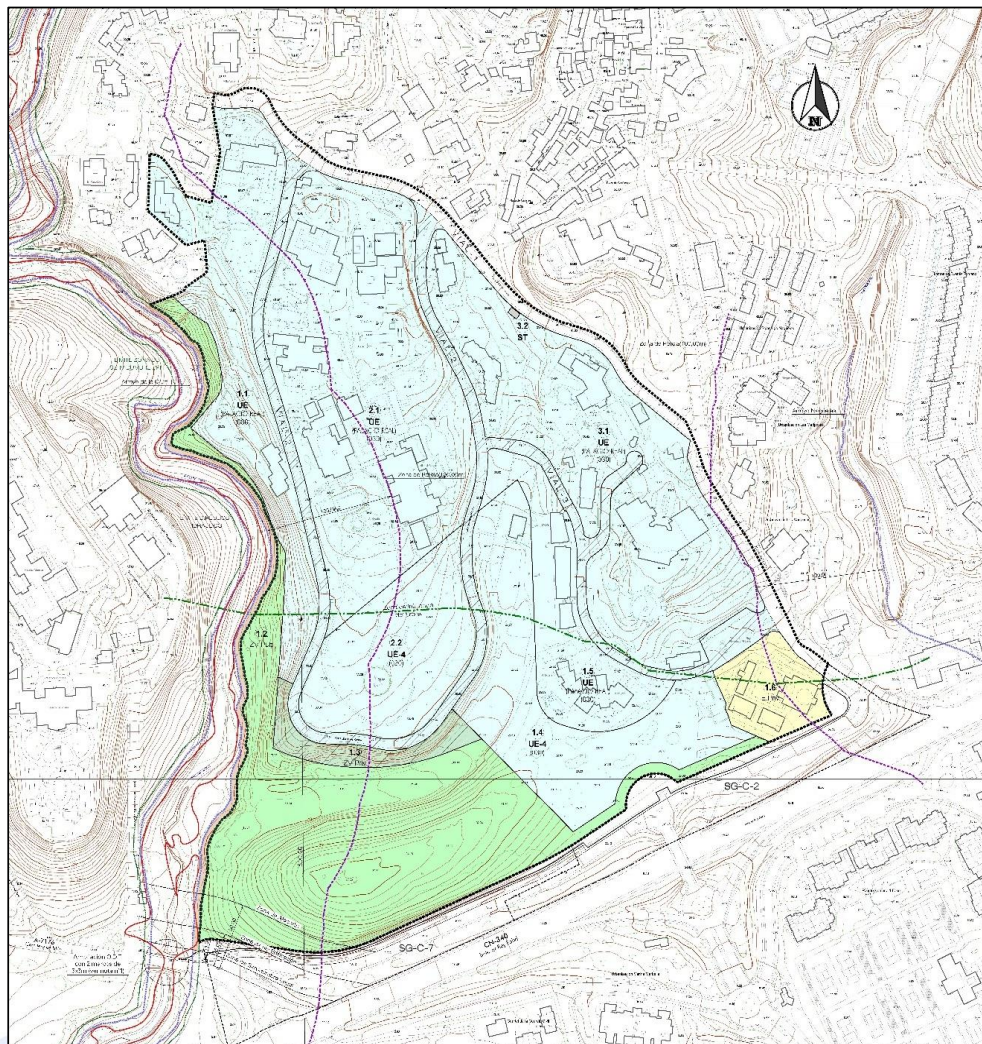
10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f



Detalle del Plano de Calificación de la Modificación propuesta (Alternativa de ordenación 2)

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2							
ÁMBITO	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	Nº DE VIVIENDAS	ZONAS LIBRES PÚBLICAS (m ² s)	ZONAS LIBRES PRIVADAS (m ² s)	EQUIP. PÚBLICO (m ² s)	EQUIP. PRIVADO (m ² s)
PA-NG-10 (N)	189.783	40.240	80	37.636,23	2.971,77	-	4.703
Además de las zonas libres públicas propuestas, en esta alternativa se prevé la compensación económica al Ayuntamiento de 6.424 m ² de sistema general de espacios libres.							

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 36 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

Una vez descritas en el apartado anterior las tres alternativas de ordenación que han sido consideradas se ha elegido la Alternativa 2 de acuerdo con los siguientes criterios:

- La Alternativa 0 responde a un Plan del año 1986 que no recoge las afecciones ambientales y sectoriales sobrevenidas posteriormente ni puede atender las demandas residenciales que se han producido desde entonces en el ámbito de actuación. Asimismo, aunque contempla una importante zona verde, ésta es de carácter privado y, por tanto, no repercute en el interés público.
- La Alternativa 1 resuelve las demandas residenciales que se han producido desde la aprobación del PGOU vigente de 1986 pero no prevé ninguna zona verde, ni pública ni privada, por lo que se considera ambientalmente inadecuada.
- La Alternativa 2 recoge las afecciones ambientales y sectoriales sobrevenidas posteriormente al PGOU vigente de 1986, atiende las demandas residenciales que se han producido desde entonces en el ámbito de actuación y prevé 37.636,23 m² de zonas verdes públicas. Además, en esta alternativa se prevé la compensación económica al Ayuntamiento de 6.424 m² de sistema general de espacios libres, que suponen un 10 % más de los exigidos conforme al estándar previsto en la normativa aplicable. Con ello se mejora la proporcionalidad ya existente entre los usos lucrativos y las dotaciones ya que conforme a lo establecido en la LOUA el Ayuntamiento habrá de destinar dicha compensación económica a obtener terrenos para su destino a espacios libres.

6.- MODIFICACIONES PROPUESTAS

6.1.-Delimitación del área de suelo urbano no consolidado ordenado PA-NG.10 (N)

Se delimita un área de reforma interior con ordenación pormenorizada (SUNC-O) denominada PA-NG.10 (N) "Finca Al Riyadh" con las siguientes condiciones de ordenación:

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 37 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

IDENTIFICACIÓN	FINCA AL RIYADH	PA-NG.10 (N)
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	
SUPERFICIE	189.783 m²	
USO GLOBAL	Residencial	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Proyecto de reparcelación	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<div>- Las establecidas en la ordenación pormenorizada del plano nº 7 de calificación.</div> <div>- En la zona verde pública se ejecutará un sendero peatonal, conforme a lo señalado en el plano nº 12. Se conservará la vegetación y arbolado actuales.</div> <div>- En la zona verde privada sólo se permitirá el mantenimiento o mejora de la vegetación existente y pequeñas instalaciones de hostelería temporales, así como la plantación de especies de jardinería que no estén catalogadas como especies exóticas invasoras.</div> <div>- Las calles interiores privadas de circulación mixta (Vial-2 y Vial-3) deberán contar con una sección y firme que permita el acceso de vehículos de emergencia y mantenimiento.</div>	
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y NIVEL DE DENSIDAD:		
<div>- Índice de edificabilidad bruta: 0,2120 m²t/m²s</div> <div>- N° máximo de viviendas: 80</div> <div>- Densidad: muy baja (4 viv/ha)</div> <div>- Ordenanzas de aplicación: UE “Palacio Real” y UE-4</div>		
OTRAS CONDICIONES	<div>- Las parcelas calificadas como UE Palacio Real y UE-4, las calles interiores de circulación mixta, el equipamiento privado y la zona verde privada constituirán un complejo inmobiliario, de conformidad con lo previsto en art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Su delimitación será la grafiada en el Plano nº 9. Se deberá establecer las servidumbres correspondientes al paso de infraestructuras urbanas por el interior del complejo.</div> <div>- En la subzona UE Palacio Real, a los efectos del número máximo de viviendas, se podrá autorizar una vivienda por cada 1.900 m²s o fracción superior al 50 %, incluida la principal.</div>	
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	Las establecidas en la ordenación pormenorizada del plano de calificación (37.636,23 m²s de áreas libres)	



6.2. Nueva subzona de la ordenanza UE denominada "Palacio Real"

Se crea una nueva sub-zona de la ordenanza UE denominada "Palacio Real" que se aplicará en la parte del ámbito PA-NG.10 (N) donde están edificadas actualmente las residencias-palacio de los miembros de la familia Real Saudí. A tales efectos se modifican los artículos 221 y 222 del PGOU. En el art. 221 se añade la subzona UE Palacio Real y en el art. 222 se establecen las condiciones de uso y edificación específicas aplicables en dicha subzona, quedando de la siguiente forma:

Modificación del artículo 221 de las Normas Urbanísticas:

Art. 221.

Se añade un párrafo al final del artículo con el siguiente contenido:

"Se establece, además, la sub-zona "UE. Palacio Real" para aquellas viviendas unifamiliares que responden a tipologías de Residencias-Palacio que, por su singularidad, presentan unas necesidades funcionales diferenciadas".

Modificación del artículo 222 de las Normas Urbanísticas:

Art. 222.

ap.1. Parcela mínima.

Se añade una nueva fila, al final de la tabla del apartado 1.a) que regula la superficie de parcela mínima (m²) de la subzona UE-P.R., con el siguiente contenido:

UE. Palacio Real	La existente
------------------	--------------

ap.2. Edificabilidad máxima.

Se añade una nueva fila, al final de la tabla del ap.2 que regula la edificabilidad máxima (m²t/m²s) de la subzona UE-P.R., con el siguiente contenido:

UE. Palacio Real	0,30
------------------	------

ap.3. Disposición de la superficie edificable.

Se añade un párrafo al final del apartado 3.a), con el siguiente contenido:

952 04 10 47
952 34 41 00

edp@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (España)

Página 39 de 113
524.0

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00015051078

CSV

GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

10/03/2023 10:18:42 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-95bd-7cdb-4b67-494e-a92d-d9f8-4d92-fe5f

"En la subzona UE. Palacio Real, además de la edificación principal se podrá disponer, en edificación independiente vinculada a la edificación principal y separada un mínimo de 5 mts. de ésta, otras edificaciones destinadas a invitados, personal, garaje, servicios vinculados a la vivienda y usos compatibles. La altura máxima permitida para estas edificaciones será PB+1 ó 7.50 mts. La separación entre estos edificios será, como mínimo, la altura del mayor, pudiendo reducirse hasta 3 mts. en el caso de edificios que no enfrenten fachadas a las que se abra el estar, comedor o dormitorios".

Se añade una frase al final del apartado 3.b), con el siguiente contenido:

"En la subzona UE. Palacio Real queda excluida la posibilidad de realizar conjuntos de viviendas unifamiliares, adosadas o plurifamiliar en la edificación principal."

ap.4. Ocupación máxima.

Se añade una nueva fila, al final de la tabla del ap.4 que regula la ocupación máxima (%) de la subzona UE-P.R., con el siguiente contenido:

UE. Palacio Real	20
------------------	----

ap.5. Altura máxima y número de plantas.

Se añade una frase al final del apartado 5, con el siguiente contenido:

"Para la subzona UE. Palacio Real, la altura máxima permitida será PB+2 ó 13 mts. La ocupación de la última planta no superará el 30% de la superficie construida en P.B."

ap.6. Separación a linderos.

Se añade una frase al final del apartado 6.a), con el siguiente contenido:

"UE. PALACIO REAL: 5 mts. a linderos públicos / 3 mts. a linderos privados"

ap.7. Vayas y muros de contención.

Se añade una frase al final de este apartado, con el siguiente contenido:

"En la subzona UE. Palacio Real, por razones de seguridad, se permite una altura máxima del muro de obra de 1,80 mts. en linderos públicos y privados. El

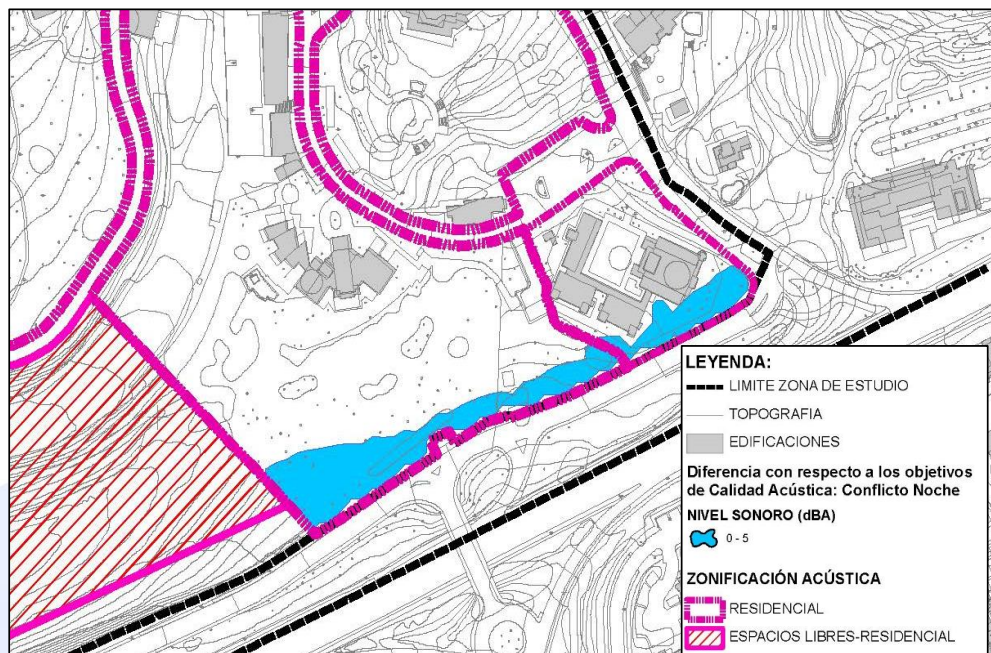


cerramiento podrá incluir garitas de vigilancia, requiriendo la aprobación de la Administración Urbanística Municipal."

6.3. Condiciones derivadas del informe ambiental estratégico emitido por la Delegación Territorial de Málaga de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible

- Contaminación acústica

Según el estudio acústico realizado e incluido en el documento ambiental estratégico existe una banda de conflicto acústico (Noche) con una diferencia de 0-5 dBA respecto a los objetivos de calidad acústica de la zona residencial prevista, tal como se observa en la siguiente imagen:



Detalle del "Mapa de condicionantes acústicos al urbanismo" del estudio acústico del documento ambiental estratégico

No obstante, la mayor parte de dicha banda se destina en el presente documento a zona verde pública, por exigencia municipal, tal como se observa en la siguiente imagen, estando el resto ocupado por la mezquita existente:

