

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
EN ÁMBITO DE SUELO URBANO
PA-NO-09 "XARBLANCA"



Febrero 2024

PROMUEVE:
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, SA

EQUIPO REDACTOR:

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00013293267

CSV

GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

09/04/2024 14:21:56 CET


DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	4
1.1.	INICIATIVA Y REDACCIÓN	4
1.2.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO	5
2.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	9
2.1.	IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO	10
2.2.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS CATASTRALES	11
2.3.	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DEL ÁMBITO	13
3.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	17
3.1.	ALTERNATIVA 0	17
3.2.	ALTERNATIVA 1	18
3.3.	ALTERNATIVA 2	27
3.3.1.	JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	35
3.3.2.	JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO DE LA ALTERNATIVA 2	36
3.4.	CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN	36
4.	PRINCIPALES AFECCIONES.....	39
4.1.	AFECCIONES AMBIENTALES	39
4.2.	AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES	41
5.	ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 16 DE JUNIO DE 2023.....	45
6.	PLANOS	46

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa de la presente Propuesta de Delimitación corresponde a **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A**, con CIF: A85527604, y domiciliado en Madrid, Paseo de la Castellana, 280 (C.P. 28046).


El presente documento ha sido redactado por la empresa **BURÓ4 ARQUITECTOS SLP**, inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP - 0137, designando a los siguientes técnicos redactores:

Dirección y coordinación

Ramón Cuevas Rebollo, arquitecto urbanista
Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista
Isabel Jiménez López, arquitecta

Equipo redactor:

Jesús Díaz Gómez, arquitecto	Ismael Ferral Sevilla, arquitecto
Antonio Alonso Campaña, arquitecto	Rosario Rodríguez Cazorla, arquitecta
Alicia Gómez del Castillo Reguera, arquitecta	Inmaculada Núñez García, arquitecta
Sara Caballero Inarejos, arquitecta	Javier López Ruíz, arquitecto
Urbano Jiménez Guerrero, arquitecto	

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

1.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO

El ámbito objeto del presente Avance de Estudio de Ordenación se localiza en el Sector PA-NO-09 del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, en la zona central del término municipal, al norte de la AP-7, en la zona de Xarblanca. Se trata de unos suelos actualmente ocupados con construcciones sin finalizar, cuyo desarrollo se llevó a cabo al amparo de una licencia de edificación contraria a las determinaciones del PGOU de 1986. Se ejecutó un conjunto residencial en tipología plurifamiliar, suponiendo además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad. El objetivo de la nueva ordenación urbanística que propone el presente Avance de Estudio de Ordenación es finalizar las edificaciones existentes conforme a las condiciones urbanísticas establecidas en el expediente de Normalización que más adelante se describe.

El entorno urbano de los suelos objeto de estudio es una zona de la ciudad de Marbella desarrollada y consolidada, con construcciones de uso residencial y turístico, por lo que cuenta con acceso rodado por vía urbana y conexión a los servicios básico de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 2010 anulado planteaba su normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación (ARG-MB-3 "Xarblanca"), en el que además de la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, le imponía la correspondiente cesión de dotaciones, procediéndose así a su normalización urbanística.

La Junta de Gobierno Local, en su sesión de 15 de octubre de 2015 adoptó el acuerdo de aprobar la "Normalización del ámbito que el PGOU identifica como ARG-MB-3 Xarblanca". En el mismo acuerdo aceptaba (i) las cesiones gratuitas efectuadas en escritura pública; (ii) el pago realizado por importe de la compensación sustitutiva del 10% del aprovechamiento medio; (iii) en aval constituido en concepto de garantía del coste y la ejecución pendiente; y (iv) el aval constituido en garantía de adecuación de usos dotacionales en el ámbito de ordenación. Pese a que se culminó el proceso de normalización jurídica, mediante aprobación del mencionado acuerdo, que quedó firme, al sobrevenir su nulidad y la pérdida de la ordenación que establecía para la parcela, no pudo otorgarse la correspondiente licencia de obras, volviendo a estar vigentes las determinaciones del PGOU de 1986 y, por tanto, manteniéndose la disconformidad del ámbito con la ordenación urbanística.

Considerando estas circunstancias y conforme a la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, el objeto de la presente actuación de transformación urbanística en suelo urbano es desarrollar la ordenación detallada mediante un Estudio de Ordenación, que permita finalizar las edificaciones existentes, modificando las determinaciones urbanísticas vigentes para adecuarlas a lo recogido en el proceso de "Normalización de las edificaciones incluidas en el ARG-MB-3 "Xarblanca" aprobado, y permitir así la posterior tramitación de la licencia de obras correspondientes que habilite la finalización de las construcciones y la integración total del ámbito de ordenación en el tejido consolidado.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL PRESENTE AVANDE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

La presente propuesta se realiza al amparo de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA. El objetivo principal de esta

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 971e9d02acad1ed68f362b5e1696709413b0f561948d9ae5e29d43dc8b06b702dce9529e5cd6b089ce03ceb3c99bd49ceef50e066272a10e44ab27590a84af | PÁG. 5 DE 53

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

actuación será adaptar y finalizar la ejecución de las construcciones ya existentes que ocupan los suelos objeto de estudio conforme a las condiciones urbanísticas establecidas en el expediente de Normalización.

Para adaptar la situación urbanística en la que actualmente se encuentran las construcciones existentes dentro la parcela, el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 2010 anulado planteaba a través de la definición de un ámbito de ordenación (ARG-MB-3 "Xarblanca"), la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento y llevar a cabo la correspondiente cesión de dotaciones.

La Junta de Gobierno Local, en su sesión de 15 de octubre de 2015 adoptó el acuerdo de aprobar la "Normalización del ámbito que el PGOU identifica como ARG-MB-3 Xarblanca". En el mismo acuerdo aceptaba (I) las cesiones gratuitas efectuadas en escritura pública; (II) el pago realizado por importe de la compensación sustitutiva del 10% del aprovechamiento medio; (III) en aval constituido en concepto de garantía del coste y la ejecución pendiente de urbanización; y (IV) el aval constituido en garantía de adecuación de usos dotacionales en el área objeto de estudio. Pese a que se culminó el proceso jurídico, mediante aprobación del mencionado acuerdo, que quedó firme, al sobrevenir su nulidad y la pérdida de la ordenación que establecía para la parcela, no pudo otorgarse la correspondiente licencia de obras, volviendo a estar vigentes las determinaciones del PGOU de 1986 y, por tanto, manteniéndose la disconformidad del ámbito con la ordenación urbanística.

Considerando estas circunstancias y conforme a la LISTA, el objeto del presente documento de Avance de Estudio de Ordenación es establecer los criterios a plantear para la ordenación mediante este instrumento urbanístico (EO), que permita finalizar la construcción de las estructuras existentes, modificando las determinaciones urbanísticas vigentes para adecuarlas a lo recogido en el proceso de "Normalización de las edificaciones incluidas en el ARG-MB-3 "Xarblanca" aprobado, y permitir así la posterior tramitación de la licencia de obras correspondientes que habilite la finalización de las construcciones y la consecuente integración total del ámbito en el tejido urbano consolidado.

La propuesta de actuación de transformación urbanística ha obtenido el pronunciamiento favorable de la resolución de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 16 de junio de 2023, acordando "Estimar la conveniencia y oportunidad de iniciar la tramitación del ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 'XARBLANCA' presentado por INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.", sin embargo, dicha resolución queda supeditada a la realización de una consulta previa a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul sobre el no sometimiento a evaluación ambiental estratégica del presente estudio de ordenación.

El presente documento de Avance de Estudio de Ordenación se entregará junto con el Documento Ambiental Estratégico para poder llevar a cabo la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica simplificada requerida por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de acuerdo a lo establecido en el requerimiento de subsanación (HELP 2023/17501) emitido por dicho organismo competente en el cual se requería justificar la no sujeción del estudio de ordenación a evaluación ambiental estratégica. Posteriormente, con fecha 29/09/2023, emite un nuevo comunicado donde determina que "no sería de aplicación la innecesariedad recogida en el art. 40.5 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental" debido a que la Consejería considera que "la ATU

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

presentada propone un incremento de la edificabilidad y de la densidad contemplada para esa parcela en el vigente PGOU de Marbella de 1986".

JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE AVANDE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN


La LISTA regula en su Título II el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, diferenciando en su artículo 24, las previstas en suelo urbano; actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior. Estas actuaciones de mejora urbana se podrán tramitar a través de un Estudio de Ordenación como instrumento de ordenación urbanística detallada.

El presente Avance de Estudio de Ordenación viene justificado principalmente por dos razones; por un lado, la necesidad de dar una solución a un ámbito integrado en un área urbana consolidada de la ciudad de Marbella, actualmente ocupado por construcciones que necesitan adaptar su actual situación urbanística, planteando los deberes correspondientes, y por otro, la existencia de un acto administrativo firme anterior a las sentencias que anularon el PGOU de 2010, que no es afectado por éstas, y que implicaba la normalización del ámbito en cuestión.

Es primordial dar solución a un ámbito de la ciudad obsoleto y abandonado, que afecta muy negativamente tanto a la imagen y el paisaje urbano de la zona como a su funcionalidad. Las estructuras de hormigón que actualmente ocupan los suelos objeto de estudio constituyen una pérdida de oportunidad para los vecinos de la zona, puesto que son unos suelos que no pueden ofrecer ningún tipo de servicio ni uso que enriquezca la diversidad de actividades. Estas estructuras abandonadas suponen, a su vez, una pérdida de oportunidad para la economía local de la zona y crean un mayor nivel de inseguridad para los vecinos.

La tipología residencial asignada por el plan vigente para estos suelos (UE-4) ha quedado obsoleta, puesto que no responde a los criterios de uso racional del suelo, por el que aboga el nuevo PGOM de la ciudad de Marbella y va en contra del modelo de ciudad compacto y más diverso en materia de usos y servicios y equipamientos por el que apuesta el nuevo Plan. Asimismo, la implantación de esta tipología residencial supondría demoler las estructuras ya construidas dentro del ámbito de actuación. Esto conllevaría un gran impacto medioambiental negativo en la zona. En cambio, el presente Avance de Estudio de Ordenación tiene como objetivo finalizar las edificaciones existentes las cuales en la actualidad están pendientes de adaptar su situación urbanística. Para ello la nueva ordenación propone adaptar estas estructuras y adicionalmente no sólo propone uso residencial dentro del ámbito de actuación que es lo que establece el plan vigente, sino que también destina una parcela completa para equipamientos públicos y espacios libres. Esto posibilitará completar y mejorar la red de equipamientos básicos de la zona y, a su vez, mejorará la calidad de vida de los vecinos al contar con un mayor número de servicios y de espacios libres en esta zona de la ciudad de Marbella.

El presente Estudio de Ordenación, una vez que la Adaptación del PGOU ha recogido la categorización como consolidado de este suelo urbano, tiene como objeto principal establecer la ordenación de una superficie de 14.760 m² de suelo ubicados dentro del polígono de actuación PA-NO-9 "Xarblanca" en la que se han cumplido todos los deberes urbanísticos estando así declarado por acuerdo de la Junta de Gobierno de 27 de Octubre de 2.015, en el que se dan por cumplidas las obligaciones impuestas a este suelo, de cesión de suelos dotacionales y de ejecución de los mismos, así como la compensación económica sustitutiva del 10% del aprovechamiento medio, siendo éste un acto administrativo y firme anterior a las citadas sentencias del TS que anulan el PGOU, por lo que no puede ser afectado, por éstas

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

conforme al art. 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

La propia Administración municipal conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno Loca de 16 de junio de 2023 confirma que procede la ordenación detallada de los suelos objeto de estudio mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Ordenación.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El suelo objeto del presente Avance de Estudio de Ordenación está localizado en la zona central del término municipal, al norte de la AP-7, en la zona de Xarblanca, coincidiendo con el ámbito de ordenación ARG-MB-3, integrado dentro del Sector PA-NO-09 el cual constituye un área urbanizada con un alto grado de consolidación.



Situación en Marbella

El ámbito de forma irregular cuenta con una superficie de 14.760 m², según levantamiento topográfico realizado con objeto de los nuevos proyectos redactados en el marco del expediente de Normalización aprobado en 2.015.

Está delimitado al noroeste por la Calle Francisca Carrillo Doña Paquita, al sur por parcelas residenciales privadas con viviendas unifamiliares, al este por la calle Padre Paco Ostos y al oeste por la Calle León.

Alberga un complejo residencial en construcción ejecutado según el Proyecto de Edificación en base al que se obtuvo licencia con número de expediente de Licencia de Obra Mayor 1232/01 con fecha de 29/08/01 para 211 viviendas en edificación plurifamiliar.

Aproximadamente, cuenta con el 50% de la estructura de hormigón ejecutada, estando la estructura bajo rasante y la cimentación ejecutadas totalmente. Del mismo modo se han realizado los movimientos de tierra necesarios para la construcción del conjunto edificatorio, el 60% de las instalaciones de saneamiento y el 1% de los trabajos de electricidad.

En cuanto a urbanización, los viales que delimitan el ámbito están urbanizados, presentando ciertas carencias en cuanto acerados y desperfectos en los firmes, especialmente en la Calle Padre Paco Ostos. Igualmente es necesario ejecutar algunas conexiones de redes de infraestructuras urbanas para garantizar el adecuado servicio al ámbito.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA



Ámbito Estudio de Ordenación

2.1. IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO

Actualmente el ámbito de actuación se presenta con la ejecución parcial de diferentes edificaciones proyectadas según proyecto básico realizado y con número de expediente de Licencia de Obra Mayor 1232/01 con fecha de 29/08/01, a la sociedad RENTA 95, S.A., aprobado su cambio de titularidad a la sociedad PROMOPINAR 99, S.L., con fecha de 06/03/02.

Dicho proyecto respondía a las determinaciones de la ordenanza de aplicación en ese momento, es decir, Residencial Plurifamiliar PM-1, con una altura de P. Baja + 2+ Bajo cubierta.

De los inmuebles proyectados, tanto en la parcela residencial como en la destinada al equipamiento, se han ejecutado ,aproximadamente, el 50% de la estructura de hormigón, de la cual se observa que la cimentación y la estructura bajo rasante se ejecutó en su totalidad, mientras que el resto se presenta realizada de manera irregular.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

En el interior de la parcela se han realizado, tan solo, parte de las instalaciones mientras que exteriormente el ámbito se encuentra totalmente urbanizado y, por tanto, posee las infraestructuras necesarias.

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS CATASTRALES

Parcela original: INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A (inicialmente el titular de la propiedad recogida en los documentos de segregación era la empresa NOVOSOLUM URBANA, S. L. U.) era propietario del 100% de una parcela 15.037m² de suelo, compuesto por 4 parcelas cuyas referencias catastrales son:

Referencias catastrales:



REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERF. CATASTRAL
0540101UF3404S0001XF	C/ PADRE PACO OSTOS 35	4.585,31 m ²
0540104UF3404S0001EF	C/ PADRE PACO OSTOS 33	3.843,58 m ²
0540106UF3404S0001ZF	C/ PADRE PACO OSTOS 31	2.957,49 m ²
0540107UF3404S0001UF	C/ PADRE PACO OSTOS 29	3.641,90 m ²

Parcelas segregadas (según documentación aportada): La empresa inicialmente propietaria del 100% del ámbito, realiza segregación y cesión gratuita otorgada a favor de Ayuntamiento de Marbella de las siguientes parcelas:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

- Parcela vial: parcela de terrenos de forma elíptica resultante del expediente de normalización del área de normalización ARG-MB-3 XARBLANCA (Expte. 2010PLN00952-NOR) identificado como Parcelas "AP.MB 3". Superficie total de la parcela 36,47m² y uso sistema general viario.
- Parcela equipamiento: parcela de terrenos de forma irregular resultante del expediente de normalización del ámbito de ordenación ARG-MB-3 XARBLANCA (Expte. 2010PLN00952-NOR) identificado como Parcelas "SL". Superficie total de la parcela 4.105,40 m² y uso Equipamiento de Servicio de interés público y Social.
- Finca Resto (Parcela residencial): parcela de terrenos de forma irregular resultante del expediente de normalización del ámbito de ordenación ARG-MB-3 XARBLANCA (Expte. 2010PLN00952-NOR) identificado como Parcelas "M-3-1 ZO-PM1". Superficie total de la parcela 10.618,20 m² y uso Residencial.



Datos propietarios:

PARCELA	PROPIETARIO	CIF	DOMICILIO POSTAL	TELÉFONO
M-3-1 ZO-PM1 (Finca resto. Residencial)	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A	A- 85527604	Paseo de la Castellana, 280. 28046 Madrid	915 765 921
AP.MB 3 (Vial)	AYUNTAMIENTO DE MARBELLA			

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 971e9d02acad1ed68f362b5e1696709413b0f561948d9ae5e29d43d08b06b702dce9529e5cd6b089ce03ceb3c99bd49ceef50e066272a10e44ab27590a84af | PÁG. 12 DE 53

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00013293267

CSV

GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

09/04/2024 14:21:56 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

SL (Equipamiento)		P- 2906900B	C/ Plaza de los Naranjos, s/n . 29601 Marbella	952 761 100
----------------------	--	----------------	--	-------------

Tras la consulta del catastro y los documentos de segregación, decir que:

Superficies totales: las cuatro parcelas catastrales suman una superficie total de 15.028,40 m², sin embargo, tras levantamiento de los límites del ámbito para la elaboración del documento de segregación, se comprueba que la superficie total del sector es de 14.760 m². Por tanto, no son coincidentes.

El Catastro no recoge la actualización de la segregación, por lo que se debe proceder a su actualización.

2.3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DEL ÁMBITO

El desarrollo del ámbito se llevó a cabo al amparo de una licencia de edificación contraria de las determinaciones del PGOU de 1986, que calificaba estos terrenos como residencial unifamiliar, ejecutándose un conjunto residencial de tipología plurifamiliar, que además de un incremento de aprovechamiento, suponía un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.

- PGOU 2010 (derogado)

El PGOU de 2010 planteaba su normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación (ARG-MB-3) en suelo urbano no consolidado, que permitía corregir su situación urbanística, para la que además de la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, le imponía la carga de la cesión del equipamiento construido y la construcción de un vial, estableciéndose los siguientes parámetros para el ámbito:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN ARG-MB-3	
Superficie (m²)	14.823
Uso global	Residencial
Densidad viviendas	Existente
Coef. Edificabilidad (m²t/m²s)	1,46
Edificabilidad máxima (m²t)	15.308
Zona de ordenanza	PM-1
Equipamiento (m²)	4.020
SGV (m²)	291

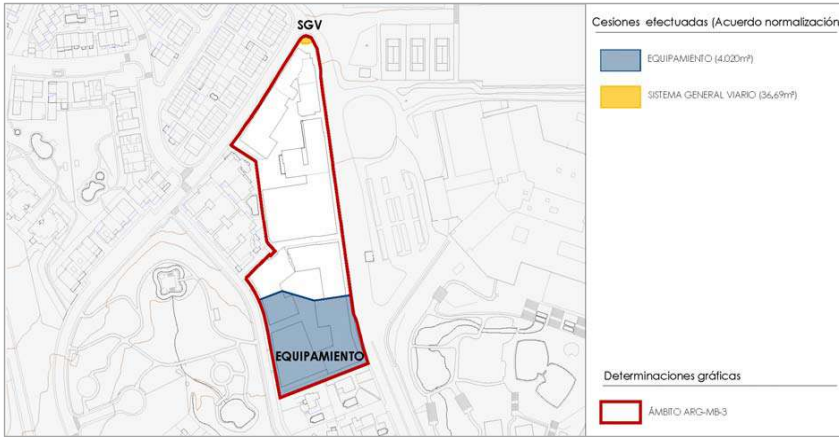
En este contexto, la Junta de Gobierno Local, en su sesión de 15 de octubre de 2015 adoptó el acuerdo de aprobar la "Normalización del ámbito que el PGOU identifica como ARG-MB-3 Xarblanca", declarando la normalización urbanística y efectiva compatibilidad con el planeamiento de las edificaciones existentes. Este acuerdo aceptaba lo siguiente:

- Cesiones gratuitas efectuadas en escritura pública, del sistema general viario (36,69m²) y del sistema local de equipamiento de servicio de interés social (4.020m²), así como el compromiso de ejecución de dichas dotaciones.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA



Cesiones efectuadas. Acuerdo de Normalización ARG-MB-3 "Xarblanca"

- Pago realizado por importe de la compensación sustitutiva del 10% del aprovechamiento medio (63.131,32€).
- Aval constituido en concepto de garantía del coste y la ejecución pendiente de las obras de urbanización pendientes, estimadas en 412.011,23€.
- Aval constituido en garantía de adecuación de usos dotacionales en el área de normalización (1.445.307,63€), estableciendo el compromiso de terminación de las obras propuestas para la adaptación de la estructura existente como Centro Cívico y Deportivo.
- Innecesaridad de reparcelación del área de normalización ARG-MB-3.

Aunque la normalización quedó aprobada y firme, y los terrenos de cesión entregados y los avales aportados, la licencia no llegó a otorgarse al sobrevenir la anulación del PGOU de 2010 que daría cobertura a ese acto administrativo.

Tras la anulación judicial del PGOU de 2010, entraron nuevamente en vigor las determinaciones del PGOU de 1986, aprobado definitivamente con fecha 3 de junio de 1986 y publicado en el BOJA nº62 de 26 de junio de 1.986.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00013293267

CSV

GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

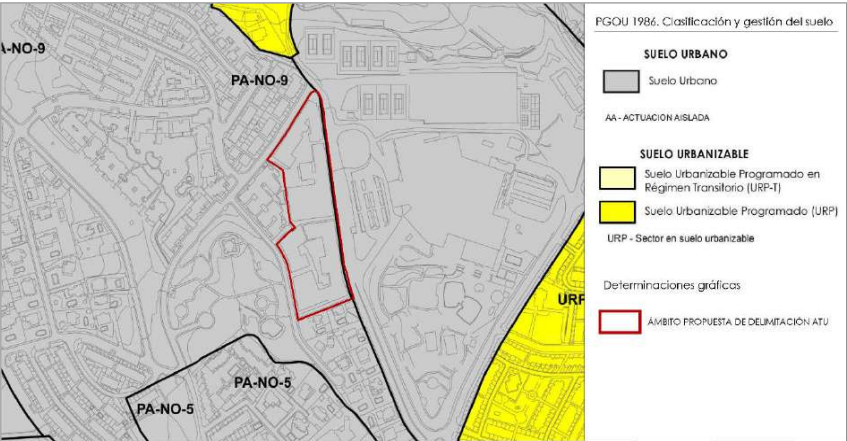
09/04/2024 14:21:56 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

- PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1986

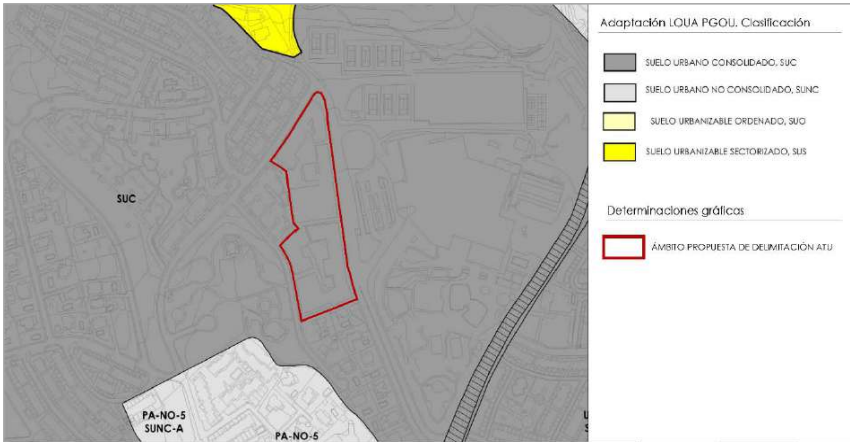
El ámbito de actuación ha quedado integrado en el Polígono de Actuación PA-NO-09 "Xarblanca", con una superficie total de 257.835 m² de uso residencial.



PGOU 1986. Clasificación y gestión del Suelo

- ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU 1986

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobado definitivamente mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18), recoge el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, considerándolo, por tanto, como suelos urbanizados en los que se habrían materializado las cesiones gratuitas de suelos dotacionales correspondientes.



Adaptación a la LOUA del PGOU 1986. Clasificación del Suelo

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00013293267

CSV

GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

09/04/2024 14:21:56 CET

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>


DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

Se le asigna la calificación de Unifamiliar Exenta UE-4, a las que no se ajustan las construcciones que se encuentran en estructura en el ámbito en cuestión, no siendo posible, por tanto, normalizar, adaptar y finalizar la ejecución de las construcciones ya existentes.

Los parámetros urbanísticos de aplicación son:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARÁMETROS GENERALES		
Superficie	.....	14.760 m²
Uso global	.....	Residencial
Edificabilidad total	.....	4.280,40 m²t
Nº viviendas:	.....	31 unidades
Tipología edificatoria	.....	UE-4

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El objeto del presente documento de Avance de Estudio de Ordenación que acompaña al Documento Ambiental Estratégico no es otro que permitir un proceso evaluador que permita complementar la planificación urbanística a la que asiste. La metodología que se propone para la realización del Documento Ambiental Estratégico se basa en la comprobación y análisis de tres Alternativas posibles. La Alternativa 0, se corresponde con conservar el actual estado en el que se encuentran las estructuras existentes a medio construir sin llevar a cabo ningún tipo de actuación; la Alternativa 1, que propone la demolición de esas estructuras abandonadas y desarrollar estos suelos en base a lo establecido en el Plan vigente; y la Alternativa 2 que plantea desarrollar los suelos en base a la modificación de las determinaciones urbanísticas vigentes.

El uso de modelos predictivos para la generación de alternativas de escenarios futuros de cambios de uso del suelo en el contexto de la planificación urbana o en la evaluación ambiental simplificada (EAE simplificada al tratarse de un Estudio de Ordenación), representa una importante oportunidad para anticipar, prevenir y mitigar dinámicas y propuestas insostenibles de las actuales formas de crecimiento.

En definitiva, se trata de estudiar la coherencia interna de la Ordenación para que puede ser analizada desde el punto de vista ambiental, determinando si las propuestas planteadas implican una mejoría o una agudización de los efectos ambientales negativos de los procesos a ordenar, si se producen desajustes o efectos negativos sobre las porciones del municipio con mayores valores ambientales y verificando si el Plan se adapta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que, en todo caso, deben servirle de referencia.

3.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 es la opción del mantenimiento de la realidad física actual, y, por tanto, descartando la formulación de un nuevo planteamiento. Se trata pues de conservar el ámbito tal y como funciona en la actualidad, es decir, mantener las construcciones de hormigón armado que nos encontramos en la parcela.



ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

El proceso constructivo de estas edificaciones se interrumpió y, como consecuencia, estas estructuras quedaron abandonadas a su suerte creando un paisaje urbano obsoleto y decadente, degradando el entorno urbano en el que se encuentran. Esto ha generado a su vez una disfuncionalidad en la ciudad al desaprovechar la posibilidad de crecimiento y desarrollo y por ende de mejorar la capacidad productiva de la zona en la que nos encontramos. A su vez, cabe destacar que el actual estado de abandono en el que se encuentran las estructuras existentes puede facilitar un uso ilícito de las mismas creando problemas de seguridad para los propios vecinos de la zona.

En cuanto a urbanización, los viales que delimitan el ámbito están urbanizados, presentando ciertas carencias en cuanto acerados y desperfectos en los firmes, especialmente en la Calle Padre Paco Ostos. Igualmente es necesario ejecutar algunas conexiones de redes de infraestructuras urbanas para garantizar el adecuado servicio al ámbito.

En el interior de la parcela se han realizado, tan solo, parte de las instalaciones mientras que exteriormente el ámbito se encuentra totalmente urbanizado y, por tanto, posee las infraestructuras necesarias.

El entorno próximo de la parcela objeto de estudio está en la actualidad plenamente consolidado. El no desarrollo del ámbito generará una incoherencia en la ordenación, manteniendo un uso obsoleto para el diseño de la ciudad.

Es evidente que la zona exige una actuación para poder adaptarse al uso real dentro del contexto urbano y territorial actual, suponiendo una oportunidad para potenciar y renovar un nodo de actividad en la ciudad.

3.2. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 propone la ordenación prevista en la ficha del Plan General de Marbella, con la totalidad de la superficie de la ordenación destinada a uso residencial. Partiendo de las premisas del Plan General, la parcela se califica como residencial con tipología unifamiliar exenta (UE-4) y poblado



La Ordenación propuesta mantiene la grafiada en la ficha del PGOU

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00013293267

CSV

GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

09/04/2024 14:21:56 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

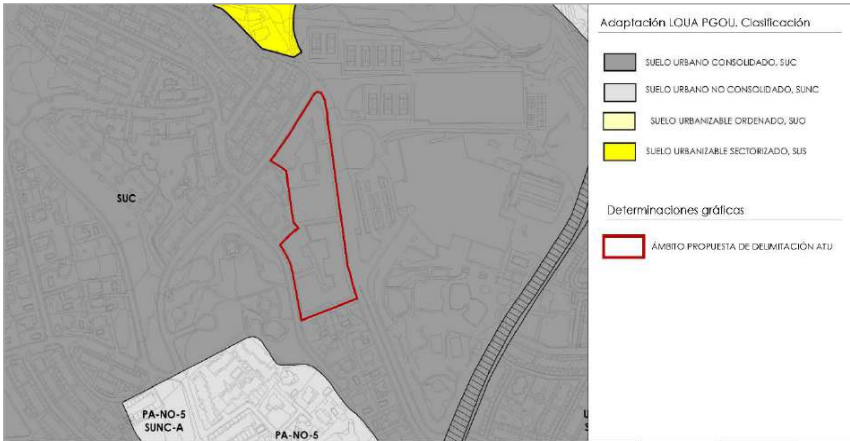
AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

mediterráneo (PM-3), continuando el suelo residencial general propio del entorno y manteniendo las determinaciones del PGOU.

Por tanto, la Alternativa 1 plantea como objetivos la ordenación de las parcelas residenciales, con zona de ordenanzas UE-4, un coeficiente de edificabilidad de 0,30 m²t/m²s y un total de 31 viviendas.

El ámbito de actuación ha quedado integrado dentro el Polígono de Actuación PA-NO-09 "Xarblanca", con una superficie de 14.760 m² de uso residencial.

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobado definitivamente mediante acuerdo de pleno de fecha 27/07/18. (B.O.P. Nº 197 de 11/10/18), recoge el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, considerándolo, por tanto, como suelos urbanizados en los que se habrían materializado las cesiones gratuitas de suelos dotacionales correspondientes y, por tanto, esta Alternativa plantea para la totalidad de la parcela exclusivamente uso residencial.




Adaptación a la LOUA del PGOU 1986. Clasificación del Suelo

Cabe destacar que para el desarrollo de la Alternativa 1 será necesario la demolición de las estructuras existentes, puesto que, la tipología residencial que se define en el Plan vigente para este suelo (UE-4) no se puede adaptar a las estructuras existentes que se encuentran dentro del ámbito de ordenación. Esto no permite adaptarse a las edificaciones existentes y finalizar su construcción.

Los parámetros urbanísticos de aplicación para esta Alternativa 1 son los siguientes:

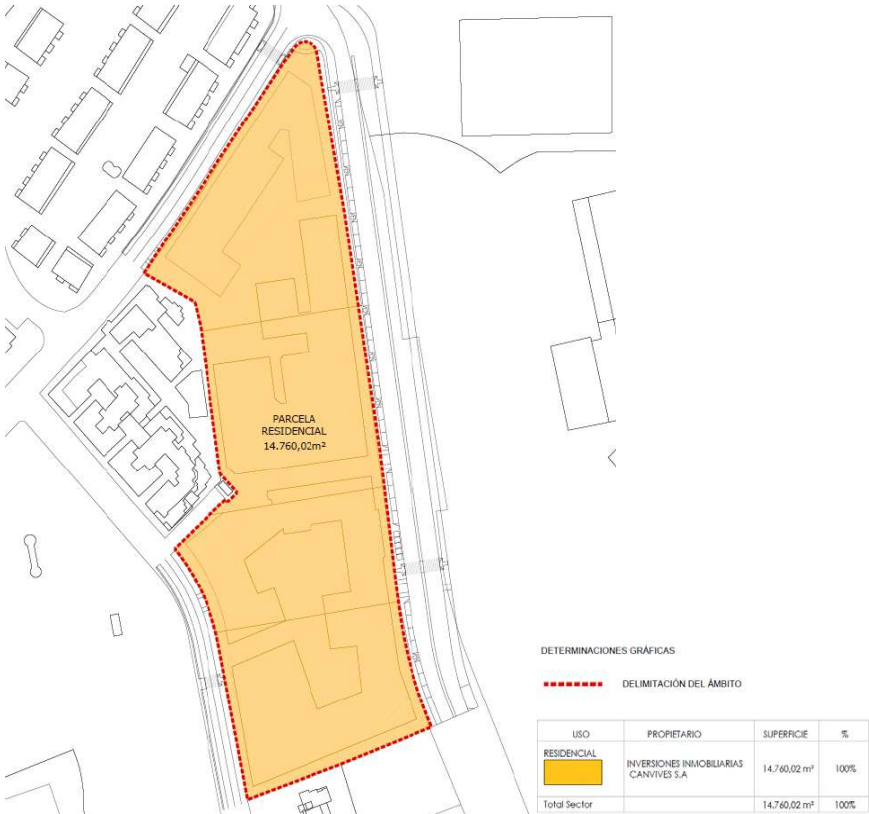
PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES		
Superficie	.....	14.760 m²
Uso global	.....	Residencial
Edificabilidad total	.....	4.280,40 m²t
Nº viviendas:	.....	31 unidades
Tipología edificatoria	.....	U.E-4

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>


DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA



Propuesta de Ordenación. Alternativa 1

A su vez, es importante subrayar que la Alternativa 1 no contempla en su ordenación urbanística las cesiones de suelo (parcela de 36,69m2 destinada a sistema general viario y parcela de 4.020m2 destinada a equipamiento público de interés social) acordadas por la Junta de Gobierno Local, en su sesión de 15 de octubre de 2015 ("Normalización del ámbito que el PGOU identifica como ARG-MB-3 Xarblanca"), imposibilitando de esta manera efectuar la reserva de suelo definidas en este acuerdo de normalización que quedó aprobado y firme,

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ALTERNATIVA 1

Atendiendo a lo establecido en el punto 1 del artículo 77 de la LISTA, a continuación, se detalla el estudio de viabilidad económica de la Alternativa 1 del presente documento de Avance de Estudio de Ordenación.

Para justificar la viabilidad económica de la Alternativa 1 se analizarán los costes e ingresos económicos que supondrán el desarrollo de la parcela objeto de estudio tanto para el promotor como para la propia Haciendas Pública del Ayuntamiento de Marbella. Asimismo, se incluye el balance económico de esta alternativa para demostrar la viabilidad económica de la misma.

Los costes estimativos de cada uno de los capítulos que componen este estudio de viabilidad económica se apoya en el documento publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga donde se definen los valores medios estimativos de la construcción en 2024. Así mismo, para el cálculo de los honorarios de los distintos proyectos que engloba la Alternativa 1 los datos se extraen de los baremos orientativos de honorarios publicados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

1. COSTES

1.1. DEMOLICIÓN

El presente documento de Avance plantea como Alternativa 1 para el desarrollo urbano de la parcela objeto de estudio la demolición de las estructuras y cimentaciones de hormigón existentes en su totalidad para poder construir 31 viviendas unifamiliares (UE-4).

Aplicando un coste estimado de demolición de 57 €/m²s y teniendo un total de superficie a demoler de 8.732,79 m² resulta el siguiente Presupuesto de Ejecución Material:

PEM DEMOLICIÓN: 497.769,40 €

Por lo tanto, si el PEM de la obra de demolición se estima en 497.769,40 € el Precio de Ejecución por Contrato de la misma sería:

PEC = PEM x 119% (Gastos Generales 13% y Beneficio Industrial 6%)

PEC = 497.769,40 € x 119% = 592.345,59 €

PEC DEMOLICIÓN (PEC 1): 592.345,59 €

1.1. DEMOLICIÓN		
1.1. DEMOLICIÓN ESTRUCTURA EXISTENTE	ESTRUCTURA DE HORMIGÓN Y CIMENTACIÓN EXISTENTE EN PARCELA	497.769,40
TOTAL PEM DEMOLICIONES		497.769,40
PRESUPUESTO DE CONTRATA DEMOLICIÓN	GASTOS GENERALES (13%)	64.710,02
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	29.866,16
TOTAL PRESUPUESTO DE DEMOLICIÓN		592.345,59

1.2. OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN
(según Proyecto de Urbanización del Sector ARG-MB-3 "Xarblanca" existente)

En ese apartado se analiza el coste que conllevan las obras de urbanización que se incorporan como obra complementaria de la edificación.


PEM OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN: 354.809,66 €

Por lo tanto, si el PEM de la obra del proyecto ordinario de urbanización se estima en 354.809,66 € el Precio de Ejecución por Contrato de la misma sería:

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE24e00013293267

CSV
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Validez del documento
Original


GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

PEC = 354.809,66 € x 119% = 422.223,50 €

PEC PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN (PEC 2): 422.223,50 €

1.2. COSTE DE OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN		
1.2. COSTES OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN		354.809,66
TOTAL OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN		354.809,66
PEC OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN	GASTOS GENERALES (13%)	46.125,26
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	21.288,58
TOTAL PRESUPUESTO DE OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN		422.223,50

TOTAL PEC: PEC1 + PEC2 = 592.345,59 + 422.223,50 = 1.014.569,09 €

1.3. REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS

Se estima un coste de redacción de los diferentes documentos técnicos y dirección de los proyectos que requiere la presente ordenación urbanística de:

1.3. REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS		
1.3. REDACCIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS	1.3.1. PROYECTO DE PARCELACIÓN	3.353,15
	1.3.2. PROYECTO ORDINARIO DE OBRAS URBANIZACIÓN	7.647,20
	1.3.2. PROYECTO DEMOLUCIÓN	9.113,62
	1.3.3. CONTROL DE CALIDAD PROYECTO DEMOLUCIÓN	1.367,04
	1.3.4. PROYECTO BÁSICO, EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS VIVIENDAS	432.834,05
TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS		454.315,06

TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS: 454.315,06 €

1.4. COSTE DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS, etc.:

Se estiman que los COSTES DE GESTIÓN y FINANCIEROS de la ordenación propuesta ascenderán a un total del 8% y del 4% del PEC total respectivamente:

1.4.1. Costes de Gestión

- 774.348,95 x 8% = 61.947,92 €

1.4.2. Costes de Financieros


- 774.348,95 x 4% = 30.973,96 €

1.4.COSTE DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS ETC	
1.4.1. COSTES DE GESTIÓN	61.947,92
1.4.2. COSTES FINANCIEROS	30.973,96
TOTAL COSTES DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS, ETC.	92.921,87

TOTAL COSTE ESTIMADO DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS, ETC.: 92.921,87 €

1.5. COSTE ESTIMADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS:

Se estiman los siguientes costes derivados de la construcción de las viviendas contempladas en la nueva ordenación urbanística propuesta:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

1.5.1. Coste estimado de construcción de las viviendas unifamiliares:

- 1.264 €/m2 x 4.280,40 m2 t = 5.410.425,60 €

1.5. COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS			
1.5.1. VIVIENDAS LIBRES (VL)	31 VIV	1.264 €/m²	5.410.425,60
TOTAL PEM CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS			5.410.425,60
PRESUPUESTO DE CONTRATA CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS	GASTOS GENERALES (13%)		703.355,33
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		324.625,54
TOTAL COSTES CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS			6.438.406,46

TOTAL COSTE ESTIMADO CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS: 6.438.406,46 €

1.6. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS. VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman como el sumatorio del desglose de los gastos que se detallan a continuación:

1.6.1. Abastecimiento y saneamiento:

Los servicios de agua y alcantarillado en el municipio son gestionados por las empresas Hidralia S.A. y Acosol S.A. Las obras de implantación de la infraestructura serán sufragadas por el Promotor del Estudio de Ordenación, por lo cual no suponen coste para la Administración Pública.

Desde la recepción de las obras por parte de dicha compañía y la puesta en marcha del servicio, Acosol S.A. se hace cargo de la gestión integral del servicio. Así, mediante la imposición de tarifas al servicio de abastecimiento y saneamiento, se sufraga junto con la prestación del servicio propiamente dicho, el coste de puesta en marcha y mantenimiento del mismo.

De manera orientativa y en base a la experiencia acumulada, se puede definir una repercusión por vivienda anual, que se define en aproximadamente 25 €/vivienda y año, lo que supone un valor de 775€/año:

- Costes de mantenimiento de redes de abastecimiento y saneamiento:
31 viv x 25 €/viv = **775 €/año**

1.6.2. Infraestructuras eléctricas:

Al igual que ocurre con abastecimiento y saneamiento, será la Compañía Suministradora de Electricidad, en este caso Endesa, la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutada la infraestructura por el Promotor con cargo a las obras del proyecto ordinario de Urbanización, y recepcionada por dicha compañía.

No obstante, y del mismo modo, de manera orientativa se puede definir una repercusión por vivienda anual, que se define aproximadamente de 10 €/vivienda y año, lo que supone un valor de 310 €/año:

- Costes de mantenimiento de infraestructuras eléctricas:
31 viv x 10 €/viv = **310 €/año**

1.6.3. Alumbrado público:

El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo lógico mantenimiento y las necesarias reposiciones, conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 15 €/viv, lo que supone un valor de 465 €/año:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

- Costes de mantenimiento del alumbrado público
31 viv x 15 €/viv = **465 €/año**

1.6. COSTE DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS		
GASTOS ANUALES		
1.6.1. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	25 EUROS/VIV	775,00
1.6.2. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	10 EUROS/VIV	310,00
1.6.3. ALUMBRADO PÚBLICO	15 EUROS/VIV	465,00
TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO		1.550,00

2. INGRESOS

En este apartado se analizarán los diferentes ingresos derivados de la actuación urbanística que nos ocupa, pudiendo distinguir los siguientes:

2.1. INGRESOS PARA EL PROMOTOR

Para el cálculo de los ingresos del Promotor se estiman los siguientes ingresos derivados de las ventas de las viviendas:

2.1.1. Viviendas Libres (VL):

- 5.000 €/m2 x 4.280,40 m2 t = 21.402.000,00 €

2.1. INGRESOS PARA EL PROMOTOR (VENTA VIVIENDAS)		
2.1.1. VIVIENDAS LIBRES (VL)	5.000 EUROS/m2	21.402.000,00
TOTAL INGRESOS DERIVADOS DE LA VENTA DE LAS VIVIENDAS		21.402.000,00

TOTAL INGRESOS POR LA VENTA DE LAS VIVIENDAS: **21.402.000,00 €**


2.2 INGRESOS PARA LA HACIENDA PÚBLICA

En este punto, se identifican los ingresos que obtiene la Administración, y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo de la parcela objeto de estudio, desde la perspectiva de la Administración Local, caben destacar los siguientes:

Operaciones corrientes:

- o Impuestos directos (impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).
- o Impuestos indirectos (recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc.).
- o Tasas y otros ingresos (ventas por patrimonio, tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc.).

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

o Ingresos patrimoniales (rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc.)

- Operaciones de capital (enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc.). Esta opción dependerá de la iniciativa del propio Ayuntamiento.

Por todo lo anterior, el desarrollo del sector traerá consigo una serie de beneficios económicos al Ayuntamiento en forma de impuestos, como:

- **Impuestos de un único pago:** Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez. Entre éstos se distinguen los siguientes:

- 2.2.1. Licencias de obras e impuesto de construcciones:
- 31 uds (total viviendas) x 6.760,27 €/viv (precio medio licencia por vivienda) = **209.568,37 €**
- **Impuestos periódicos:** Son aquellos que se abonan anualmente y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:
- 2.2.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):
- 31 viv. x 5.103,40 € /viv (cuota media anual) = **158.205,40 €/año**
- 2.2.3. Impuesto de Circulación de Vehículos:
- 135,98 €/vehículo (cuota media anual) x 31 vehículos (estimando un total de 1 vehículo por vivienda) = **4.215,38 €/año**
- 2.2.4. Tasa de recogida de basuras:
- 31 viv. x 34,75 € /viv (cuota media anual) = **1.077,25 €/año**

2.2 INGRESOS PARA LA HACIENDA PÚBLICA		
INGRESOS PAGO ÚNICO		
2.2.1. LICENCIAS DE OBRAS E IMPUESTOS DE CONSTRUCCIONES	6.760,27 EUROS/VIV	209.568,37
TOTAL INGRESOS PAGO ÚNICO		209.568,37
INGRESOS ANUALES		
2.2.2. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	5.103,4 EUROS/VIV	158.205,40
2.2.3. IMPUESTO DE CIRCULACION DE VEHICULOS	135,98 EUROS/VEHICULO	4.215,38
2.2.4. TASA RECOGIDA DE BASURAS	34,75 EUROS/VIV	1.077,25
TOTAL INGRESOS PERIODICOS		163.498,03

TOTAL INGRESOS POR IMPUESTOS PERIÓDICOS: **163.498,03 €/año**


3. CONCLUSIÓN. BALANCES ECONÓMICOS

Atendiendo a estos datos se determina, por un lado, el coste total que supone la ejecución de las obras del proyecto ordinario de urbanización, así como el coste derivado del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios. Por otro lado, los ingresos totales y anuales que el Promotor y la Hacienda Pública obtendrán respectivamente como consecuencia del desarrollo de la parcela.

Las cifras resultantes indican un resultado, positivo o negativo, que permite sacar las conclusiones sobre el impacto que la actuación urbanística propuesta supondrá sobre la Hacienda de la Administración afectada y el Promotor, y en base a esto se determinará la sostenibilidad o no de la actuación.

3.1. BALANCE ECONÓMICO PARA LA HACIENDA PÚBLICA

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

Atendiendo a los parámetros anteriormente indicados, se puede concluir que el impacto de la actuación de la Alternativa 1 propuesta en la Hacienda Pública es claramente **positivo**, dado que los ingresos anuales que obtendrá son superiores a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento y prestación de sus servicios del desarrollo urbano que nos ocupa.

El balance económico para la Hacienda Pública se determina en base a los siguientes resultados:

- Ingresos estables anuales: 163.498,03 €/año
- Gastos: 1.550,00 €/año

En la siguiente tabla se muestra el balance económico para la Hacienda Pública:

3.1 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA HACIENDA PÚBLICA		
GASTOS ANUALES		
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	25 EUROS/VIV	775,00
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	10 EUROS/VIV	310,00
ALUMBRADO PÚBLICO	15 EUROS/VIV	465,00
TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO		1.550,00
INGRESOS PAGO ÚNICO		
LICENCIAS DE OBRAS E IMPUESTOS DE CONSTRUCCIONES	6,760,27 EUROS/VIV	209.568,37
TOTAL INGRESOS IMPUESTOS/VENTA PAGO ÚNICO		209.568,37
INGRESOS ANUALES		
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	5.103,40 EUROS/VIV	158.205,40
IMPUESTO DE CIRCULACION DE VEHICULOS	135,98 EUROS/VEHICULO	4.215,38
TASA RECOGIDA DE BASURAS	34,75 EUROS/VIV	1.077,25
TOTAL INGRESOS IMPUESTOS PERIODICOS		163.498,03
BALANCE ECONÓMICO		161.948,03


BALANCE ECONÓMICO ANUAL PARA LA HACIENDA PÚBLICA: 161.948,03 €/año

3.2. BALANCE ECONÓMICO PARA EL PROMOTOR

En base a los parámetros indicados en los capítulos anteriores, se puede concluir que el impacto económico de la Alternativa 1 para Promotor es igualmente **positivo**, dado que los ingresos que genera el desarrollo urbanístico propuesto son superiores a los gastos que a éste le suponen los costes de ejecución de las obras del proyecto ordinario de urbanización y de la construcción de las 31 viviendas. El balance económico para el Promotor se muestra en la siguiente tabla:

El balance económico para el Promotor se determina en base a los siguientes resultados:

- Ingresos: 21.402.000,00 €
- Gastos: 8.039.132,17 €

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

3.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA EL PROMOTOR	
COSTE PROYECTO DEMOLICIÓN ESTRUCTURA EXISTENTE EN PARCELA	592.345,59
COSTE PROYECTO ORDINARIO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	422.223,50
COSTE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS	464.408,34
COSTES DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS, ETC.	121.748,29
COSTE CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS	6.438.406,46
TOTAL GASTOS INVERSIÓN	8.039.132,17
INGRESOS VENTA VIVIENDAS	21.402.000,00
TOTAL INGRESOS INVERSIÓN	21.402.000,00
BALANCE ECONÓMICO	13.362.867,83

BALANCE ECONÓMICO TOTAL PARA EL PROMOTOR: 13.362.867,83 €

De todo lo descrito anteriormente se concluye que, tanto para la Administración como para el Promotor, la actuación urbanística que recoge la Alternativa 1 es **económicamente sostenible**, puesto que, supondrá un **balance económico positivo para ambos**.

3.3. ALTERNATIVA 2

Para la Alternativa 2 se proponen tres parcelas con distinto uso dentro del ámbito de Ordenación. Al norte, una parcela de 36,47 m² destinada a vial, y al sur, una parcela de equipamiento público y espacios libres con una superficie total de 4.105,40 m² (27,8% del total del ámbito). Ambas parcelas se encuentran ya cedidas en virtud de la escritura de segregación Protocolo nº 6.280 y fecha 30 de septiembre de 2015. Entre ambas parcelas dotacionales se propone una parcela de uso residencial con una superficie de 10.618,20 m². En este supuesto se propone aumentar la edificabilidad de la parcela hasta el coeficiente 1,03 m²t/m²s.

Las determinaciones urbanísticas que se plantean para la parcela residencial se desarrollan a continuación:

Superficie	10.618,20 m²
Techo edificable	15.203,00 m²t
Número de viviendas	138
Tipología edificatoria	PM-1 (Poblado Mediterráneo)
Altura máxima:	
Nº de plantas	PB+2+bajo cubierta
Metros	< 11m
Ocupación máxima:	
Planta baja	60%
Resto de plantas	Planta Primera 75% PB Planta Segunda 50% PB
Separación a Lindero:	
Público	3 metros
Privado	> altura de la edificación

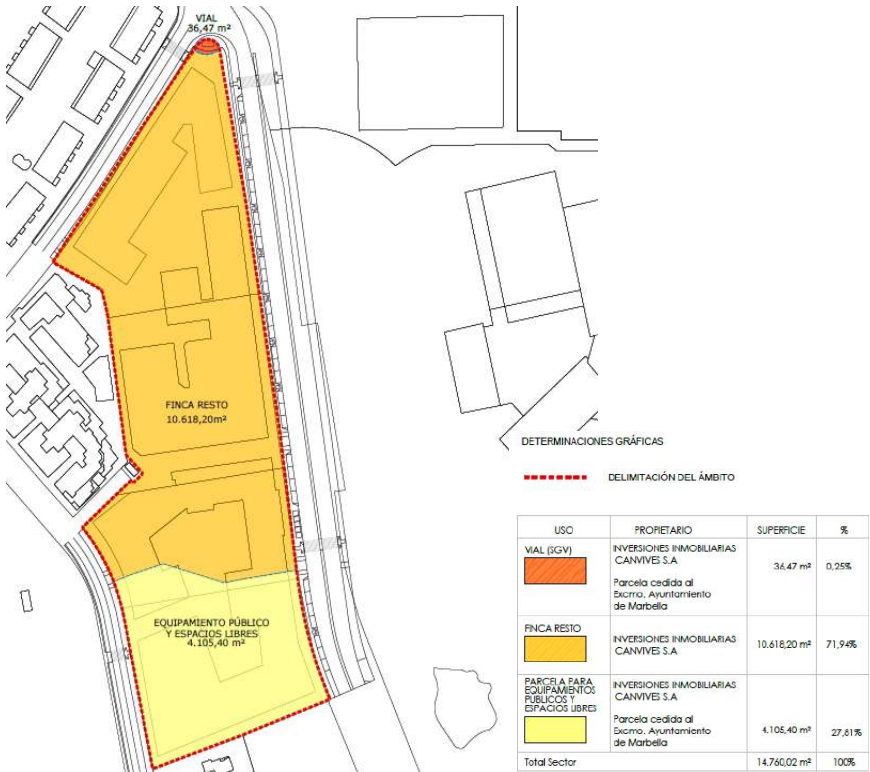
ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

Separación entre edificios > altura de la edificación
Plazas mínimas de aparcamiento 1 plaza/viv o 1 plaza/75m²t residencial



Propuesta de Ordenación. Alternativa 2

Es importante destacar que la Alternativa 2 pretende dar cabida a la realidad construida, puesto que, la tipología residencial que plantea (PM-1) sí sería compatible su ajuste con las construcciones de las estructuras que en la actualidad ocupan los suelo objeto de estudio. Esto permitiría normalizar, adaptar y finalizar la ejecución de las construcciones ya existentes.

VIABILIDAD ECONÓMICA ALTERNATIVA 2

Atendiendo a lo establecido en el punto 1 del artículo 77 de la LISTA, a continuación, se detalla el estudio de viabilidad económica de la Alternativa 2 del presente documento de Avance de Estudio de Ordenación.

Para justificar la viabilidad económica de la Alternativa 2 se analizarán los costes e ingresos económicos que supondrán el desarrollo de la parcela objeto de estudio tanto para el promotor como para la propia

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

Haciendas Pública del Ayuntamiento de Marbella. Asimismo, se incluye el balance económico de esta alternativa para demostrar la viabilidad económica de la misma.

Los costes estimativos de cada uno de los capítulos que componen este estudio de viabilidad económica se apoya en el documento publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga donde se definen los valores medios estimativos de la construcción en 2024. Así mismo, para el cálculo de los honorarios de los distintos proyectos que engloba la Alternativa 2 los datos se extraen de los baremos orientativos de honorarios publicados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

1. COSTES

1.1. COSTE DE DEMOLICIÓN

El presente documento de Avance plantea como Alternativa 2 una ordenación urbanística que incluye la demolición parcial de las estructuras y cimentaciones de hormigón existentes, en concreto una de las estructuras ubicadas en la parcela destinada para equipamiento público (centro cívico y pistas deportivas) y espacios libres. Esta Alternativa 2, a su vez, propone la reutilización del resto de estructuras existentes para completar la construcción de 138 viviendas plurifamiliares (PM-1) y la construcción de un centro cívico (según Proyecto Básico realizado).

Aplicando un coste estimado de demolición de 57 €/m²s y considerando demoler 1.120,99 m² (según Proyecto Básico realizado) resulta el siguiente Presupuesto de Ejecución Material:

PEM DEMOLICIÓN: 63.896,43 €

Por lo tanto, si el PEM de la obra de demolición se estima en 63.896,43 € el Precio de Ejecución por Contrato de la misma sería:

PEC = PEM x 119% (Gastos Generales 13% y Beneficio Industrial 6%)

PEC = 63.896,43 € x 119% = 76.036,75 €

PEC DEMOLICIÓN (PEC 1): 76.036,75 €

1.1. COSTE DEMOLICIÓN		
1.1. DEMOLICIÓN ESTRUCTURA EXISTENTE	ESTRUCTURA DE HORMIGÓN Y CIMENTACIÓN EXISTENTE EN PARCELA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y ESPACIOS LIBRES	63.896,43
TOTAL PEM DEMOLICIONES		63.896,43
PRESUPUESTO DE CONTRATA DEMOLICIÓN	GASTOS GENERALES (13%)	8.306,54
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	3.833,79
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA DEMOLICIÓN		76.036,75


1.3. COSTE OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN
(según Proyecto de Urbanización del Sector ARG-MB-3 "Xarblanca" existente)

En ese apartado se analiza el coste que conllevan las obras de urbanización que se incorporan como obra complementaria de la edificación.

PEM OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN: 354.809,66 €

Por lo tanto, si el PEM de la obra del proyecto ordinario de urbanización se estima en 354.809,66 € el Precio de Ejecución por Contrato de la misma sería:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

PEC = 354.809,66 € x 119% = 422.223,50 €

PEC PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN (PEC 2): 422.223,50 €

1.2. COSTE DE OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN		
1.2. COSTES OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN		354.809,66
TOTAL OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN		354.809,66
PEC OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN	GASTOS GENERALES (13%)	46.125,26
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	21.288,58
TOTAL PRESUPUESTO DE OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN		422.223,50

TOTAL PEC: PEC1 + PEC2 = 592.345,59 + 422.223,50 = 1.014.569,09 €

1.3. COSTE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS

Se estima un coste de redacción de los diferentes documentos técnicos y dirección de los proyectos que requiere la presente ordenación urbanística de:

1.3. REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS		
1.3. REDACCIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS	1.3.1. LEVANTAMIENTO ESTRUCTURA EXISTENTE	10.205,37
	1.3.2. PROYECTO ORDINARIO DE OBRAS URBANIZACIÓN	630.886,03
	1.3.3. PROYECTO BÁSICO, EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS VIVIENDAS	883.240,44
TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS		1.524.331,84

TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS: 1.524.331,84 €

1.4. COSTE DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS, etc.:

Se estiman que los COSTES DE GESTIÓN y FINANCIEROS de la ordenación propuesta ascenderán a un total del 8% y del 4% del PEC total respectivamente:

1.4.1. Costes de Gestión

- 258.040,11 x 8% = 20.643,21 €

1.4.2. Costes de Financieros

- 258.040,11 x 4% = 10.321,60 €

1.4. COSTE DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS, ETC.	
1.4.1. COSTES DE GESTIÓN	20.643,21
1.4.2. COSTES FINANCIEROS	10.321,60
TOTAL COSTES DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS, ETC.	30.964,81

TOTAL COSTE ESTIMADO DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS, ETC.: 30.964,81 €

1.5. COSTE ESTIMADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS:

Se estiman los siguientes costes derivados de la construcción de las viviendas contempladas en la nueva ordenación urbanística propuesta:


1.5.1. Coste estimado de construcción de las viviendas unifamiliares:

- 899 €/m2 x 15.203,00 m2 t = 13.667.497,00 €

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE24e00013293267

CSV
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Validez del documento
Original


GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

- 545 €/m2 x 6.130,00 m2 t = 3.340.850,00 €
- Al reutilizar las estructuras de hormigón existentes estimamos el siguiente ahorro en la construcción de las viviendas plurifamiliares:
- 288,80 €/m2 (20% PEM) x 15.203,00 m2 t = 4.390.626,40 €

1.5. COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS				
1.5.1. VIVIENDAS LIBRES (VL)	138 VIV	899 + 545 €/m²	899 + 545 €/m²	17.008.347,00
1.5.2. AHORRO DEBIDO A REUTILIZACIÓN ESTRUCTURA EXISTENTE	20% PEM		288,80 €/m²	4.390.626,40
TOTAL PEM CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS				12.617.720,60
PRESUPUESTO DE CONTRATA CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS		GASTOS GENERALES (13%)		1.640.303,68
		BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		757.063,24
TOTAL COSTES CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS				15.015.087,51

TOTAL COSTE ESTIMADO CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS PLURIFAMILIARES: 15.015.087,51 €

1.6. COSTE ESTIMADO DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTO (según Proyecto Básico existente):

Se estiman los siguientes costes derivados de la construcción del equipamiento público contemplado en la nueva ordenación urbanística propuesta en la Alternativa 2:

- Coste estimado de construcción del Equipamiento Público: 1.228.287,00 €

Por lo tanto, si el PEM de la obra del equipamiento público se estima en 1.228.287,00 € el Precio de Ejecución por Contrato de la misma sería:

PEC = 1.228.287,00 € x 119% = 1.461.661,53 €

PEC PROYECTO EQUIPAMIENTO PÚBLICO: 1.461.661,53 €

1.6. COSTE DE CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO		
1.6.1. Centro Cívico y deportivo	Según Proyecto Básico existente	1.228.287,00
TOTAL PEM CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO		1.228.287,00
PRESUPUESTO DE CONTRATA EQUIPAMIENTO		GASTOS GENERALES (13%)
		159.677,31
		BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)
		73.697,22
TOTAL COSTES CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO		1.461.661,53


TOTAL COSTE ESTIMADO CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO: 1.461.661,53 €

1.7. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS. VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman como el sumatorio del desglose de los gastos que se detallan a continuación:

1.7.1. Abastecimiento y saneamiento:

Los servicios de agua y alcantarillado en el municipio son gestionados por las empresas Hidralia S.A. y Acosol S.A. Las obras de implantación de la infraestructura serán sufragadas por el Promotor del Estudio de Ordenación, por lo cual no suponen coste para la Administración Pública.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

Desde la recepción de las obras por parte de dicha compañía y la puesta en marcha del servicio, Acosol S.A. se hace cargo de la gestión integral del servicio. Así, mediante la imposición de tarifas al servicio de abastecimiento y saneamiento, se sufraga junto con la prestación del servicio propiamente dicho, el coste de puesta en marcha y mantenimiento del mismo.

De manera orientativa y en base a la experiencia acumulada, se puede definir una repercusión por vivienda anual, que se define en aproximadamente 25 €/vivienda y año, lo que supone un valor de 3.450€/año:

- Costes de mantenimiento de redes de abastecimiento y saneamiento:
138 viv x 25 €/viv = **3.450 €/año**

1.7.2. Infraestructuras eléctricas:

Al igual que ocurre con abastecimiento y saneamiento, será la Compañía Suministradora de Electricidad, en este caso Endesa, la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutada la infraestructura por el Promotor con cargo a las obras del proyecto ordinario de Urbanización, y recepcionada por dicha compañía.

No obstante, y del mismo modo, de manera orientativa se puede definir una repercusión por vivienda anual, que se define aproximadamente de 10 €/vivienda y año, lo que supone un valor de 1.380 €/año:

- Costes de mantenimiento de infraestructuras eléctricas:
138 viv x 10 €/viv = **1.380 €/año**

1.7.3. Alumbrado público:

El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo el lógico mantenimiento y las necesarias reposiciones, conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 15 €/viv, lo que supone un valor de 2.070 €/año:

- Costes de mantenimiento del alumbrado público
138 viv x 15 €/viv = **2.070 €/año**


1.7. COSTE DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS		
GASTOS ANUALES		
1.7.1. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	25 EUROS/VIV	3.450,00
1.7.2. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	10 EUROS/VIV	1.380,00
1.7.3. ALUMBRADO PÚBLICO	15 EUROS/VIV	2.070,00
TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO		6.900,00

2. INGRESOS

En este apartado se analizarán los diferentes ingresos derivados de la actuación urbanística propuesta en la Alternativa 2:

2.1. INGRESOS PARA EL PROMOTOR

Para el cálculo de los ingresos del Promotor se estiman los siguientes ingresos derivados de las ventas de las viviendas:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

2.1.1. Viviendas Libres (VL):

- 4.200 €/m2 x 15.203,00 m2 t = 63.852.600,00 €

2.1. INGRESOS PARA EL PROMOTOR (VENTA VIVIENDAS)		
2.1.1. VIVIENDAS LIBRES (VL)	4.200 EUROS/m2	63.852.600,00
TOTAL INGRESOS DERIVADOS DE LA VENTA DE LAS VIVIENDAS		63.852.600,00

TOTAL INGRESOS POR LA VENTA DE LAS VIVIENDAS: 63.852.600,00 €

2.2 INGRESOS PARA LA HACIENDA PÚBLICA

2.2.1. Licencias de obras e impuesto de construcciones:

- 138 uds (total viviendas) x 7.045,25 €/viv (precio medio licencia por vivienda) = 972.244,50 €

2.2.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):

- 138 viv. x 3.239,88 € /viv (cuota media anual) = 447.103,44 €/año

2.2.3. Impuesto de Circulación de Vehículos:

- 135,36 €/vehículo (cuota media anual) x 138 vehículos (estimando un total de 1 vehículo por vivienda) = 18.679,68 €/año

2.2.4. Tasa de recogida de basuras:

- 138 viv. X 34,75 € /viv (cuota media anual) = 4.795,50 €/año

2.2 INGRESOS PARA LA HACIENDA PÚBLICA		
INGRESOS PAGO ÚNICO		
2.2.1. LICENCIAS DE OBRAS E IMPUESTOS DE CONSTRUCCIONES	7.045,25 EUROS/VIV	972.244,50
TOTAL INGRESOS PAGO ÚNICO		972.244,50
INGRESOS ANUALES		
2.2.2. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	3.239,88 EUROS/VIV	447.103,44
2.2.3. IMPUESTO DE CIRCULACION DE VEHICULOS	135,36 EUROS/VEHICULO	18.679,68
2.2.4. TASA RECOGIDA DE BASURAS	34,75 EUROS/VIV	4.795,50
TOTAL INGRESOS PERIODICOS		470.578,62

TOTAL INGRESOS POR IMPUESTOS PERIÓDICOS: 470.578,62 €/año

3. CONCLUSIÓN. BALANCES ECONÓMICOS

3.1. BALANCE ECONÓMICO PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Atendiendo a los parámetros anteriormente indicados, se puede concluir que el impacto de la actuación propuesta en la Alternativa 2 en la Hacienda Pública es claramente **positivo**, dado que los ingresos anuales que obtendrá son superiores a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento y prestación de sus servicios del desarrollo urbano que nos ocupa.

El balance económico para la Hacienda Pública se determina en base a los siguientes resultados:

- Ingresos estables anuales: 263.125,98 €/año
- Gastos: 6.900,00 €/año

En la siguiente tabla se muestra el balance económico para la Hacienda Pública:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00013293267

CSV

GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

09/04/2024 14:21:56 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

3.1 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA HACIENDA PÚBLICA		
GASTOS ANUALES		
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	25 EUROS/VIV	3.450,00
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	10 EUROS/VIV	1.380,00
ALUMBRADO PÚBLICO	15 EUROS/VIV	2.070,00
TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO		6.900,00
INGRESOS PAGO ÚNICO		
LICENCIAS DE OBRAS E IMPUESTOS DE CONSTRUCCIONES	3.864,72 EUROS/VIV	533.331,36
TOTAL INGRESOS IMPUESTOS/VENTA PAGO ÚNICO		533.331,36
INGRESOS ANUALES		
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	1736,60 EUROS/VIV	239.650,80
IMPUESTO DE CIRCULACION DE VEHICULOS	135,36 EUROS/VEHICULO	18.679,68
TASA RECOGIDA DE BASURAS	34,75 EUROS/VIV	4.795,50
TOTAL INGRESOS IMPUESTOS PERIODICOS		263.125,98
BALANCE ECONÓMICO		256.225,98

BALANCE ECONÓMICO ANUAL PARA LA HACIENDA PÚBLICA: 256.225,98 €/año

3.2. BALANCE ECONÓMICO PARA EL PROMOTOR

En base a los parámetros indicados en los capítulos anteriores, se puede concluir que el impacto económico para Promotor de la Alternativa 2 es igualmente **positivo**, dado que los ingresos que genera el desarrollo urbanístico propuesto son superiores a los gastos que al promotor le suponen los costes de ejecución de las obras del proyecto ordinario de urbanización, la construcción de las 138 viviendas y del equipamiento público. El balance económico para el Promotor se muestra en la siguiente tabla:

El balance económico para el Promotor se determina en base a los siguientes resultados:

- Ingresos: 63.852.600,00 €
- Gastos: 18.559.132,36 €

3.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA EL PROMOTOR	
COSTE DEMOLICIÓN ESTRUCTURA EXISTENTE EN PARCELA EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES SEGÚN PROYECTO	76.036,75
COSTES OBRAS PROYECTO ORDINARIO DE URBANIZACIÓN	422.223,50
COSTE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS	1.524.331,84
COSTES DE GESTIÓN, FINANCIEROS, TASAS, ETC.	59.791,23
COSTE CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS	15.015.087,51
COSTE CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO	1.461.661,53
TOTAL GASTOS INVERSIÓN	18.559.132,36
INGRESOS VENTA VIVIENDAS	63.852.600,00
TOTAL INGRESOS INVERSIÓN	63.852.600,00
BALANCE ECONÓMICO	45.293.467,64

BALANCE ECONÓMICO TOTAL PARA EL PROMOTOR: 45.293.467,64 €

De todo lo descrito anteriormente se concluye que, tanto para la Administración como para el Promotor, al igual que sucedía con la Alternativa 1, la Alternativa 2 también es **sostenible económicamente**, puesto que, supondrá un **balance económico positivo para ambos**.

NOTA: Cabe mencionar que en ambos estudios de viabilidad económica (Alternativa 1 y Alternativa 2) no se han incluido en el capítulo de los gastos el coste que han supuesto para el promotor la compra de

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00013293267

CSV

GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

09/04/2024 14:21:56 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

los terrenos objeto de estudio, cuantía que habría que descontar en el balance económico para el promotor.

3.3.1. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Dado el alto desarrollo y consolidación de la zona Xarblanca en el entorno próximo, y el actual uso residencial consolidado en el área analizada, la Alternativa 0 deberíamos descartarla porque no soluciona el problema al que nos enfrentamos, es decir, finalizar la ejecución de unas edificaciones existentes que degradan tanto a nivel funcional como paisajístico el entorno urbano en el que nos encontramos, el cual actualmente no se corresponde con el grado de consolidación del emplazamiento que ocupa generando una imagen decadente y abandonada de la ciudad. No desarrollar esta área se convierte en una pérdida de oportunidad para consolidar y completar la malla urbana de esta zona de Marbella.

Ante estas cuestiones, las Alternativas 1 y 2 mejoran de forma considerable las cualidades urbanas del ámbito. Las dos Alternativas desarrollarían un área prevista desde el planeamiento de 1986, poniendo en valor su situación estratégica.

En el caso particular de la Alternativa 1, se propone cumplir con los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan del 1986, sin embargo, esto conlleva la demolición de las construcciones de las estructuras existentes al contemplar la UE-4 como una de las tipologías residenciales a implantar dentro del ámbito. Por este motivo, podemos afirmar que llevar a cabo la Alternativa 1 supone un mayor impacto negativo medioambiental que la Alternativa 2, pues ésta última sí posibilita finalizar la ejecución de las estructuras existentes con la nueva ordenación propuesta conforme a las condiciones urbanísticas establecidas en el expediente de Normalización. Así mismo, la Alternativa 1 propone en su ordenación urbanística exclusivamente uso residencial sin ofrecer dotaciones públicas al barrio, lo cual supone una oportunidad perdida para mejorar la calidad de vida de los vecinos de la zona. Al contrario que la Alternativa 1, la Alternativa 2 sí propone diversificar los usos dentro del ámbito de ordenación complementando el uso residencial de las parcelas con equipamientos públicos y espacios libres según las reservas y estándares dotacionales establecidos en el Artículo 82 RLISTA. Por este motivo, podemos afirmar que esta ordenación urbanística sí responde al modelo de ciudad por el que aboga en nuevo PGOM en el documento de Aprobación Inicial, donde se apuesta por actuaciones de regeneración urbana y donde se promueve enriquecer la funcionalidad de la ciudad ofreciendo servicios y dotaciones accesibles a los futuros usuarios. Así, la parcela destinada a equipamientos públicos y espacios libres fortalecerá la red de infraestructuras de servicios y equipamientos urbanos al servicio de los ciudadanos garantizando mejorar la calidad de vida de los mismos.

La Alternativa 2, en un intento por responder al principio de ciudad compacta por el que apuesta el PGOM AI, propone incrementar de edificabilidad establecida en el plan de 1986, aumentando de esta manera el número total de viviendas de la ordenación. Esto da respuesta a la falta de oferta de nueva vivienda que nos encontramos en el municipio de Marbella.

Hash: 971e9d02acad1ed68f362b5e1696709413b0f561948d9ae5e29d43d08b0b702dce9529e5cd6b089ce03ceb3c99bd49ceef50e06627f2a10e44ab27590a84af | PÁG. 36 DE 53

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

3.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO DE LA ALTERNATIVA 2

Se trata de una propuesta para la recalificación del ámbito, puesto que, implementa uso residencial y se reserva una parcela de 4.105,40 m²s para equipamientos públicos y espacios libres.

Se trata de una actuación de mejora urbana, en base al Artículo 27 de la LISTA: Actuaciones de mejora urbana, ya que tienen por objeto el cambio de uso o tipología cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico. Además, previsto con esta área de mejora urbana con el nuevo uso se plantea la monetización del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, en base al Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora, así como en el Artículo 54. Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de mejora urbana del Reglamento de la LISTA.

La creación de una parcela para equipamientos públicos y espacios libres beneficiará a todos los vecinos de la zona y el desarrollo de viviendas de obra nueva dará respuesta a la demanda real existente en el municipio. Por otro lado, la tipología residencial propuesta (PM-1) favorece el desarrollo de un modelo de ciudad compacta por el que apuesta el PGOM AI. Esta tipología residencial propicia un consumo más racional del suelo que el modelo de ciudad resultante de las viviendas Unifamiliar Exenta UE-4, ya que los accesos y servicios a las distintas parcelas resultantes serían superiores en número y complejidad, dada la superficie mínima de parcela de este uso. Por ello, la densidad de viviendas de la Alternativa 2 es la que se acerca más al modelo de ciudad que promueve el PGOM AI.

3.4. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

Tal y como se ha indicado, el objeto de la presente actuación de transformación urbanística en suelo urbano es desarrollar la nueva ordenación urbanística detallada mediante un Estudio de Ordenación, que permita finalizar la construcción de las edificaciones existentes conforme, modificando las determinaciones urbanísticas vigentes para adecuarlas a lo recogido en el expediente de "Normalización de las edificaciones incluidas en el ARG-MB-3 "Xarblanca" aprobado, y permitir así la posterior tramitación de la licencia de obras correspondientes que posibilitarán la integración total del ámbito en el tejido urbano consolidado.

Para ello, se definen, tres parcelas en el ámbito de Ordenación. Al norte, una parcela de 36,47 m² destinada al sistema general de viario, y al sur una parcela reservada para equipamiento públicos y espacios verdes con una superficie total de 4.105,40 m². Ambas parcelas se encuentran ya cedidas en virtud de la escritura de segregación Protocolo Nº 6.280 y fecha 30 de septiembre de 2015. Entre ambas parcelas se califica una parcela de uso residencial con una superficie de 10.618,20 m².

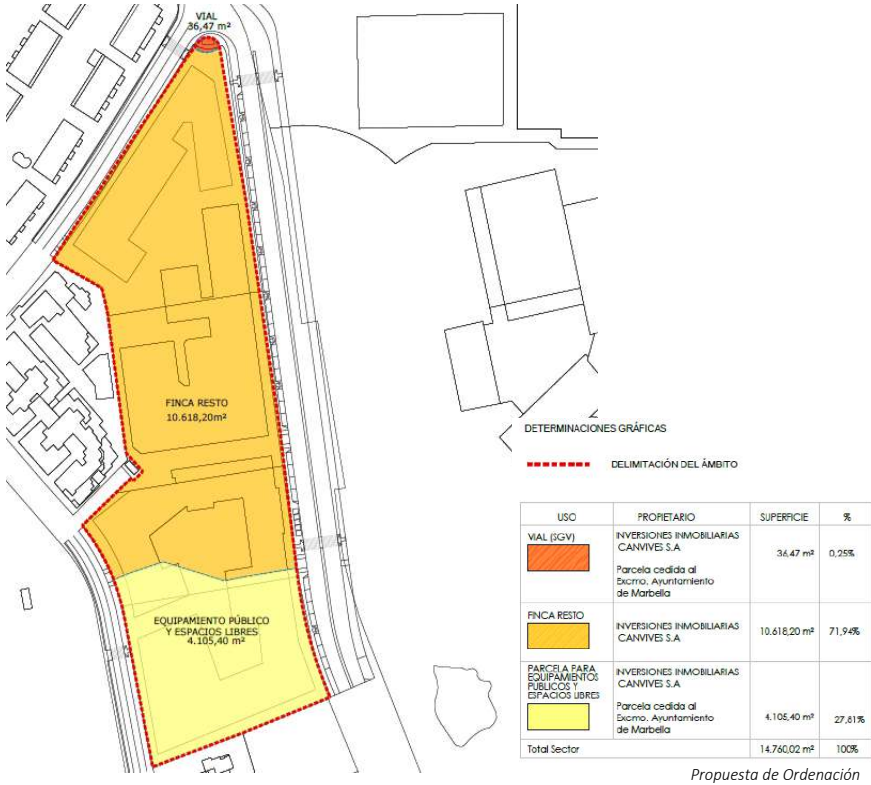
Por un lado, se propone un incremento del aprovechamiento aplicando un **coeficiente de edificabilidad total de 1,03 m²t/m²s**. Para el resto de parámetros urbanísticos se acogerá a las ordenanzas que a tal efecto se establezcan en el Estudio de Ordenación.

Tal como se ha indicado y se refleja en la propuesta que se acompaña, se propone la calificación del ámbito como residencial y equipamiento público.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA



Por tanto, las superficies resultantes y los nuevos parámetros propuestos en los suelos objeto de estudio son:


SUPERFICIES ÁMBITO_PROPOSTA				
Usos	Superficie (m²)	%	Coefficiente de Edificabilidad m²t/m²s)	Edificabilidad (m²)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y ESPACIOS LIBRES	4.105,40	27,81		
RESIDENCIAL	10.618,20	71,94	1,03¹	15.203,00

¹ Esta edificabilidad (0.7 m²t/m²s) podría verse ajustada si como consecuencia de la aplicación del Decreto-Ley 4/2021, de 6 de julio, la edificabilidad existente se hubiera visto incrementada mediante el otorgamiento de la licencia de obras correspondiente. En tal caso, a la edificabilidad del 0.7m2/m2t, se sumaría la edificabilidad adicional reconocida como consecuencia de la aplicación del Decreto-Ley 4/2021. Este incremento de edificabilidad derivado del Decreto-Ley, se tramita respecto a la edificabilidad materializada en la actualidad (no respecto de la edificabilidad resultante de la propuesta de ordenación de mejora urbana).

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE24e00013293267

CSV
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Validez del documento
Original


GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

El planteamiento de la nueva ordenación urbanística propuesta parte del establecimiento de una ordenación apoyada en el contexto urbano existente, así como en las relaciones que pueda establecer con el resto del núcleo urbano. Las principales propuestas de actuación para la consecución de los objetivos e integración en la ciudad existente se pueden resumir en las siguientes líneas de actuación:

- 1. **Establecer una nueva ordenación** que permita la implantación de usos compatibles con el residencial como son los equipamientos públicos y los espacios libres
- 2. **Cumplir con los deberes urbanísticos acorde con los criterios establecidos en la LISTA** relativos a las actuaciones de mejora urbana.
- 3. **Modificar las determinaciones urbanísticas vigentes para adecuarlas a lo recogido en el proceso de "Normalización de las edificaciones incluidas en el ARG-MB-3 "Xarblanca" aprobado**, y permitir así la posterior tramitación de la licencia de obras correspondientes que habilite la finalización de las construcciones y la integración total del ámbito en el tejido consolidado.
- 4. **Incremento de la edificabilidad acorde al modelo de ciudad compacta que defiende el PGOM y a la demanda real de vivienda de obra nueva que existe en el municipio de Marbella.**
- 5. **Transformar un suelo urbano obsoleto funcionalmente y degradado paisajísticamente integrándolo mediante una ordenación detallada en la malla urbana existente.**

Las siguientes tablas muestran los parámetros urbanísticos asignados al sector completo y a la parcela objeto de estudio. En la tabla de la parcela se comparan los parámetros urbanísticos actuales y los propuestos en el presente estudio de ordenación:

- SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA":

PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU 1986
Superficie total (m²)	257.835
Nº de viviendas	540
Tipología	UE-4/PM-3/CO-3
Coeficiente Edificabilidad (m²t/m²s)	0,290
Edificabilidad total	74.772


- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN (ARG-MB-3):

PARÁMETRO URBANÍSTICO	NNUU PGOU 1986	PROPUESTA ESTUDIO DE ORDENACIÓN
Superficie total (m²)	14.760	14.760
Equipamiento y espacios libres (m²)	0	4.105,40
SVG (m²)	0	36,47
Residencial (m²)	14.760	10.618,20
Nº de viviendas	31	138
Tipología	UE-4	PM-1
Coef. Edificabilidad (m²t/m²s)	0,30	1,03
Edificabilidad total (m²t)	4.428	15.203

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE24e00013293267

CSV
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Validez del documento
Original


GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

4. PRINCIPALES AFECCIONES

4.1. AFECCIONES AMBIENTALES

MEDIO FÍSICO ABIÓTICO

CLIMATOLOGÍA

No existen afecciones climatológicas en ninguna de las tres alternativas propuestas.

GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

Debido a que estamos hablando de una urbanización de una parcela inserta en un sector ya consolidado no se producirán alteraciones topográficas o geológicas debido a la propia naturaleza de la actuación.

HIDROLOGÍA

Debido a la falta de presencia de cauces dentro los límites del sector, y al no estar éste localizado en una zona inundable, podemos afirmar que no existen afecciones ambientales relativas a la hidrología del sector.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

- De la Alternativa 0

Debido a que esta alternativa implica la conservación del estado actual, no se generan nuevas afecciones.

- De las Alternativas 1 y 2

Los efectos de estas dos alternativas sobre la calidad del aire son similares ya que derivan de las actuaciones que se den en la fase de construcción y en la fase de funcionamiento:

En la fase de construcción se identifican los siguientes impactos potenciales sobre la calidad del aire:

- Emisión de gases contaminantes (especialmente CO, HC, NOx, etc.) procedentes de los procesos de combustión de los motores de maquinaria y vehículos utilizados para la ejecución de las obras. En este sentido, las emisiones procedentes de los procesos de combustión de los motores de maquinaria y vehículos utilizados para la ejecución de las obras, no se prevé que superen los límites de emisión establecidos por la legislación vigente, siendo en todo caso afecciones puntuales en el territorio, quedando restringidos a los frentes de obra y a las zonas de tránsito de esta maquinaria y camiones.
- Emisión de partículas de suspensión (PM10 y PM2, 5) derivadas de las operaciones de demolición, en el movimiento de tierras, por la abrasión de los suelos y la acción del viento, el paso de vehículos por caminos sin asfaltar, los acopios de áridos, etc. No obstante, teniendo en cuenta que el área no presenta desniveles topográficos destacables, se prevé que el movimiento de tierras que conllevarán los proyectos asociados a los nuevos usos será de mediana entidad. Estas circunstancias, junto con el marcado carácter temporal de este impacto y las características de buena dispersión atmosférica de la zona, hacen que no se espere que durante la construcción existan efectos negativos significativos a este nivel.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

En la fase de funcionamiento, en la calidad del aire influirán las diferentes fuentes de emisión de gases contaminantes:

- Emisiones de gases contaminantes procedentes de la afluencia de vehículos tanto de mercancías, como de usuarios.
- Emisiones procedentes de las nuevas instalaciones asociadas a los posibles nuevos usos. Una vez en funcionamiento los nuevos desarrollos, se produciría también un incremento en los gases de combustión de los vehículos que accedieran a la zona, así como emisiones por los consumos energéticos debido al alumbrado y a los sistemas de refrigeración y calefacción de las nuevas edificaciones.

Aunque los efectos de las alternativas 1 y 2 son igual de perjudiciales con la calidad del aire, hay que tener en cuenta que la Alternativa 1 requiere la demolición total de las estructuras de hormigón existentes lo que implica una fase de obra mucho más contaminante que la Alternativa 2.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

- De la Alternativa 0

Debido a que esta alternativa implica la conservación del estado actual, no se generan nuevos efectos.

- De las Alternativas 1 y 2

En las dos alternativas que supone la actuación sobre el ámbito, se encuentran efectos similares.

La actuación propuesta supondrá en la fase de funcionamiento un impacto por emisiones luminosas procedentes de alumbrado a instalar.

Este impacto, con la adopción de las medidas preventivas y correctoras adecuadas, basadas principalmente en la aplicación de la normativa actual, no supondrá afecciones significativas a ese nivel.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- De la Alternativa 0

Debido a que esta alternativa implica la conservación del estado actual, no se generan nuevos efectos.

- De las Alternativas 1 y 2

Estas alternativas suponen una actuación sobre el ámbito que producirá impactos en fase de obra que cesarán una vez concluida la misma.

En fase de funcionamiento, hay que destacar que la alternativa 2 supone una mejora ya que la fase de obra no implica la demolición de lo existente, como así lo hace la 1. Por tanto, se da una menor contaminación acústica en fase de obra en la Alternativa 2.

MEDIO FÍSICO BIÓTICO

VEGETACIÓN Y FAUNA

Al estar en un entorno totalmente urbano y antropizado, no hay flora o fauna a la que generar impactos negativos.

HÁBITATS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

No se encuentran en el entorno próximo espacios protegidos por la Red Natura 2000 y/o por la Red de Espacios Naturales de Andalucía (RENPA), por lo que el impacto de la actuación sobre espacios naturales protegidos es nulo en cualquiera de las 3 alternativas planteadas.

PAISAJE

- De la Alternativa 0

Debido a que esta alternativa implica la conservación del estado actual, no se generan nuevos efectos.

- De las Alternativas 1 y 2

Estas alternativas logran el desarrollo de un ámbito residencial, y completan una urbanización, logrando por fin, un paisaje urbano cohesionado, sin la impresión de una zona degradada. Además, la alternativa 2 logra unos estándares edificatorios más actuales y acordes con el entorno próximo.

MEDIO ANTRÓPICO

PATRIMONIO CULTURAL

No se encuentran en el entorno ningún bien de patrimonio cultural, por lo que el impacto de la actuación sobre espacios naturales protegidos es nulo en cualquiera de las tres alternativas planteadas.

RESIDUOS

- De la Alternativa 0

Debido a que esta alternativa implica la conservación del estado actual, no se generan nuevos efectos.

- De las Alternativas 1 y 2

Las alternativas que proponen unos nuevos usos lucrativos (residencial) y dotacionales generan residuos domésticos que, con su debido tratamiento, producen unos impactos despreciables menores a los producidos en el entorno cercano por la actividad industrial existente. Sin embargo, los residuos producidos en fase de obra son mucho mayores en la Alternativa 1 que en la 2, al incluir la necesaria demolición de las edificaciones existentes que la Alternativa 2 logra integrar.


4.2. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

Al tratarse de una ordenación en suelo urbano de limitada envergadura, y atendiendo a las consideraciones anteriores relativas a las afecciones ambientales y protección de valores naturales, se entiende, evaluando el alcance de la intervención sobre el territorio en el contexto global que no se producen efectos negativos previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio, además, por su naturaleza jurídica, el estudio de ordenación no puede contravenir a los planes sectoriales o territoriales concurrentes.

En una primera aproximación se identifican a continuación los planes y programas sectoriales; el listado pretende ser íntegro e incluye aquellos planes y directrices más directamente relacionados con la planificación urbanística y con los objetivos y contenidos de la misma:

Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico

- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Cuencas Mediterráneas Andaluzas (2022-2027)

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

- Estrategia de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales Urbanas
- Plan de Saneamiento y Depuración de Andalucía
- Estrategia de Reutilización de las Aguas Residuales en Andalucía
- Estudios de ordenación hidráulica

Paisaje

- Convenio Europeo del Paisaje
- Estrategia de Paisaje de Andalucía

Prevención y Calidad Ambiental

- Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030
- Planes Sectoriales de Inspecciones Medioambientales
- Plan Anual de Inspecciones Medioambientales
- Plan de Inspección y Control Medioambiental

Ordenación del Territorio

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
- Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga

Cambio climático

- Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático
- Plan Andaluz de Acción por el Clima (2021-2030)
- Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030
- Programas e iniciativas europeas (LIFE e INTERREG)

Riesgos naturales y tecnológicos

- Plan de Emergencia ante el Riesgo de Inundaciones en Andalucía
- Planes de emergencia exterior ante el riesgo de accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas
- Plan de emergencia ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en Andalucía
- Plan Territorial de Emergencias de Andalucía
- Planes de Emergencia Municipal

Economía, Plan, Ciencia y Empleo

- Estrategia Energética de Andalucía 2020
- Directrices Energéticas de Andalucía, horizonte 2030

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00013293267

CSV

GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

CÓDIGO CSV

41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

09/04/2024 14:21:56 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

Igualdad, Salud y Políticas Sociales

- Plan de Igualdad de Andalucía
- Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en Zonas Desfavorecidas
- Programa de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo de Andalucía

PLANES Y PROGRAMAS ESTATALES RELACIONADOS CON EL CONTENIDO

Aguas

- Plan Hidrológico Nacional
- Programa A.G.U.A.
- Proyecto LINDE de Delimitación del Dominio Público Hidráulico
- Plan Tolerancia Cero con vertidos de aguas residuales

Cambio Climático

- Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030
- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (2021-2030)
- Planes de Impulso al Medio Ambiente para la Adaptación al Cambio Climático en España
- Asignación final gratuita de derechos de emisión 2021-2025

Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural


- Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos 2016-2022

Infraestructuras

- Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda 2012-2024
- Estrategia de Movilidad Segura, Sostenible y Conectada 2030

Tras la consulta en el geo portal del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto demográfico y el Documento de Aprobación Inicial del PGOM de Marbella (memoria de información y planos I.4.1 Afecciones I y I.4.2 Afecciones II) se obtiene la siguiente información:

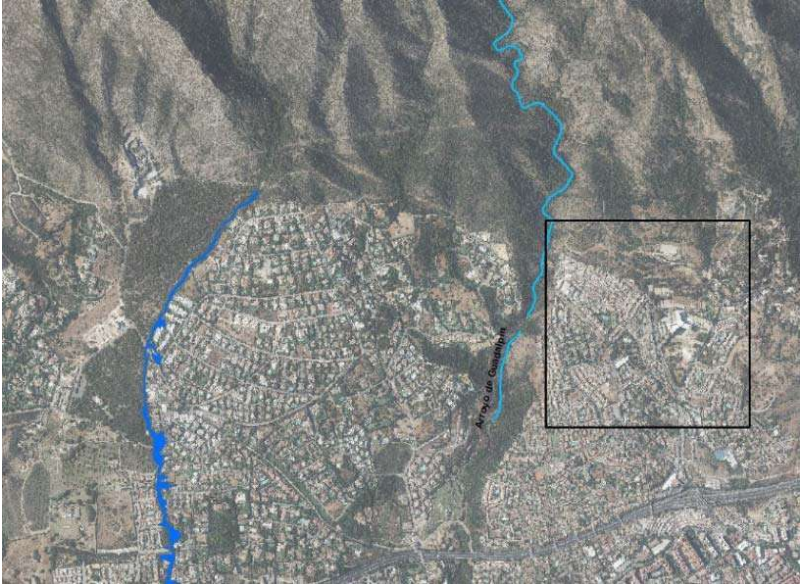
- Patrimonio natural y biodiversidad. Espacios naturales protegidos: No existe ninguna afección en cuanto a espacios naturales ni del patrimonio natural que afecte al ámbito en estudio (plano I.4.1 Afecciones I).
- Vías pecuarias: No existe ninguna vía pecuaria en el entorno del sector que condiciones su desarrollo (plano I.4.1 Afecciones I).
- Patrimonio histórico-cultural: No existe ningún elemento patrimonial histórico-cultural en el entorno del ámbito (plano I.4.2 Afecciones II).
- Carreteras: No existen carreteras de entidad en las proximidades del ámbito (plano I.4.2 Afecciones II).
- Aguas. Riesgos: En el entorno cercano del ámbito se ubica el arroyo Guadalpín. Consultando la información en cuanto a los posibles riesgos de inundabilidad de éste en su entorno decir que en

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

la consulta al geoportal del MTERD, no aparece ningún área de influencia, ni en el plano 1.4.2 Afecciones II, por ello el sector no está bajo la afección del riesgo por inundabilidad.



Consulta al Geoportal de MTERD

- Costas y espacio litoral: La situación del ámbito garantiza la no influencia de afección por el dominio público marítimo y terrestre de la costa que define el municipio. (plano 1.4.2 Afecciones II)
- Infraestructuras: En el documento de Avance del PGOM de Marbella, en el plano 1.4.2 Afecciones II, se localiza en el límite este del sector, en la calle Padre Paco Ostos la ubicación de una servidumbre por línea eléctrica, al encontrarse una red eléctrica aérea en esa zona.
Sin embargo, tras visita reciente se comprueba in situ, que dicha red aérea se ha soterrado al llevar a cabo las obras de mejora del viario de la calle Padre Paco Ostos, por lo que se entiende que la información del avance no se ha actualizado, y se considera que el ámbito no se encuentra afectada por dicha infraestructura.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

5. ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 16 DE JUNIO DE 2023



MARBELLA 16/06/2023 Referencia HELP 2023/17501 Asunto: Traslado Acuerdo JGL	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A. R/P.D.David Barroso Sainz
---	--

En relación con el expediente Help 2023/17501 ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 'XARBLANCA', la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 13 de junio de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"PRIMERO.- Estimar la conveniencia y oportunidad de iniciar la tramitación del ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 'XARBLANCA', presentado por INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.

SEGUNDO.- Con carácter previo a lo anterior, evacuar CONSULTA a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul sobre el no sometimiento a evaluación ambiental estratégica del ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 'XARBLANCA', remitiendo la documentación que obra en el expediente."

Tiene a su disposición dicho acuerdo en la página web <https://sede.malaga.es/marbella/comprobacion-de-documentos-csv/> con el código seguro de verificación (CSV): fefc97947efee685008008eb9ad9cde6b95f696

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos, comunicándole que, por tratarse de un acto de mero trámite que no decide directa ni indirectamente el fondo del asunto, no determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni produce indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, no cabe interponer recurso alguno frente a él, sin perjuicio de las alegaciones que pueda presentar para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

EL CONCEJAL SECRETARIO DE LA J.G.L.
P.D. El Administrativo del Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2024.

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA", MARBELLA

Código seguro de Verificación : GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

6. PLANOS

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	E: VARIAS
02. ÁMBITO SUPERPUESTO CON EL PGOU DE 1986	E: 1/1.2000
03. ÁMBITO SUPERPUESTO CON LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE 1986	E: 1/1.2000
04. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVA 0	E: 1/1.1000
05. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVA 1	E: 1/1.1000
06. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVA 2	E: 1/1.1000

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d	20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00013293267	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d		

Código seguro de Verificación: GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN



AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA" (MARBELLA)
01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
ESCALA: 1/20.000 - 1/2.000
INICIATIVA: INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVYES, S.A. REDACCIÓN: BURÓ4 ARQUITECTOS SLP
ENERO 2024

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE24e00013293267

CSV
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Validez del documento
Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

FIRMANTE
INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

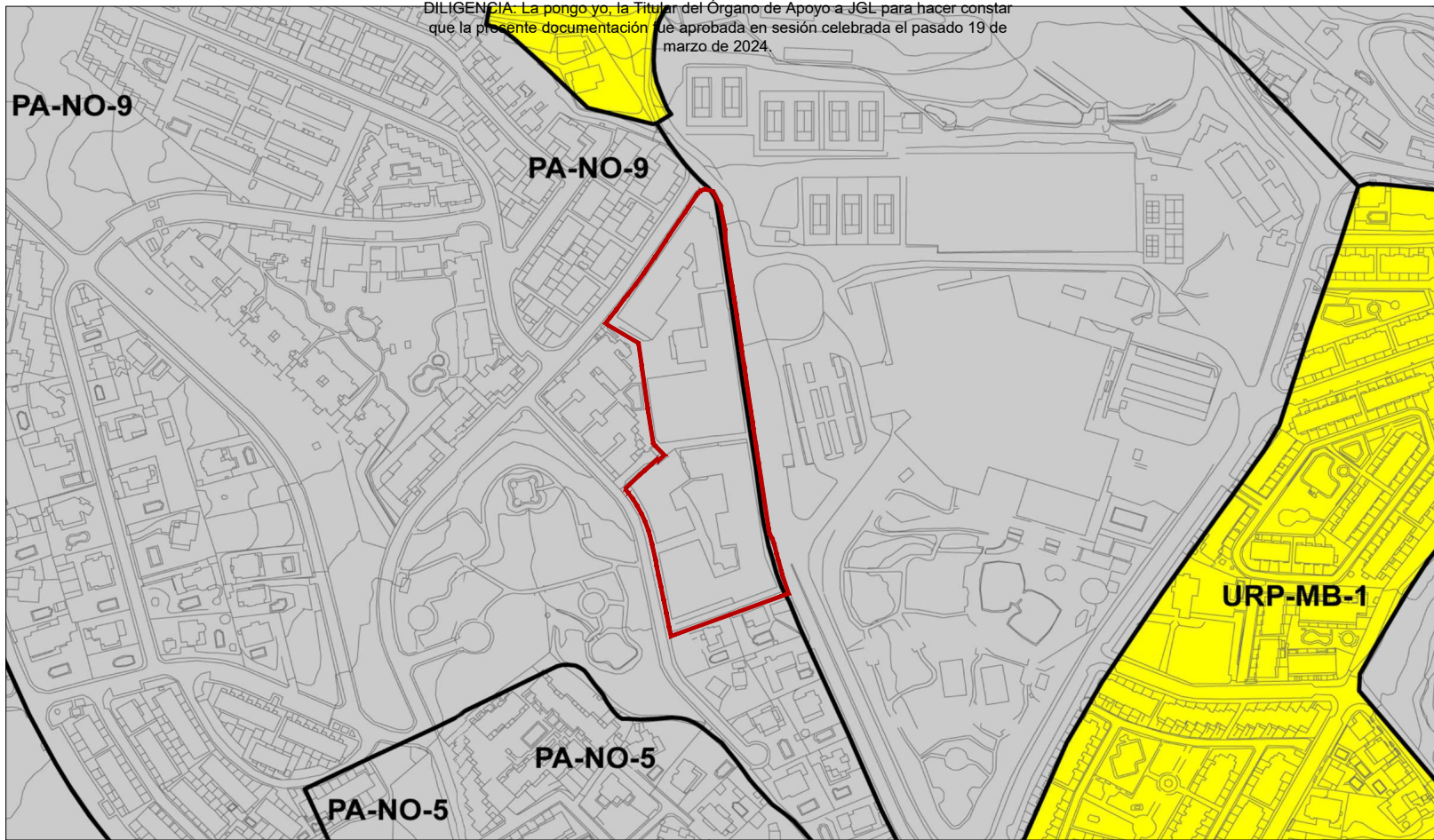
NIF/CIF
****249**

FECHA Y HORA
09/04/2024 14:21:56 CET

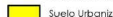
CÓDIGO CSV
41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

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


Código seguro de Verificación: GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



PGOU 1986. Clasificación del suelo y gestión del suelo

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE
 Suelo Urbano	 Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio (URP-T)
AA - ACTUACIÓN AISLADA	 Suelo Urbanizable Programado (URP)
	URP - Sector en suelo urbanizable

Determinaciones gráficas

 ÁMBITO ESTUDIO DE ORDENACIÓN

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA" (MARBELLA)
02 TÍTULO: ÁMBITO SUPERPUESTO CON PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 1986
ESCALA: 1/2.000
BIBRO 2024
INICIATIVA: INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES, S.A. REDACCIÓN: BURÓ4 ARQUITECTOS SLP

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE24e00013293267

CSV
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Validez del documento
Original

FIRMANTE
INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

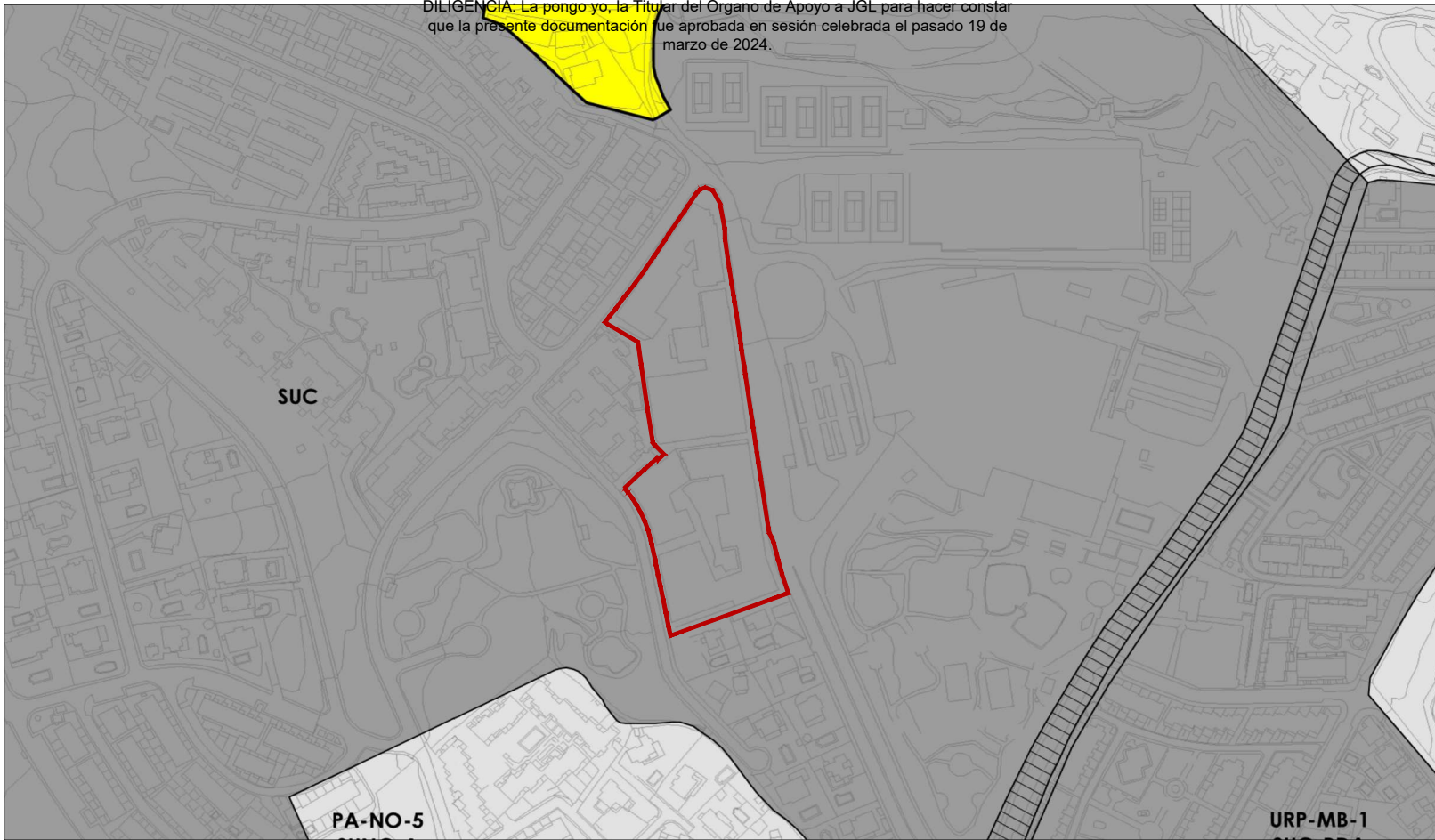
NIF/CIF
****249**

FECHA Y HORA
09/04/2024 14:21:56 CET

CÓDIGO CSV
41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

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

Código seguro de Verificación: GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



Adaptación a la LOUA del PGOU. Clasificación del suelo

	SUELO URBANO CONSOLIDADO, SUC		SUELO URBANIZABLE ORDENADO, SUO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUNC		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, SUS

Determinaciones gráficas

	ÁMBITO ESTUDIO DE ORDENACIÓN
--	------------------------------

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA" (MARBELLA)
03 ÁMBITO SUPERPUESTO CON LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE 1986
Escala: 1/2.000
INICIATIVA: INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES, S.A. REDACCIÓN: BURCH ARQUITECTOS SLP
buró4

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE24e00013293267

CSV
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Validez del documento
Original

FIRMANTE
INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

NIF/CIF
****249**

FECHA Y HORA
09/04/2024 14:21:56 CET

CÓDIGO CSV
41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

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

Código seguro de Verificación: GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



DETERMINACIONES GRÁFICAS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA"

(MARBELLA)

04

04: PROPOSTA DE ORDENACIÓN, ALTERNATIVA 0

ESCALA: 1/1.000

ENERO 2024

INICIATIVA: INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES, S.A.

REDACCIÓN: BURCH ARQUITECTOS SLP

buró4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00013293267

CSV

GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original

FIRMANTE

INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

09/04/2024 14:21:56 CET

CÓDIGO CSV

41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

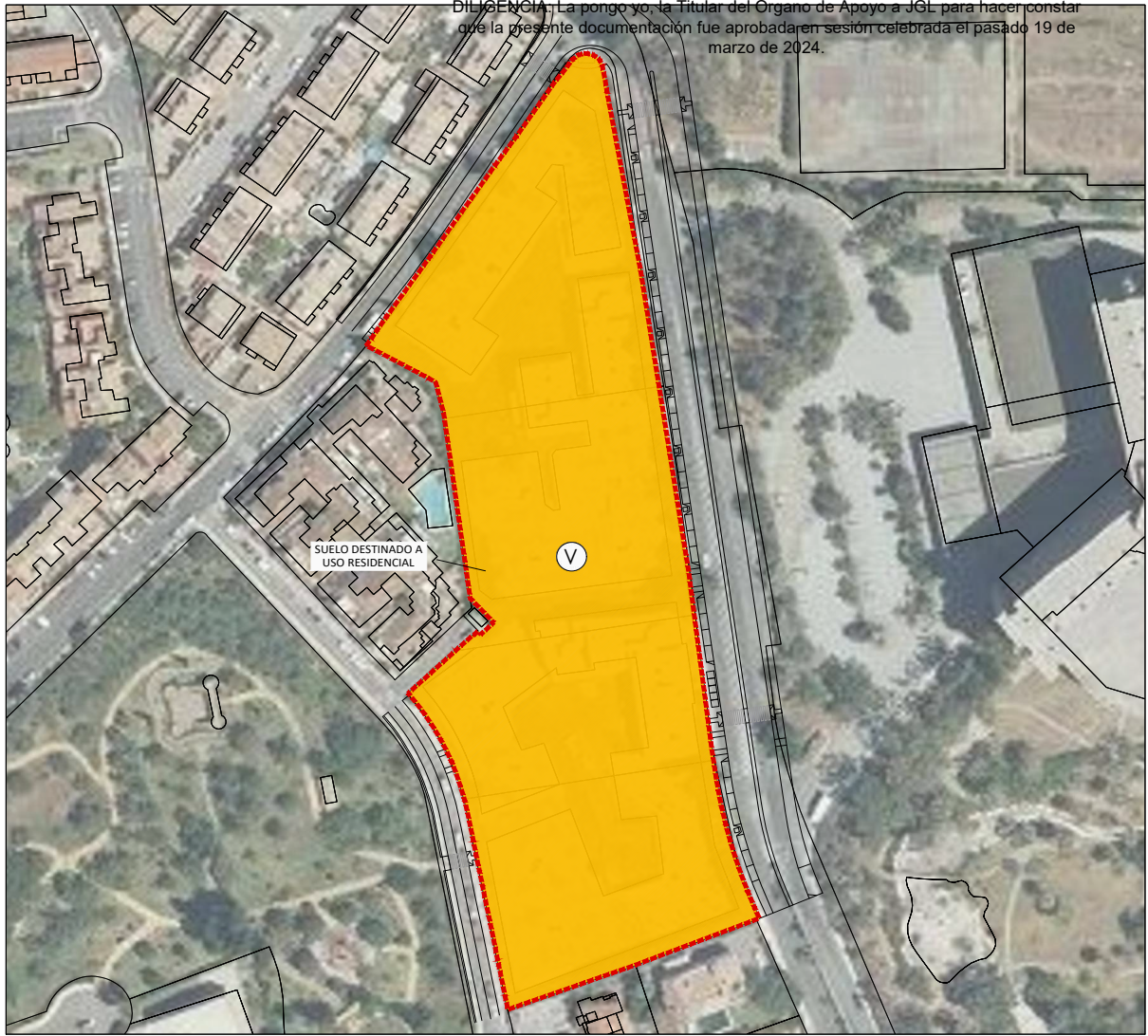
URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Código seguro de Verificación: GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



DETERMINACIONES GRÁFICAS			
■■■■■■ DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO			
USO	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
RESIDENCIAL	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A	14.760,02 m²	100%
Total Sector		14.760,02 m²	100%

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Superficie	10.618,20 m2
Techo edificable	4.280,40 m2t
Número de viviendas	31
Tipología edificatoria	U.E-4 / PM-3
Parcela mínima	1.000 m2/ 1.500 m2
Densidad alojamiento vivienda m2/viv	- / 60
Edificabilidad máxima	0,30 m2t/m2s / 1,5 m2t/m2s
Ocupación máxima:	
Planta baja	25% / 60%
Resto de plantas para PM-3	Planta Primera 75% PB
	Planta Segunda 50% PB
Altura máxima:	
Nº de plantas	PB+1 / PB+2+bajo cubierta
Metros	7m / < 11m
Separación a Lindero:	Planta Segunda 50% PB
Público	3 metros / 3 metros
Privado	3 metros / >altura de la edificación
Separación entre edificios	-> altura de la edificación
Plazas mínimas de aparcamiento	1 plaza/viv o 1 plaza/75m2t residencial
Retranqueos (para PM-3):	
Planta baja< 2m de planta alta	
Planta alta< 5m en el 50 % de la fachada que se alinee	

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN	
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA" (MARBELLA)	
05	PROPUESTA DE ORDENACIÓN, ALTERNATIVA 1
ESCALA: 1/1.000	ENERO 2024
INDICATIVA: INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. REDACCIÓN: BURCH ARQUITECTOS SLP	
buró4	

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE24e00013293267

CSV
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Validez del documento
Original



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

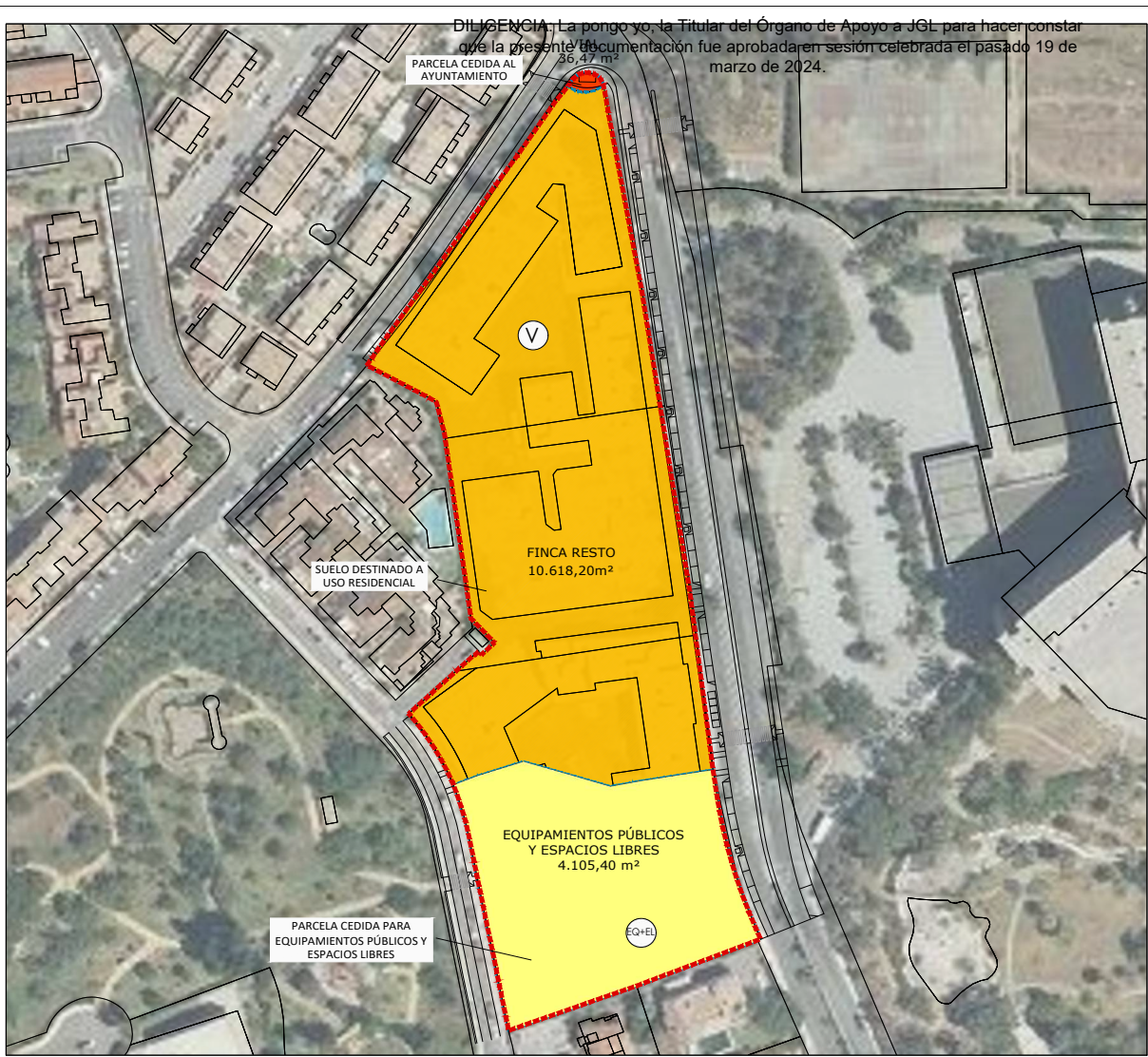
FIRMANTE
INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

NIF/CIF
****249**
FECHA Y HORA
09/04/2024 14:21:56 CET

CÓDIGO CSV
41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

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

Código seguro de Verificación: GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



DETERMINACIONES GRÁFICAS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

USO	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
VIAL (SGV)	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A. Parcela cedida al Excmo. Ayuntamiento de Marbella	36,47 m²	0,25%
FINCA RESTO	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.	10.618,20 m²	71,94%
PARCELA PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y ESPACIOS LIBRES	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A. Parcela cedida al Excmo. Ayuntamiento de Marbella	4.105,40 m²	27,81%
Total Sector		14.760,02 m²	100%

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Superficie	10.618,20 m2
Techo edificable	15.308,00 m2t
Número de viviendas	138
Tipología edificatoria	Poblado Mediterráneo, PM-1
Parcela mínima	1.500 m2
Densidad alojamiento vivienda m2/viv	60
Edificabilidad máxima	1,5 m2t/m2s
Ocupación máxima:	
Planta baja	60%
Resto de plantas	Planta Primera 75% PB Planta Segunda 50% PB
Altura máxima:	
Nº de plantas	PB+2+bajo cubierta
Metros	< 11m
Separación a Lindero:	Planta Segunda 50% PB
Público	3 metros
Privado	> altura de la edificación
Separación entre edificios	> altura de la edificación
Plazas mínimas de aparcamiento	1 plaza/viv o 1 plaza/75m2t residencial
Retranqueos:	
Planta baja < 2m de planta alta	
Planta alta < 5m en el 50 % de la fachada que se alinee	

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA EN SECTOR PA-NO-09 "XARBLANCA" (MARBELLA)

06
ESCALA: 1/1.000
PROPUESTA DE ORDENACIÓN, ALTERNATIVA 2
ENERO 2024

INDICIA: INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. REDACCIÓN: BURCH ARQUITECTOS SLP



ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
REGAGE24e00013293267

CSV
GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



GEISER-f92d-3424-dab2-94c1-facb-580a-5fc6-be8d

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
20/02/2024 18:10:41 Horario peninsular
Validez del documento
Original

FIRMANTE
INES CAROLINA FABREGAS COBO (TITULAR ÓRGANO DE APOYO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL)

NIF/CIF
****249**
FECHA Y HORA
09/04/2024 14:21:56 CET

CÓDIGO CSV
41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

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

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

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

Hash del documento: 971e9d02acad1ed68f362b5e1696709413b0f561948d9ae5e29d43dc8b06b702dce9529e5cd6b089ce093
ceb3c99bd49ceef50e06627f2a10ef4ab27590a84af

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

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

Identificador: ES_LA0013617_2024_00000000000000000000020410918

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 09/04/2024 10:43:21

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 41e687d30a82c3c572899b025e41342d74e8502f

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf