

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

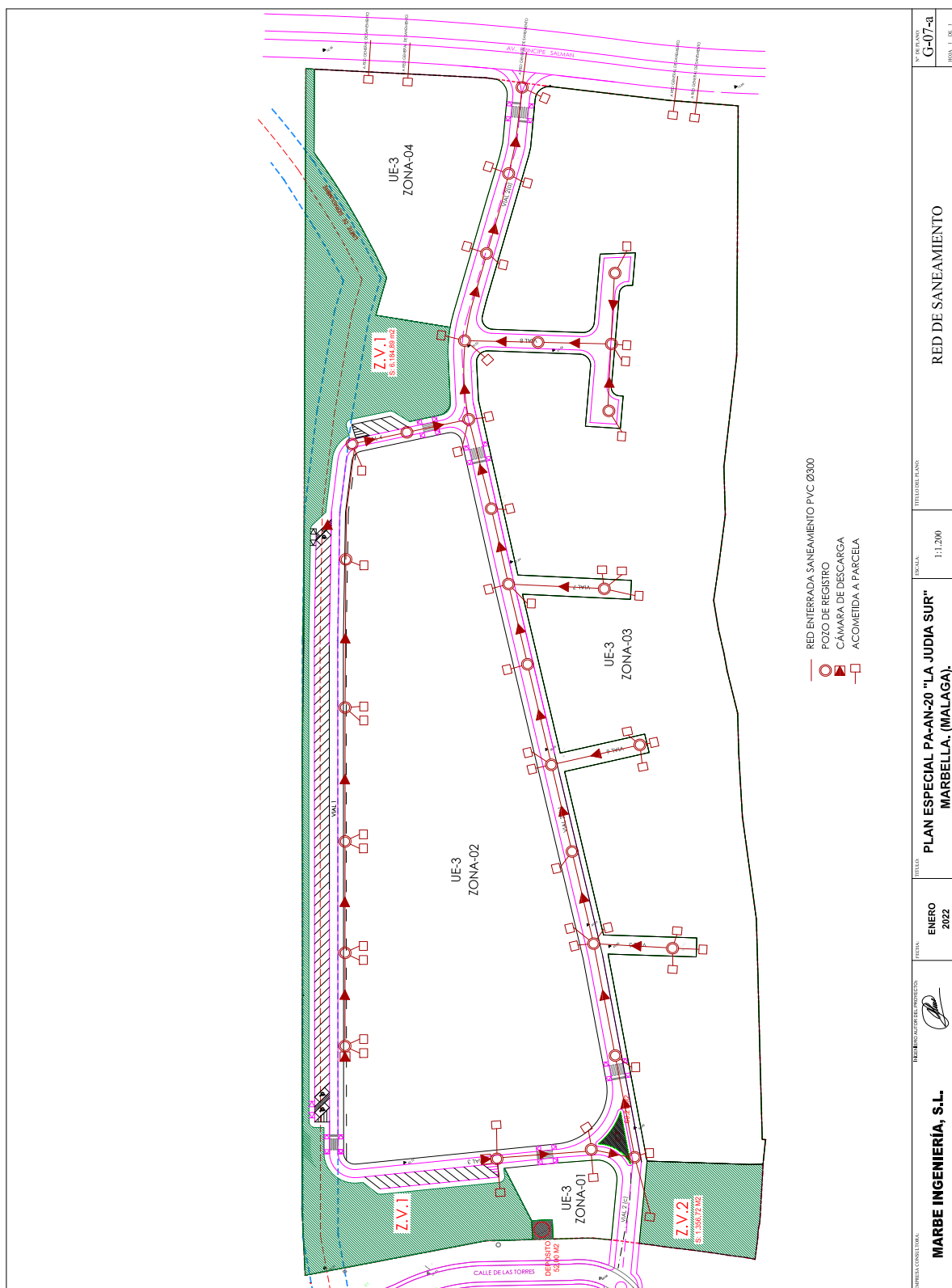
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

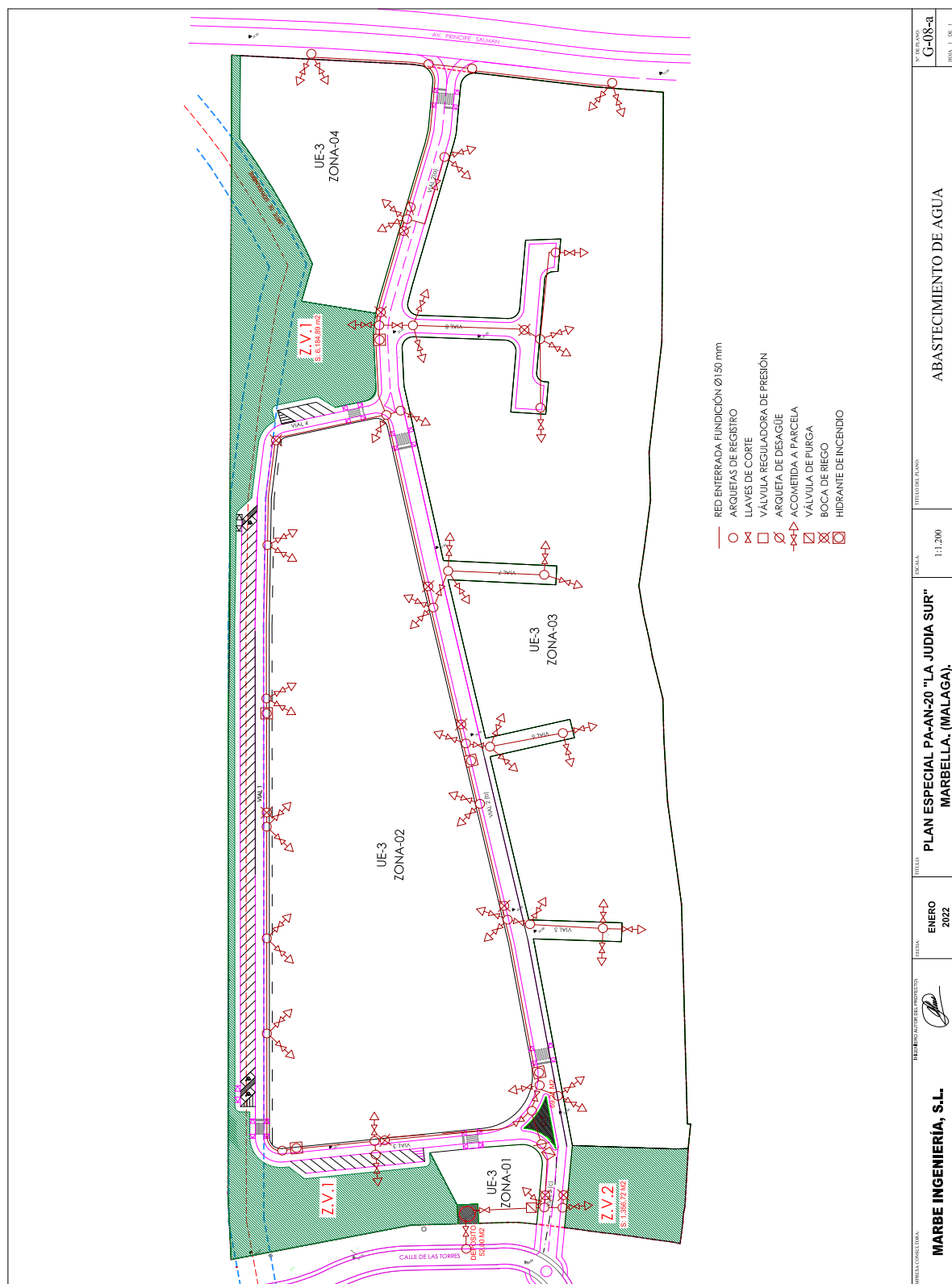
29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

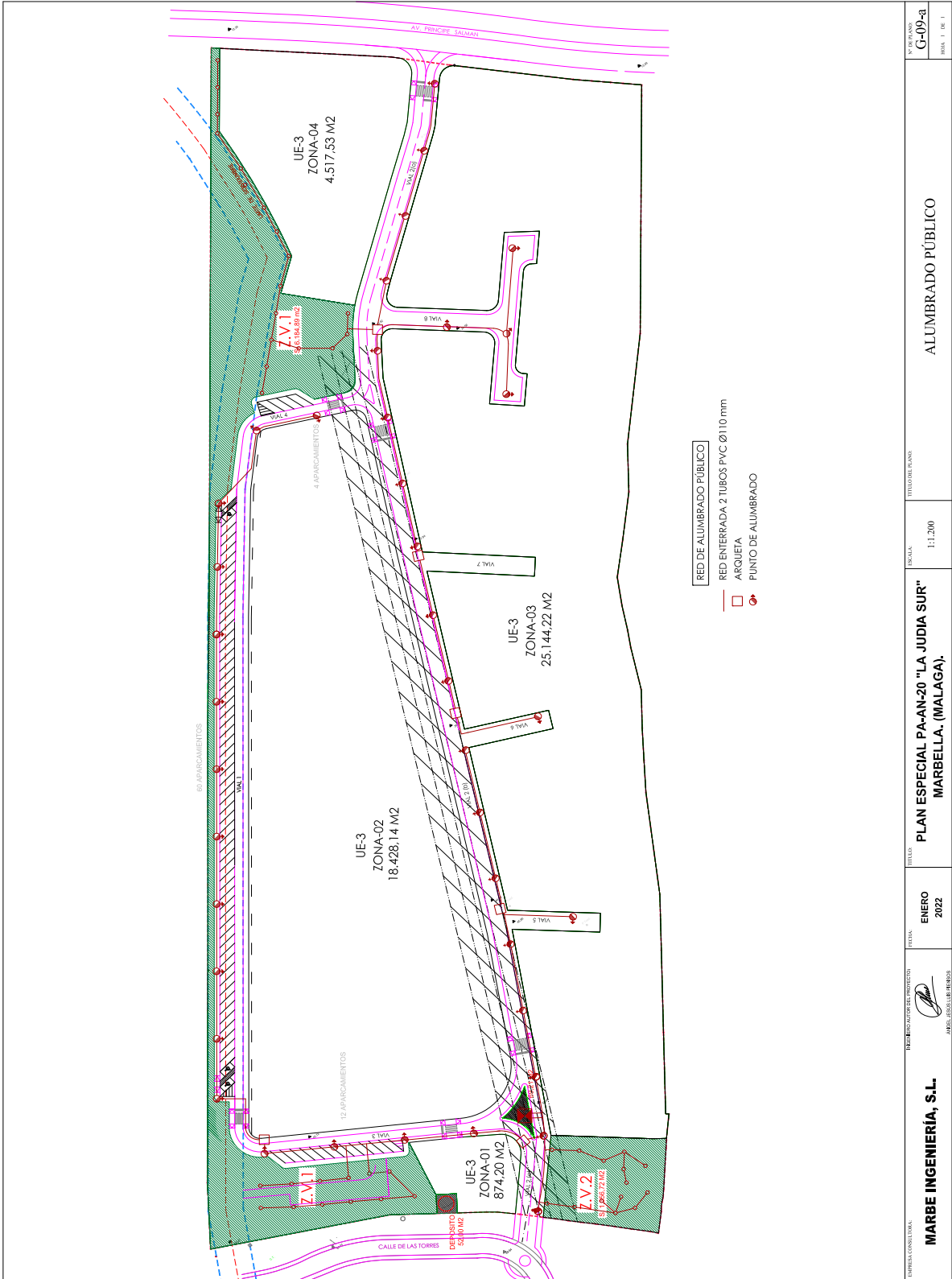
29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

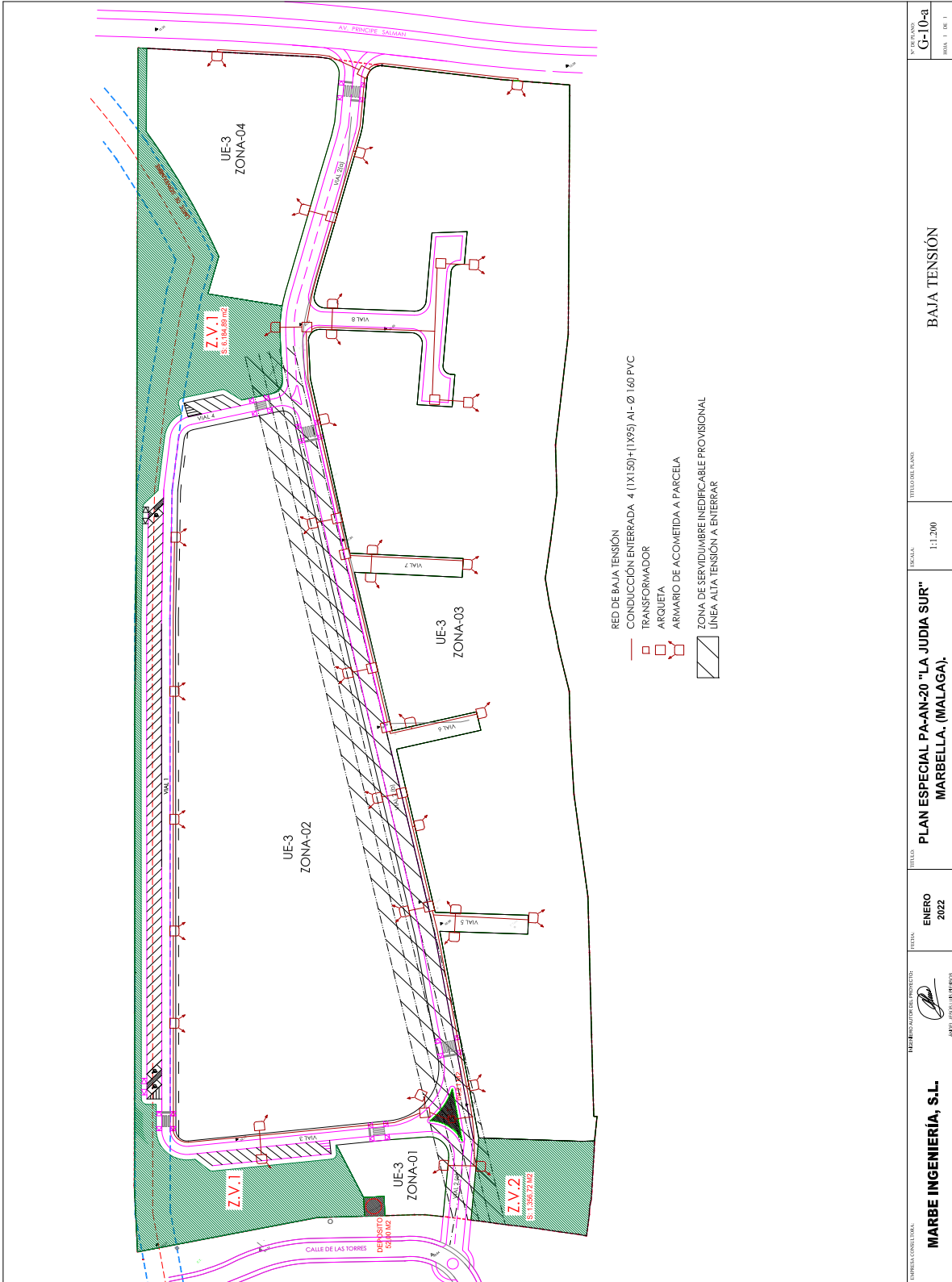
29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

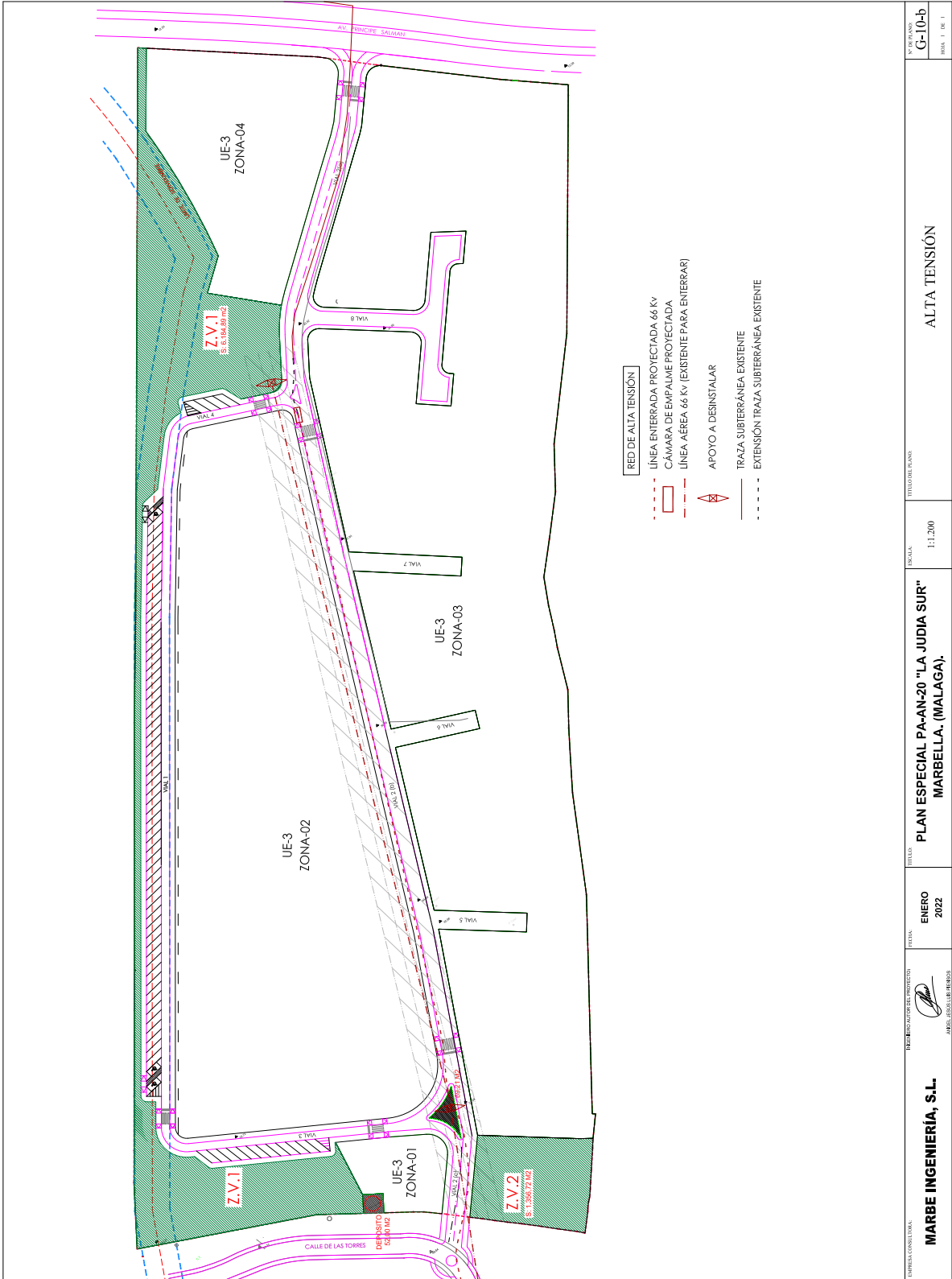
29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

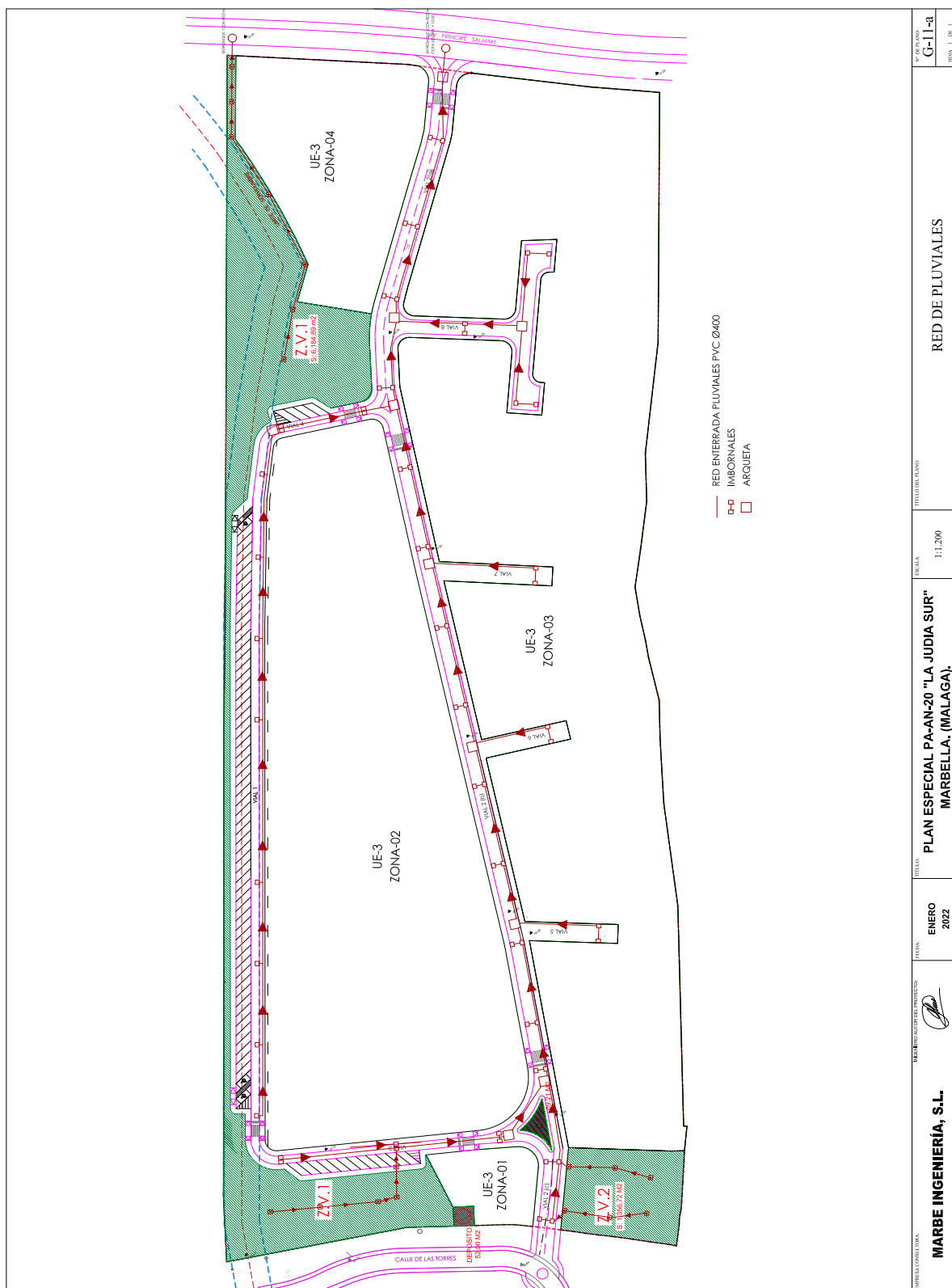
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

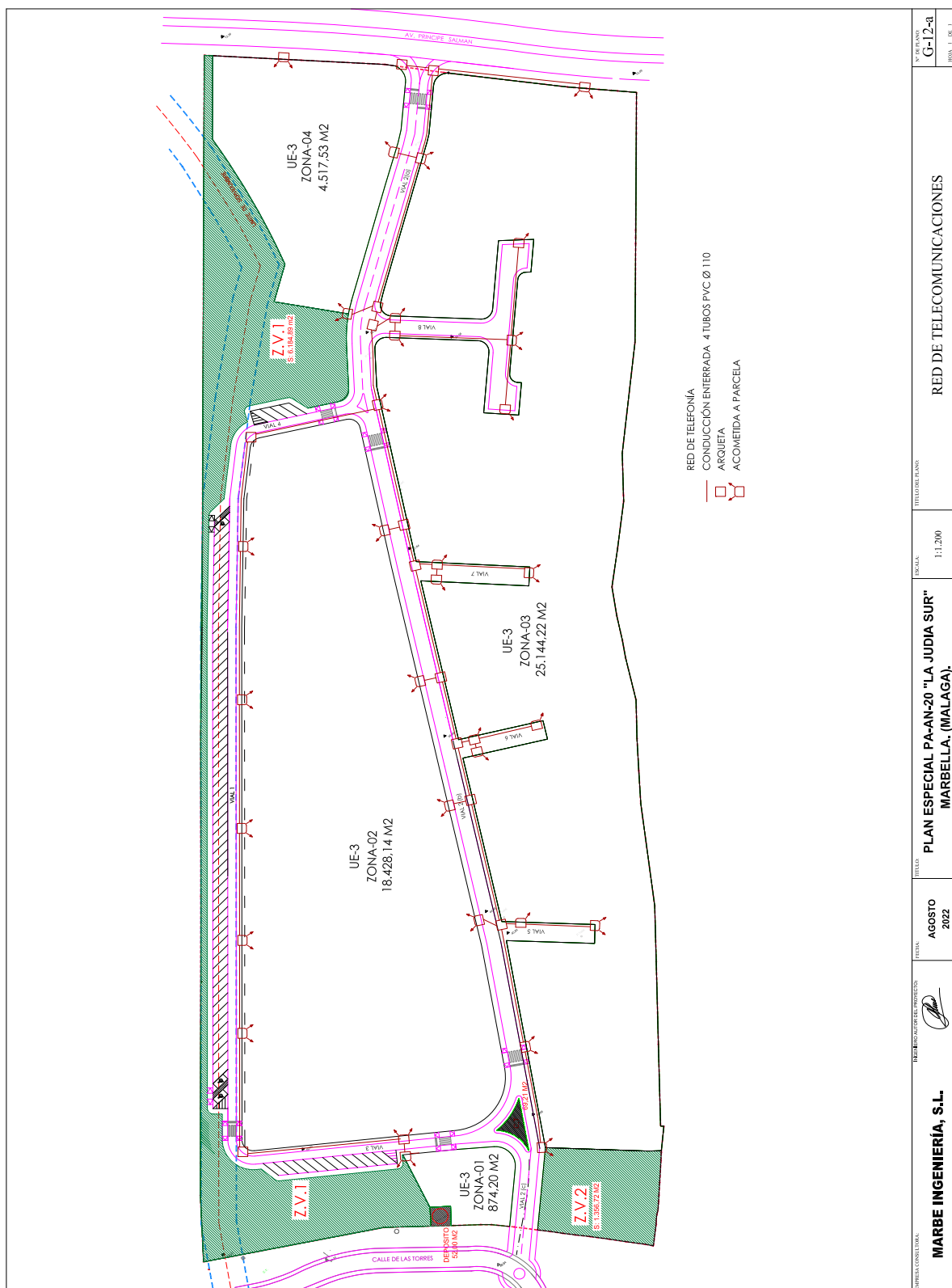
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

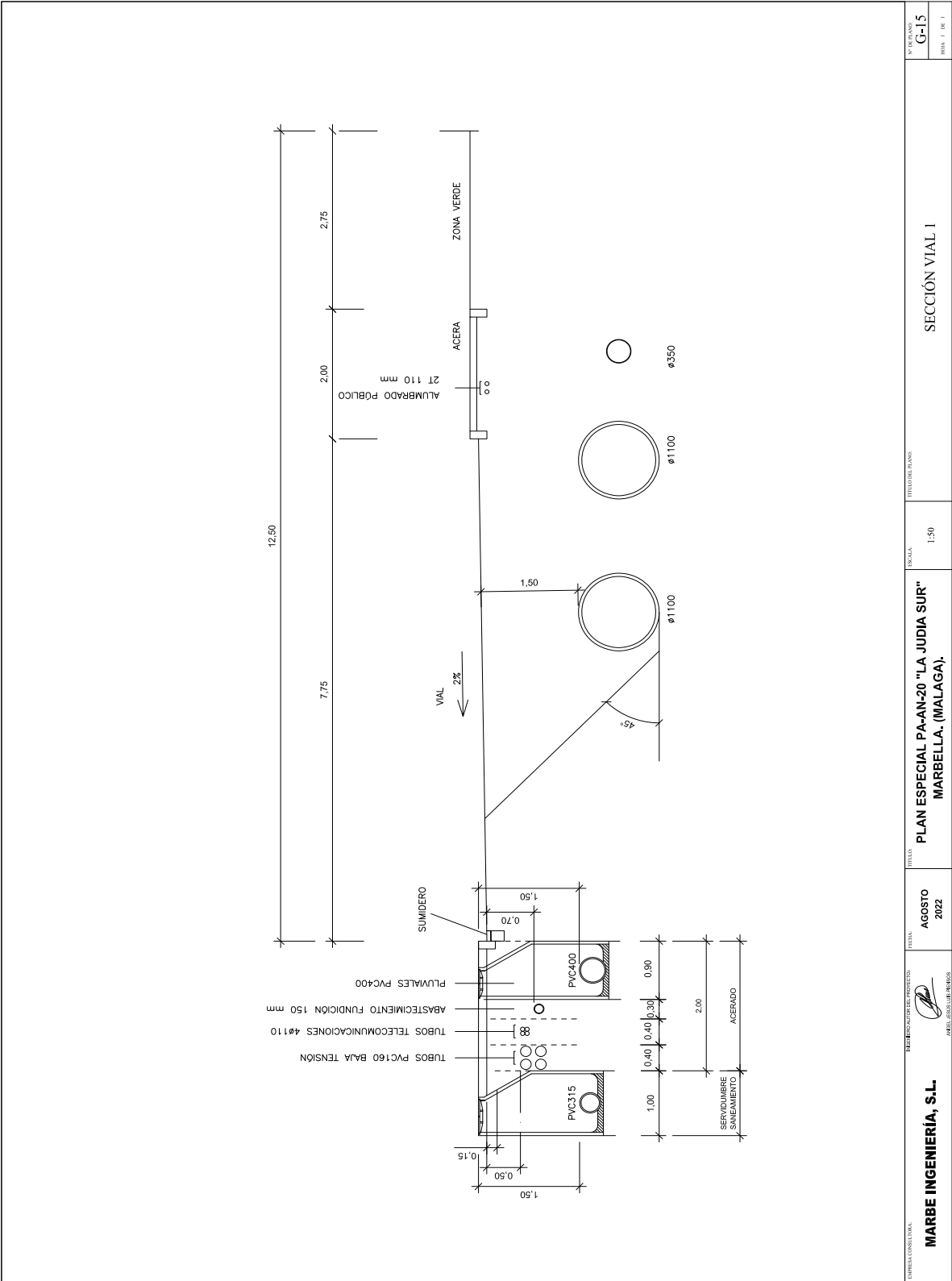
29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	PLAN ESPECIAL	JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JUDÍA SUR"
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN SECTOR PA-AN-20 LA JUDIA SUR MARBELLA			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

ÍNDICE

1. MEMORIA	4
1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	5
1.2. CONTENIDO DEL ESTUDIO.	6
2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.	6
2.1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.	6
2.2. ANTECEDENTES.	12
2.3. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA.	14
2.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	19
2.5. ORDENACIÓN PROPUESTA.	19
2.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	23
3. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. ..	24
3.1. ALTERNATIVA 0: Mantenimiento de la situación actual o de no actuación.	24
3.2. ALTERNATIVA 1: Desarrollo del Plan Especial.	25
3.3. ALTERNATIVA 2: Traslado de esta bolsa de suelo a otra zona del municipio.	26
3.4. ALTERNATIVA 3: Alteración de la calificación del suelo a No Urbanizable.	26
3.5. ALTERNATIVA 4: Ejecución del P.E. con una zonificación distinta.	27
4. CRITERIOS DE SELECCIÓN:	27
5. AFECCIONES DERIVADAS DE LA ACTUACIÓN.	30
6. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO PREOPERACIONAL	37
6.1. MARCO REGIONAL.	37
6.2. MEDIO FÍSICO	37
6.4. MEDIO SOCIOECONÓMICO	48
6.5. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD, O ESPECIAL PROTECCIÓN.	53
6.6. IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS Y SERVIDUMBRES.	53
7. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL.	53
8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.	54

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

8.1. PLAN DE MEDIO AMBIENTE DE ANDALUCÍA HORIZONTE 2017	55
8.2. ESTRATEGIA DEL PAISAJE DE ANDALUCÍA	56
8.3. PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA Los objetivos del plan son los siguientes:	56
8.4. ESTRATEGIA ANDALUZA ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO	57
8.5. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)	57
8.6. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL.	57
8.7. PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA	57
8.8. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA.	58
8.9. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MARBELLA.	58
8.10. CONCLUSIONES.	58
9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	58
10. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS.	60
10.1. IDENTIFICACIÓN DE ACCIONES Y ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTOS	60
10.2. MATRICES DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS.....	62
11. DESCRIPCIÓN DE IMPACTOS Y PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS.68	
11.1. CALIDAD DE LA ATMÓSFERA.....	69
11.2. NIVELES SONOROS	72
11.3. AFECCIÓN AL SUELO.	79
11.4. CICLO DEL AGUA.....	82
11.5. RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO	84
11.6. FAUNA.....	84
11.7. VEGETACIÓN	85
11.8. PAISAJE.....	87
11.9. INCIDENCIA EN EL MEDIO SOCIOECÓMICO	89
11.10. EVENTUAL AFECTACIÓN A BIENES CULTURALES	90
11.11. AFECCIÓN A SERVIDUMBRES	91
11.12. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DEL DESARROLLO DEL SECTOR.....	91

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

11.13.	RELACIÓN DEL SECTOR CON SUS ALEDAÑOS.....	91
11.14.	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	91
11.15.	MEDIDAS PARA PREVENIR Y REDUCIR LOS EFECTOS DEL DESARROLLO DEL SECTOR SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO	97
11.16.	MEDIDAS ADICIONALES DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN	105
12.	COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.....	110
13.	PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL	113
13.1.	PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL	113
14.	RESUMEN	116
14.1.	INTRODUCCIÓN	116
14.2.	13.2. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PLAN.....	116
14.3.	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO.....	117
14.4.	PRESCRIPCIONES DE PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE IMPACTOS	117
14.5.	COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE	123
14.6.	PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL	123
15.	MEDIDAS CONSIDERADAS PARA PREVENIR, REDUCIR, Y EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	123
16.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2018.	124
17.	CONCLUSIÓN.	125
2.	ANEXOS	126
1.	INFORME ESTRATÉGICO AMBIENTAL	127
2.	CONDICIONADO AL DOCUMENTO AMBIENTAL	128



MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

1. MEMORIA

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente estudio a petición de su entidad promotora Junta de Compensación "La Judía Sur" del PGOU de Marbella, con domicilio a efecto de notificaciones en calle El Fuerte, 4 – Edificio Torre de Marbella, Ap. 32 de Marbella 29602 (Málaga), y CIF nº V-93268977.

Tal y como se refleja en el Plan Especial correspondiente PA-AN-20, clasificado según el Plan General de 1986 como suelo Urbano a desarrollar mediante el Plan Especial mencionado y el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Los terrenos objeto de estudio se encuentran delimitados de la forma siguiente:

- *Al Norte: En línea recta, con la Urbanización La Judía Norte, conocida como Alzambra Hills.*
- *Al Sur: En línea recta con la urbanización Atalaya de Río Verde.*
- *Al Este: En línea recta con la Avenida Príncipe Salman, antes Camino del Angel.*
- *Al Oeste: En línea recta con la Urbanización Alhoa.*

El mencionado Plan Especial, fue aprobado inicialmente el 08/03/2007 y provisionalmente el 19/02/2008.

Es autor del presente DAE el Ingeniero Técnico Industrial D. Manuel Barranco Martínez, colegiado 4674 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga.

El presente documento se ajusta a la normativa siguiente:

- *Ley 7/2007 de 9 de Julio. Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*
- *Ley 13/2013 de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental.*

1.1. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

El art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio establece los instrumentos de planeamiento urbanístico que deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica, haciendo especial mención en su apartado 40.3 del siguiente contenido:

"c) *Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c. anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollen no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica*".

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

1.2. CONTENIDO DEL ESTUDIO.

La documentación incluida en este estudio se adecúa al contenido exigido en el Art.39.1 de la Ley 7/2007, de gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

2.1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

Situación:

La actuación objeto de estudio se encuentra localizada en el Término Municipal de Marbella, al Oeste del núcleo urbano. Su acceso se lleva a cabo desde la Avenida Príncipe Salman, bulevar que comunica Puerto Banus con la Urbanización Los Naranjos.

La parcela se encuentra atravesada de Este a Oeste por un vial totalmente asfaltado desde hace más de treinta años, denominado como Arrabal Judía, 5-1, el cual da acceso a las actuales viviendas e incluye al mismo tiempo los diferentes servicios urbanísticos de que está dotada esta Urbanización, tal y como se refleja en el detalle siguiente:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MÁLAGA			



Como se puede observar, su topografía es descendente hacia la parte este de la misma, actualmente con parcelas colindantes de superficies en torno a los 1000 metros cuadrados. Por otra parte, la zona se encuentra poblada de espacios de baja densidad edificatoria, con amplias zonas ajardinadas. En tal sentido, linda en su orientación Norte con la Urbanización Alzambra Hill, totalmente consolidada, y con abundantes espacios verdes tal y como se puede observar en la fotografía siguiente:



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

Con respecto a su orientación Sur, linda con la Urbanización Atalaya de Rio verde, formada por parcelas en torno a los 5.000 metros cuadrados y baja edificabilidad, con áreas verdes de gran volumen, con plantas autóctonas de la zona que se han mantenido durante todos estos años, combinando su estética con las clásicas de los jardines de Nueva Andalucía.



La localización del sector urbanístico, respecto al conjunto del término de Marbella, se puede apreciar en el siguiente detalle.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

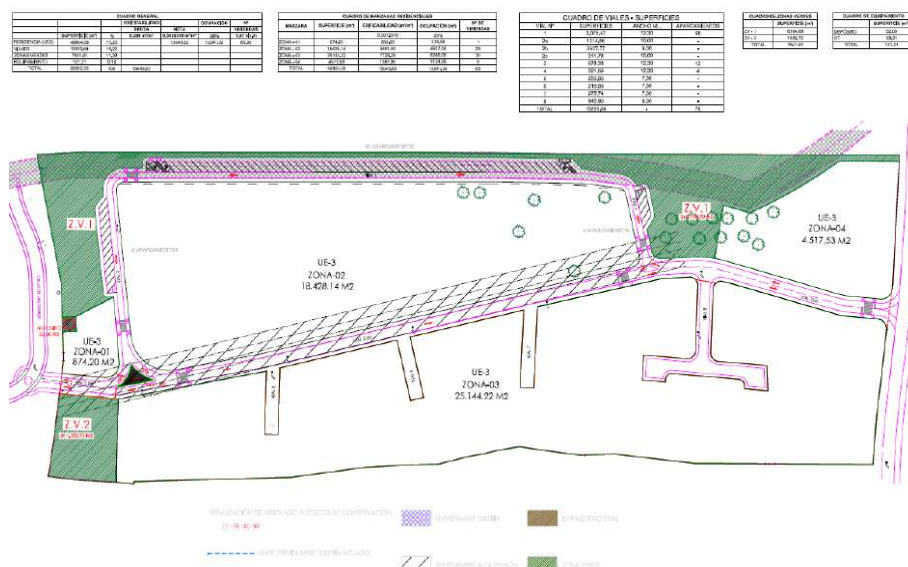
Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

A continuación se puede observar el Plano de ordenación del Plan Especial "La Judía Sur" PA-AN-20.



La parcela objeto de estudio dispone de una superficie de 66.860,55 m², con clasificación de suelo Urbano a desarrollar mediante plan especial y proyecto de urbanización, y el sistema de actuación es por compensación.

Esta unidad urbanística residencial se rige por los parámetros del PGOU siguientes:

- **Edificabilidad bruta:** 0,225 m²/m²
- **Densidad Máxima:** 10 viv./ha.
- **Número máx.viviendas** 60 viviendas.
- **Ordenanza aplicación:** UE-3
- **Áreas libres:** 6.550 m²

El objetivo de esta actuación es el de desarrollar la parcela recogida en el Plan Especial PA-AN-20 ajustándose a los parámetros urbanísticos referenciados en el Plan General de Ordenación Urbana de 1.986, que tal y como se ha descrito en el apartado anterior dicha

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

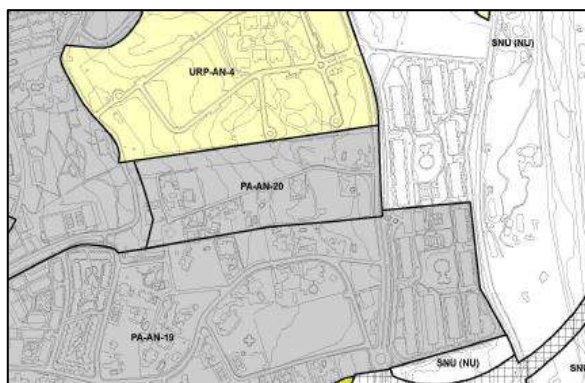
parcela es urbana. No se modificarán ninguno de los parámetros reflejados en la ficha urbanística de dicha ordenación.

La ubicación en coordenadas GPS se ajusta a los parámetros siguientes:

- 36,501813
- - 4,953239

2.2. ANTECEDENTES.

Los terrenos objeto de estudio se encuentran clasificados según el Plan General de Ordenación Urbana de 1986, normativa publicada en el BOPMA núm. 228 de fecha 28/11/00, como Suelo Urbano, constituyendo la Unidad de Ejecución PA-AN-20 "La judía Sur", a desarrollar mediante Plan especial y posteriormente Proyecto de Urbanización, según la trama siguiente:



El plan Especial que se inició en el ámbito y que constituye el presente expediente, fue aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 17/01/2003.

Con fecha 08/03/2007, se vuelve a aprobar inicialmente por parte de la Oficina de Planeamiento de Marbella de la Junta de Andalucía, tras ser delegadas las competencias en materia de Planeamiento a la Entidad Autonómica.

Posteriormente se somete el expediente a exposición pública mediante su publicación en el BOJA núm. 64 de fecha 30/03/2007.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 19/02/2008, acuerda aprobar provisionalmente el Plan Especial.

La documentación de Plan Especial es remitida por el Exmo. Ayuntamiento de Marbella a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en fecha 16/05/2008, para que se emita informe preceptivo correspondiente, como paso previo a la aprobación definitiva del plan Especial.

Este expediente llega a la Delegación de Málaga con una serie de incidencias que tras ser corregidas y presentadas en el Exmo. Ayuntamiento, el día 30/03/2009 son remitidas a la Junta de Andalucía.

A partir de ese momento, la Consejería emite informe favorable con fecha 24/04/2009, con número de expediente EM-MB-340, con una serie de condicionantes, los cuales se corrigen y justifican con fecha de entrada en el consistorio en fecha 13/05/2009, el cual no avanza habida cuenta de que la Revisión del PGOU estaba muy avanzada, aprobándose definitivamente en 2010, clasificándose en dicho documento estos terrenos como SUNC-T-NA2 "La Judía Sur", y se recogía en términos generales la ordenación del Plan Especial, quedando por tanto paralizada la tramitación del mismo.

Posteriormente, y debido a la anulación de dicho PGOU 2010 por parte del Tribunal Supremo, el Exmo. Ayuntamiento decide continuar en 2016 con la tramitación en base al Texto Refundido del PGOU 1986.

El día 16/11/2018 se publica la Aprobación del Texto Refundido del PGOU 1986 en el BOPMA con el nº 221, viéndose reflejados los parámetros urbanísticos provenientes de la fecha inicial de publicación en 1986 del sector PA-AN-20:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MÁLAGA			

ACTUACIÓN:	La Judía Sur	PA-AN-20
A DESARROLLAR POR:		PE/PU
SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m²s):		65.500,00
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:		PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE:		COMPENSACIÓN
<i>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</i>		
La ordenación se atenderá a lo indicado en los planos "E" de calificación y "H" de alineaciones.		
Las zonas verdes se dispondrán preferentemente adyacentes al camino del Ángel y al PA-AN 14.		
<i>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</i>		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,220
DENSIDAD MÁXIMA (n.º viv./ha):		10,00
N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS:		65
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		UE-3
<i>RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES</i>		
ÁREAS LIBRES (m²s):		6.550,00
EQUIPAMIENTO (m²s):		
RED VIARIA (m²s):		(1)

Finalmente y tras ser aprobado el expediente por los servicios técnicos y jurídicos municipales, el expediente es aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 15/04/2019, siendo enviada a la Junta de Andalucía como trámite previo a la aprobación definitiva al plan Especial.

2.3. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA.

Naturales:

La fisionomía del terreno se ve afectada por una serie de agentes determinantes de los ejes sobre los cuales habrá que actuar:

- Por una parte la delimitación en su orientación este del Bulevar Principe Salman,
- Por otro lado, el vial interno denominado Arrabal Judía, que constituye la columna vertebral de la Urbanización, y que la comunica en su parte Oeste con otras áreas urbanizadas de la zona de Nueva Andalucía.
- Las diferentes áreas que compone el sector, conforman una pendiente suave continuada a lo largo de toda su superficie,

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

- En todo el conjunto, se observa el mismo tipo de vegetación arbustiva de porte bajo, que cubre como un manto los terrenos no edificados, quedando los edificados conformados por vegetación ajardinada a base de gramas, palmeras, etc...

Usos, edificaciones e infraestructuras existente

El nivel de consolidación residencial en este sector es elevado, existiendo con bastante antigüedad 15 parcelas con vivienda con carácter de primera residencia, lo que supone que un 25% del suelo se encuentra edificado, siendo por consiguiente el uso dominante Residencial, en vivienda Unifamiliar exenta.

El sector se encuentra cruzado de Este a Oeste, y en la zona Norte de la parcela lindando con la Urbanización Alzambra Hill, por la tubería de abastecimiento en Alta a la Costa del Sol Occidental, que tiene su origen en el proyecto redactado en el año 1965 por el Ministerio de Obras Públicas, Confederación Hidrográfica del Sur, denominado "Proyecto de Conducciones Principales de Abastecimiento a la Costa del Sol Occidental" que discurren por la zona especificada, constituyendo la afección la instalación de dos tuberías principales de 1100 mm de diámetro cada una, y una tubería secundaria de 350 mm de diámetro. Así mismo se generó una servidumbre de paso y acueducto mediante un expediente de expropiación forzosa por procedimiento de urgencia impuesto por el Ministerio de Obras Públicas, con motivo de las obras y de la posterior explotación de la instalación, siendo este tramo de una anchura de 12,50 metros.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

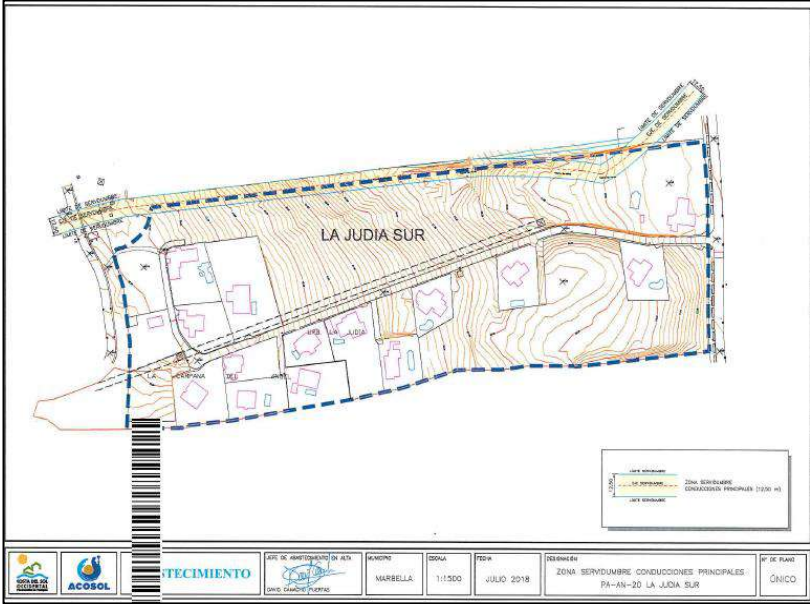
Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MÁLAGA			



Por otra parte, la parcela se encuentra parcialmente atravesada de Este a Oeste, por una Línea Aérea de Alta Tensión, cuyo vuelo afecta el vial interior así como las edificaciones de las viviendas existentes en proximidad.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

Hay que mencionar también dentro del capítulo de las infraestructuras de un Centro de Transformación a media altura junto al vial interior de la Urbanización.

Estructura de la propiedad del suelo y servidumbres:

Este sector está compuesto por un total de 26 fincas registralmente independientes, que como se ha referido con anterioridad, 15 de ellas se encuentran edificadas.

Las dos primeras fincas 1 y 2 computan el 46,13 por ciento de la totalidad, estando la primera de ellas edificada.

Desde el punto de vista de la Normativa vigente, los terrenos se ven afectados por una serie de servidumbres de protección y de uso, como consecuencia de los distintos agentes urbanísticos que forman parte de la finca. Estas servidumbres determinan una serie de ejes que serán en gran parte los condicionantes naturales y urbanísticos sobre los que se articula la Ordenación.

La finca también se ve afectada en su parte norte, por una conducción de Acosol, que determina una servidumbre de 12,50 metros de ancho.

Hacia el centro de la finca y cruzada de Este a Oeste, existe una Línea de Alta Tensión, parcialmente soterrada, y que se habrá de completar este trazado en el proyecto de Urbanización correspondiente. Esta infraestructura obliga a crear una servidumbre de 5 metros a ambos lados del trazado del conductor más desfavorable, según prescribe el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión. Por consiguiente, habrá que completar el soterramiento iniciado en años atrás.

Dicho reparto de la estructura de propiedad se ajusta al cuadro siguiente:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)

CUADRO SUPERFICIE SEGÚN NOTAS SIMPLES					
NÚM. PARCELA PLANO	TITULARES	FINCA REGISTRAL	CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m2)	DOMICILIO
1	MARIA FRANCISCA CURE BERGER Y CAROLINA, CAYETANA, RAFAEL Y PATRICIA ARVILLA CURE	7385	491510UF2441N0001ZT	15.364,84	C/ El Fuerte, 4. Edificio Torre de Marbella apto. 32. 29602 MARBELLA
2	UNIQUORUM INVEST PROYECTS, S.L.	7384	4915104UF2441N0001ST	12.894,00	Camino Cerro de los Gamos, nº 1. 28224 Pozuelo de Alarcón. MADRID
3	NICHOLAS VALENTINE ROBSON	29757	4915103UF2441N0001ET	2.400,00	Urb. La Judia, casa "Sol y Viento". 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA
4A	ERIBI INVESTMENTS, S.L.	63338	4915101UF2441N0001IT	650,00	Sra. Andrea Barnett. Urb. La Judia, casa "Las Lilas". 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA
4B		63339		650,00	
5	PAULUS NICOLAAS RENRINGS	78990	4915102UF2441N0001JT	1.188,17	Urb. La Judia, casa "Sjalom". 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA
6	JOSÉ MORALES MARÍN Y MARÍA PACHECO MEDINA	19331	4914102UF2441S0001SD	1.190,00	Urb. La Judia, parcela 6. 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA Avd. Arias de Velasco, bloque 3. 3º C. 29600 MARBELLA
7	DISTRIBUCIONES TÉRMICAS Y FRIGORÍFICAS, S.L.	60537	49141110UF2441S0001AD	1.565,00	C/Valdecelada, 12. 45007 TOLEDO
8	PILAR MEDINA GUERRERO	87861	4914103UF2441S0001ZD	1.550,00	Paseo de la Castellana, nº 120. Piso 3º Izq. 28046 MADRID
9	ROWING CAPITAL, S.L.	86545	4914104UF2441S0001UD	900	Calle Doctor Borrachero, 9-letra B. Pozuelo de Alarcón 28224 MADRID
10	PER ANDERS NORLANDER Y KARIN JOHANNA ANDERSDOTTER WESTAS NORLANDER	70114	4914105UF2441S0001HD	1.088,00	Urb. La Judia, casa "Lonciera". 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA
11	MARÍA ISABEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ	32519	4914107UF2441S	900	Urb. La Judia, casa "Sirius". 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA
12	LUCKY MONEY, S.L.	32817	4914106UF2441S0001VD	1.387,00	Sr. Kramer. Urb. La Judia, casa "El Mar". 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA
13	POLINA RODNOVA	41237	4914108UF2441S0001BD	1.707,80	Urb. La Judia, casa "Victoria". 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA
14	MANUS HUMANA, S.L.	35892	5115101UF2451N0001HO	882	Sierra Cazorla. Urb. La Cascada Bloque 2. Piso 1ºA. 29602 MARBELLA
15	ANTONIO GONZÁLEZ CHAMORRO LADRÓN GUEVARA Y PALOMA GIL ALAMO	81104	5115115UF2451N0001MO	1000,00	Urb. La Judia, casa "Sofia". 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA
16	JULIO AGUADO ARRABE	35868	5115102UF2451N0001WO	1.065,00	Aloha Pueblo 9. Balmes Abogados. 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA
17	JOSÉ IGNACIO AGUADO ARRABE Y LIDIA BAILON RAMÍREZ	35867	5115102UF2451N0001WO	1.049,00	C/ Santa Ana 3. 29602 MARBELLA
18	GREGO 5 BELLA, S.L.	54412	5115105UF2451N0001YO	1.147,00	Travesía Carlos Mackintosh. Edificio Puerta del Mar. Oficina B-1. CP. 29602 MARBELLA
19	GREGO 5 BELLA, S.L.	54411	5115103UF2451N0001AO	1.087,00	
20	PATRICIA SALVADEO	3780	5115106UF2451N0001GO	1.313,00	Tienda BYOU Avd. Ricardo Soriano nº 3. 29601 MARBELLA
21	AFRICA AURORA NORIEGA DÍAZ, SILVIA, CRISTINA MARIA Y ANTONIO JOSE VELA NORIEGA	42099	5115107UF2451N0001QO	1.225,50	Dña. Cristina Vela. C/Casas de Campo, 3 - 2º do. 29001 MÁLAGA
22	LUIS ALGAR CALDERÓN Y KATHE E. MORBACK SUAHNBERG	36041	51155108UF2451N0001PO	1.237,00	Avd. Ricardo Soriano, 72-2ºG. 29601 MARBELLA
23	MIGUEL MAIRENA MÁRQUEZ Y SUSANNE MAIRENA ERIKSSON	36039	5115116UF2451N0001OO	1.470,00	Ctr. De Negocios Puerta de Banus local 39. 29660 MARBELLA
24	MAHDU M.H.H. ABDULIAHN	36040	5115109UF2451N0001LO	1.282,00	Sierra Cazorla. Urb. La Cascada Bloque 2. Piso 1ºA. 29602 MARBELLA
25	BELLES LETTERS SPAIN, S.L.	36038	5115117UF2451N0001KO	1.255,50	Avd. Ricardo Soriano, 72-2ºG. 29601 MARBELLA
26	MARÍA JOSÉ MARÍN FERRER Y PABLO IBÁÑEZ FOSSI	36037	5115110UF2451N0001QO	1.204,00	Urb. La Judia, casa "Loyos". 29660 Nueva Andalucía. MARBELLA
27	SANTIAGO REMARTÍNEZ ESCOBAR	11520	5115114UF2451N0001FO	1.113,25	Avd. Ricardo Soriano, 72-2ºG. 29601 MARBELLA
28 A	MONTANGERO, S.L.	7126	5115111UF2451N0001PO	1.175,00	TRIAY ABOGADOS. Avd. Ricardo Soriano, 12, 2º -4. 29601 MARBELLA
28 B	MONTANGERO, S.L.	11003	5115112UF2451N0001LO	928	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

2.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Las características naturales de La Judía Sur son excepcionales, siendo la única parcela en la zona cuyo desarrollo permitirá la completa consolidación de la trama urbana de la zona Este de Nueva Andalucía, reuniendo las condiciones mas favorables para su desarrollo arquitectónico y paisajístico.

Preservar y realzar las magníficas condiciones naturales que presenta la finca, es premisa fundamental de la Ordenación propuesta. Por consiguiente, el objetivo de la misma es minimizar el impacto de la arquitectura sobre los elementos naturales, tales como pendientes y vegetación, y al mismo tiempo, enfatizar al máximo el uso de los mismos en forma moderada y armónica.

Se trata de una finca que posee particularidades que caracterizan el desarrollo histórico de la Costa del Sol. En ella se puede apreciar tanto la topografía y vegetación silvestres y autóctonas, como plantaciones ordenadas y acotadas realizadas por el hombre.

2.5. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Criterios:

La obtención del aprovechamiento para uso residencial, obtenida en este caso a partir de las limitaciones con que cuenta la Ordenación, determina la conformación de tan solo dos grandes manzanas, las formadas por las parcelas 1 y 2, destinadas a acoger la misma tipología de vivienda unifamiliar exenta.

El resto de las 24 parcelas formarán parte de una trama de parcelas individuales que se habrán de adapta al planeamiento, y que albergarán tan solo viviendas unifamiliares.

En cuanto a las dotaciones propias del Sector, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Anexo al Art. 10 del reglamento de Planeamiento y las estipulaciones pertinentes de la Ley de Suelo.

Zonificación:

Los objetivos de ordenación que persigue este Plan Especial son los siguientes:

- La ordenación y regulación del suelo urbano.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

- Mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, la ejecución material de dicha ordenación.
- Posibilitar la edificación mediante el adjunto Plan de Etapas de las diferentes zonas ordenadas.

Como propuesta de ordenación, la estructura morfológica viene totalmente condicionada por las previsiones de planeamiento de rango superior máximo, considerando la realidad física actual de la finca.

CUADRO GENERAL						
			EDIFICABILIDAD		OCUPACIÓN	Nº VIVIENDAS
			BRUTA	NETA		
			0.225 M2T/M2	0.3072378 M2/M2		
RESIDENCIA (UE3)	48964.09	73.23		15043.62	12241.02	60.00
VIALES	10233.64	15.20				
ZONAS VERDES	7541.61	11.39				
EQUIPAMIENTO	121.21	0.18				
TOTAL	66860.55	100	15043.62			

El desglose de las superficies que componen la franja residencial (UE-3) se ajusta a las manzanas expuestas en el siguiente cuadro.

CUADRO DE MANZANAS RESIDENCIALES				
MANZANA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (m²)	Nº DE VIVIENDAS
		0,3072378	25%	
ZONA - 01	874.20	268.56	218.55	1
ZONA - 02	18428.14	5661.82	4607.04	23
ZONA - 03	25144.22	7725.26	6286.06	31
ZONA - 04	4517.53	1387.66	1129.38	5
TOTAL	48964.09	15043.62	12241.02	60

En cuanto a las zonas verdes, se desarrollan dos grandes zonas cuyo cuadro de superficies es el siguiente:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

CUADRO DE ZONAS VERDES	
	SUPERFICIE (m²)
ZV - 1	6184.89
ZV - 2	1356.72
TOTAL	7541.61

El sistema viario es una zona constituida por una superficie total de 9.670,93 m², distribuida según el cuadro de superficies siguiente:

CUADRO DE VIALES - SUPERFICIES			
VIAL N°	SUPERFICIES	ANCHO ML.	APARCAMIENTOS
1	3.075,42	12,30	60
2a	1314.66	10,00	-
2b	2527.77	9,00	-
2c	311.78	10,00	-
3	978,38	12,30	12
4	361,59	12,30	4
5	225.66	7,00	-
6	215.69	7,00	-
7	275,74	7,00	-
8	946,95	8,00	-
TOTAL	10233.64	-	76

El equipamiento previsto se ajusta al siguiente cuadro de superficies:

CUADRO DE EQUIPAMIENTO	
	SUPERFICIE (m²)
DEPÓSITO	52.00
CT	69.21
TOTAL	121.21

En cuanto a las dotaciones previstas, hay que decir que los Espacios libres jardines representan un 11,68% de la totalidad de la actuación, lo que supone un total de 7.806,61 m².



MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

Por otra parte, y en referencia a los aparcamientos, se dará cumplimiento a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su Art. 17 de la Sección 4ª del Título I Ordenación Urbanística, que establece una reserva de entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.

Dado que se trata de viviendas unifamiliares en parcelas de 800 m², con una edificabilidad de 0,305381 m²/m², supondrá una edificabilidad neta por parcela de 244,30 m² de techo, lo que corresponde a 2 plazas de aparcamiento por parcela, de dimensiones 3,60x5,00 m.

Entre las características físicas a considerar en la finca, hay que destacar:

- Relieve:
El sector presenta un relieve de suave pendiente en dirección Oeste a Este, desde la cota +52,50 m hasta la cota +12,00, sin accidentes geográficos dignos de destacar.
- Vegetación:
La vegetación existente es la característica de la zona, conteniendo algunos eucaliptos diseminados y vegetación baja sin valor. Resaltan los conjuntos de jardinería creada por las viviendas existentes.
A continuación se acompaña plano de acondicionamiento de zonas verdes donde se refleja todo el arbolado de importancia existente en la finca, con escaso valor, sin considerar el arbolado en los jardines privados.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

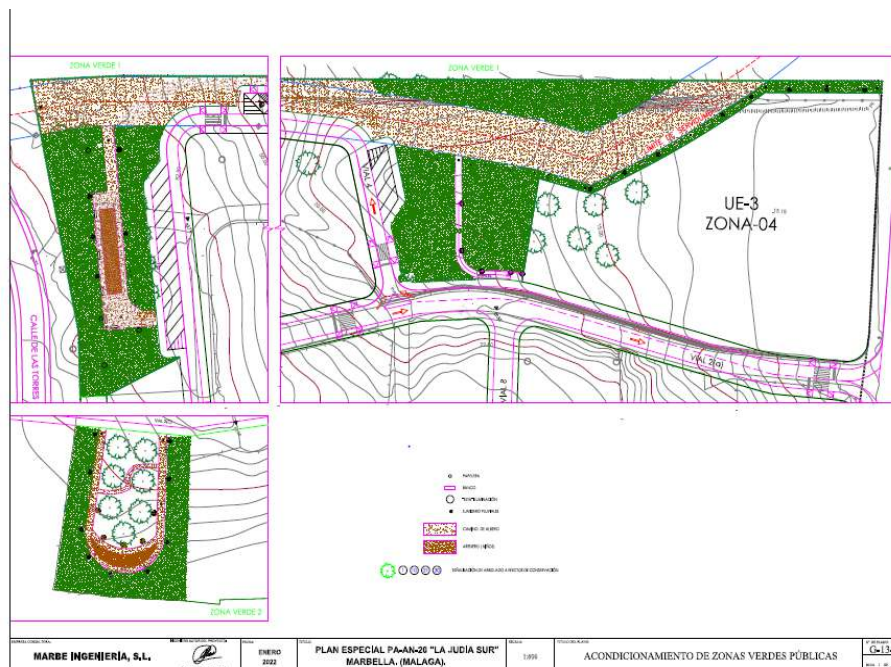
Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			



▪ Geología e Hidrografía:

Los materiales estudiados pertenecen a la denominada Región III. Litológicamente, los materiales que predominan corresponden a areniscas, arcillas y margas que se presentan en formaciones tipo Flysch y areniscas masivas de carácter silíceo con intercalaciones de arcillas pizarrosas. Hay que precisar que IQS materiales van del Cretácico hasta el Mioceno Superior y están por lo general muy tectonizados. En esta región se incluyen otros materiales de carácter predominantemente detríticos, que corresponden a margas, areniscas calcáreas, conglomerados de edad miocena, pliocena y conglomerados (terrazas aluviales), arcillas, limos y arenas de edad cuaternaria. La capacidad portante de estos materiales es de baja a media, siendo los asentamientos de magnitud media. No es de destacar ningún accidente hidrográfico.

2.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

La ordenación adoptada constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana a través de los sistemas generales de espacios libres y viales.

La ordenación se ajusta en su totalidad a las directrices del PGOU de Marbella, texto refundido del documento 1986, constituyendo un sistema coherente que asegura la protección paisajística de la finca, así como también demuestra la suficiente flexibilidad para adaptarse a las distintas alternativas que el mercado inmobiliario exige.

3. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

En el presente apartado se llevará a cabo un estudio de las diferentes alternativas propuestas, así como el análisis de los potenciales impactos que pudieran producir cada una de ellas. En función de las características ambientales de la zona, se han considerado una serie de alternativas, con relación al desarrollo urbanístico del suelo.

La principal dificultad a la hora de enfrentarse al análisis de alternativas se ha encontrado en el amplio abanico de posibilidades existentes para la definición de opciones. Se ha considerado no obstante, que esta variedad de posibilidades podría limitar la utilidad del análisis y demorar en exceso la comparativa necesaria para llevar a cabo una selección final, por lo que se ha optado por ceñirse a un número reducido de alternativas que permita un análisis más completo.

A la vista de los criterios objetivos y justificación del Plan Especial para el que se desarrolla esta Evaluación Ambiental Estratégica, solo cabe una alternativa razonable:

3.1. ALTERNATIVA 0: MANTENIMIENTO DE LA SITUACIÓN ACTUAL O DE NO ACTUACIÓN.

Esta alternativa contemplaría el no desarrollo urbanístico de los terrenos, en la cual la actual finca existente estaría sometida a una paulatina degradación y presión urbanística.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

El entorno urbanístico de la actuación está conformado por urbanizaciones residenciales con medio-alto poder adquisitivo, pocos equipamientos y una alta densidad de campos de golf de 18 hoyos en la zona.

Esta alternativa no resulta viable debido al alto nivel de consolidación urbanística de la zona, iniciado desde hace más de treinta años al amparo del PGOU de 1986, e incluso dado el nivel de edificación dentro de la misma parcela, lo cual obliga a la dotación de servicios urbanísticos y ordenación del conjunto.

Fruto del desarrollo urbanístico promovido por el PGOU 1986, el sector dispone de un vial de doble sentido de circulación, así como gran parte de los servicios generales.

La proximidad del sector al núcleo urbano de Marbella, invita a la implantación de viviendas, que implicarían recorridos cortos hacia la periferia comercial, así como a su casco urbano.

La existencia de grandes parcelas no valladas ha derivado hacia la utilización de los terrenos como lugar de deposición de residuos, así como al crecimiento incontrolado de la vegetación existente, lo que implicaría un aumento del riesgo de incendio.

Así pues, hay que reconocer que el sector en su estado actual carece de coherencia con el espacio desarrollado en el entorno, constituyendo una mancha falta de consolidación en la zona incoherente con la trama urbana del PGOU, creando un claro impacto negativo derivado del abandono del sector.

3.2. ALTERNATIVA 1: DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

En esta alternativa 1 la zonificación establecida en el Plan Especial propicia la ejecución de viviendas de baja densidad, acordes al entorno.

Por otra parte, con esta actuación se contribuye al desarrollo urbanístico del entorno, integrándose en la trama urbana de manera coherente, sin suponer con ello un impacto paisajístico de ningún tipo.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

Su implementación evitaría la actual degradación del solar y el impacto negativo en la zona que ello genera.

Así mismo, la cercanía al núcleo urbano y a las zonas comerciales de Marbella, evitan grandes trayectos en vehículo, en relación a otros desarrollos mucho más alejado. Esta característica permite una reducción de emisiones de CO₂, y por consiguiente una contribución positiva al cambio climático.

- Distancia a Puerto Banús 0,9 km.
- Distancia a C.C. Plaza 2,0 km.
- Distancia a núcleo Marbella 4,3 km.
- Distancia a C.C. La Cañada 11,0 km.

Esta alternativa única se ha considerado en base a los criterios siguientes:

- Actualmente el 25 por ciento de las viviendas previstas se encuentran construidas y habitadas, lo cual condiciona y obliga a desarrollar el trazado de viales previsto así como la ubicación de las zonas verdes.
- La existencia del vial de acceso, así como la Línea Aérea de Alta Tensión que se tiene previsto soterrar, también condiciona el proyecto hacia una alternativa única.
- Por otra parte, la existencia de una servidumbre junto al lindero norte de la parcela mediante una servidumbre de infraestructuras de abastecimiento de Acosol, obliga a optar por la solución proyectada.

3.3. ALTERNATIVA 2: TRASLADO DE ESTA BOLSA DE SUELO A OTRA ZONA DEL MUNICIPIO.

Esta alternativa implicaría una actuación consistente en la permuta de esta parcela por suelo de característica similar, por lo que su desarrollo conllevaría el desmantelamiento de las infraestructuras existentes desde hace mas de 30 años, así como el alto porcentaje de viviendas existentes con gran antigüedad.

3.4. ALTERNATIVA 3: ALTERACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO A NO URBANIZABLE.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	DAE	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) DEL PLAN ESPECIAL PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR" DE MARBELLA (MÁLAGA)			

Esta alternativa resulta imposible de llevar a efecto, habida cuenta de que se dan las circunstancias siguientes:

- *Este suelo es urbano desde el PGOU de 1986, y desde aquella fecha se están construyendo viviendas, por lo que el grado de consolidación a la fecha es bastante alto.*
- *La parcela objeto de proyecto dispone de todas las infraestructuras urbanísticas necesarias, con acceso rodado conectado a los viales existentes en proximidad.*

3.5. ALTERNATIVA 4: EJECUCIÓN DEL P.E. CON UNA ZONIFICACIÓN DISTINTA

Esta alternativa consistiría en la ejecución del Plan Especial con una zonificación diferente. Esto sería muy difícil de llevar a la práctica habida cuenta del alto porcentaje de consolidación urbanística del sector ajustado al Plan Especial desarrollado.

Al mismo tiempo, las servidumbres de las infraestructuras limitan completamente la elección de esta alternativa como válida.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN:

Las alternativas a partir de las cuales se justificará la selección final de la elección de la ordenación y localización propuesta, serán las siguientes:

- *ALTERNATIVA 0: Mantenimiento de la situación actual o de no actuación.*
- *ALTERNATIVA 1: Desarrollo del Plan Especial.*
- *ALTERNATIVA 2: Traslado de esta bolsa de suelo a otra zona del municipio.*
- *ALTERNATIVA 3: Alteración de la calificación del suelo a No Urbanizable.*
- *ALTERNATIVA 4: Ejecución del P.E. con una zonificación distinta*

El análisis de las cinco alternativas barajadas durante el diseño del Plan Especial se realiza en función de los siguientes criterios de selección:

- *Menor impacto ambiental.*
- *Mejor conexión y accesibilidad para los potenciales usuarios.*
- *Integración de usos propuestos.*

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00037072381

CSV

GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

29/08/2022 21:11:09 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-6823-af86-7e6f-4eba-991c-2f5b-7eab-5458