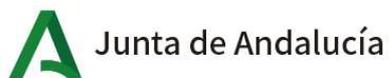


AVANCE
ESTUDIO DE ORDENACIÓN
RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE
PGOU MARBELLA



JULIO 2025

PROMUEVE:



EQUIPO REDACTOR:

BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



ÍNDICE

1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE LA ACTUACIÓN	3
1.1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.2. ANTECEDENTES.....	22
1.3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA ACTUACIÓN.....	23
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE LA ACTUACIÓN	24
2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	47
2.1. SITUACIÓN.....	47
2.2. ENCUADRE URBANO.....	48
2.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	48
2.4. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO	49
2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO.....	51
3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.....	54
3.1. AFECCIONES PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	54
3.2. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES	56
4. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN.....	63
5. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	69
5.1. ALTERNATIVA 0	70
5.2. ALTERNATIVA 1	72
5.3. ALTERNATIVA 2	75
5.4. ALTERNATIVA 3	78
PLANOS.....	83
ANEXO 1. PUNTOS DE REPLANTEO GEOREFERENCIADOS. COORDENADAS X-Y.....	84
ANEXO 2. NOTA SIMPLE	87
ANEXO 3. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA CATASTRAL	88
ANEXO 4. CONVENIO DE COLABORACIÓN.....	89

INICIATIVA Y REDACCIÓN

El presente Avance de Estudio de Ordenación se redacta a iniciativa de institución propietaria de los terrenos objeto de estudio, la JUNTA DE ANDALUCÍA.

El presente documento ha sido redactado por **BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.**, con CIF: B91588426, y domicilio fiscal en Calle Luis Montoto, nº 107, 41008 Sevilla, sociedad inscrita en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el número SP-0137, designando para ello a los siguientes técnicos redactores:

Dirección:

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto y Técnico Urbanista (A.E.T.U.)

**CUEVAS
REBOLLO RAMON
DE LOS SANTOS -**

Firmado digitalmente por CUEVAS
REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS -
[REDACTED]
DN: cn=CUEVAS REBOLLO RAMON
DE LOS SANTOS - [REDACTED]
gn=RAMON DE LOS SANTOS c=ES
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025-07-15 12:39+02:00

Coordinación:

Urbano Jiménez Guerrero. Arquitecto

Equipo base redactor:

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista

Jesús Díaz Gómez. Arquitecto

Ismael Ferral Sevilla. Arquitecto, Arquitecto técnico, y PMP

Antonio Alonso Campaña. Arquitecto

Rosario Rodríguez Cazorla. Arquitecta

Equipo técnico:

Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

Orlando Castro Camarero. Arquitecto

Alicia Gómez del Castillo Reguera. Arquitecta urbanista

Miguel Martín Pérez. Geógrafo. Especialista en MA, OT y GIS

Lyhiam Maanan Lahsen. Abogada urbanista

1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE LA ACTUACIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Avance de Estudio de Ordenación propone una nueva ordenación urbanística para el ámbito de actuación propuesto, el cual se localiza en una parcela situada entre la Autovía A7 (antigua carretera N-340) a la altura de su km 190 y la playa mediterránea “del Real de Zaragoza” con la que colinda al sur, situada en el término municipal de Marbella, a unos 8 km al este de su centro urbano, y en la provincia de Málaga, de cuya capital dista algo más de 50 km en sentido suroeste.

En este ámbito se encuentra actualmente la **Ciudad Residencial de Tiempo Libre de Marbella** y ocupa una extensión de 197.502,15 m²s y cuenta con una superficie total construida de 23.935 m²t. Se trata de una antigua ciudad sindical de vacaciones que funcionó durante décadas, pero que el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía acordó en noviembre del año 2023 suprimir el servicio al tratarse de complejo altamente deficitario y cuyo fin social originario se había extinguido. La residencia de tiempo libre de Marbella es obra de los arquitectos Manuel Aymerich Amadiós y Ángel Cadarso del Pueyo, abriendo sus puertas por primera vez en 1962 y está inscrita en el catálogo de General de Patrimonio Histórico de Andalucía por su valor arquitectónico y urbanístico denominada como BCG_04 (publicación: BOJA nº 200, página 34 de 16/10/2006). La presente actuación pretende recuperar la actividad de este complejo cambiando el uso de la parcela a hotelero e incrementando la edificabilidad de la misma con el objeto de poder construir un nuevo hotel que ayude a revitalizar este lugar tan emblemático de la Costa del Sol.

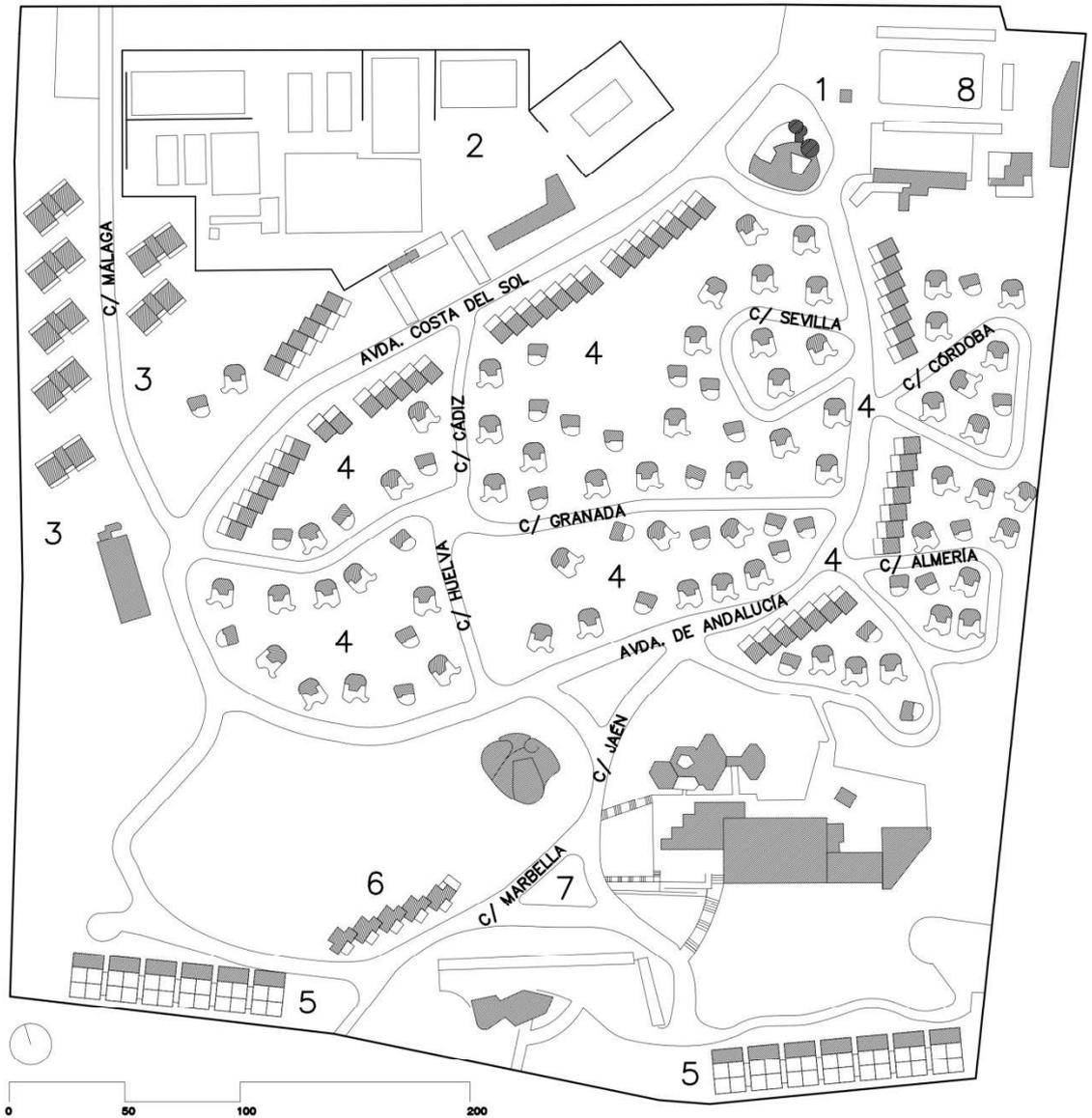
- **Análisis de la situación actual y diagnóstico**

La Residencia Tiempo Libre de Marbella es conjunto residencial de vacaciones con más de 60 años de historia. Se trata de una obra arquitectónica que pertenece al Movimiento Moderno y que representa las características de la arquitectura popular andaluza y mediterránea. El patio y los paramentos blancos, rugosos y de formas orgánicas, cumplen su función protectora frente al sol y a las elevadas temperaturas veraniegas, características la tradición constructiva andaluza. Así mismo, el conjunto también tiene un valor paisajístico y urbanístico ya que tiene vocación de convertirse en un complejo autosuficiente con sus propios equipamientos y edificios singulares. Por todo ello la presente actuación proponer conservar todas las edificaciones del conjunto que están protegidas según el CGPHA.

Por otro lado, el frente litoral de la parcela de 412 m de longitud no cuenta con ningún acceso público peatonal, y con el objetivo de cumplir la ley de Costas, la cual establece que se debe contar con un paso peatonal cada 200m y con un paso rodado cada 400 m, la presente actuación contempla ejecutar un paso peatonal público que mejore la accesibilidad de la parcela y que generará una servidumbre en la nueva ordenación urbanística de la parcela.

Por último, en relación con los usos y actividades, la parcela se encuentra sin actividad desde noviembre de 2023. Esta situación actual se convierte en una oportunidad para la ciudad de Marbella de generar un espacio renovado de interés, estableciendo una relación directa entre el nuevo complejo y el resto de la ciudad.

En el municipio de Marbella se sigue observando un incremento de la actividad turística, por lo que se considera propicio el cambio de uso de la parcela a hotelero, teniendo en cuenta además la posición tan privilegiada que tiene la parcela.

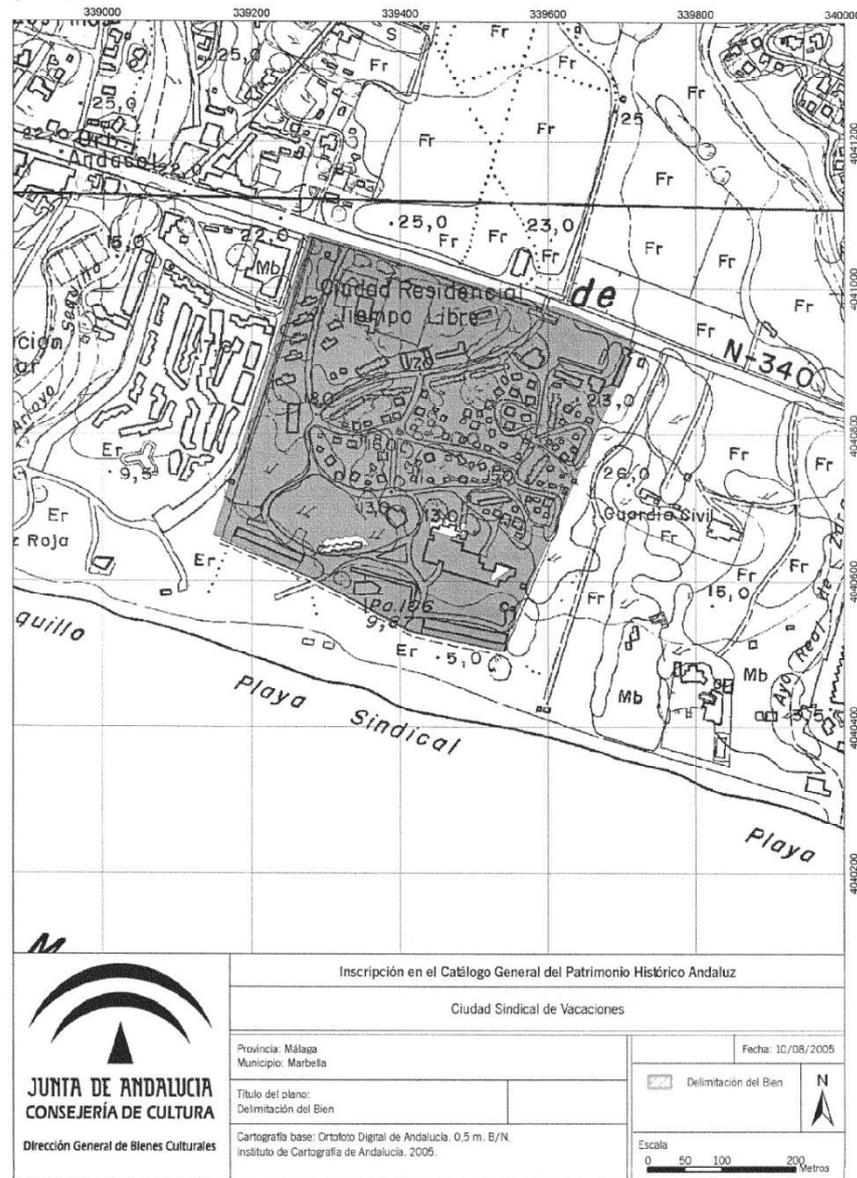


Plano general. Ciudad Residencial Tiempo Libre de Marbella:

1. Zona de acceso y recepción.
2. Zona deportiva.
3. Antigua zona habitacional de trabajadores de la residencia.
4. Zona habitacional central.
5. Zona habitacional hacia la playa.
6. Zona habitacional para personas de movilidad reducida.
7. Zona central de edificios comunes.
8. Antigua zona comercial y de taller

Como cuestión importante se quiere indicar la inclusión de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella en el CGPHA, en 2006. En los documentos de la inscripción de este bien en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía se señalan determinadas características que conforman valores patrimoniales de ese conjunto arquitectónico-paisajístico a proteger, como el desarrollo urbano en clave de ciudad-jardín, las unidades habitacionales con patio para el disfrute de familiar, así como el carácter curvo de los muros encalados de los bungalows, que buscaban “formas suaves y sombras difuminadas en un lugar de luz tan intensa”.

Solo se encuentran excluidas del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), el Edificio de Usos Múltiples y el Almacén de la zona de Edificios comunes, así como la zona habitacional para personas de movilidad reducida.

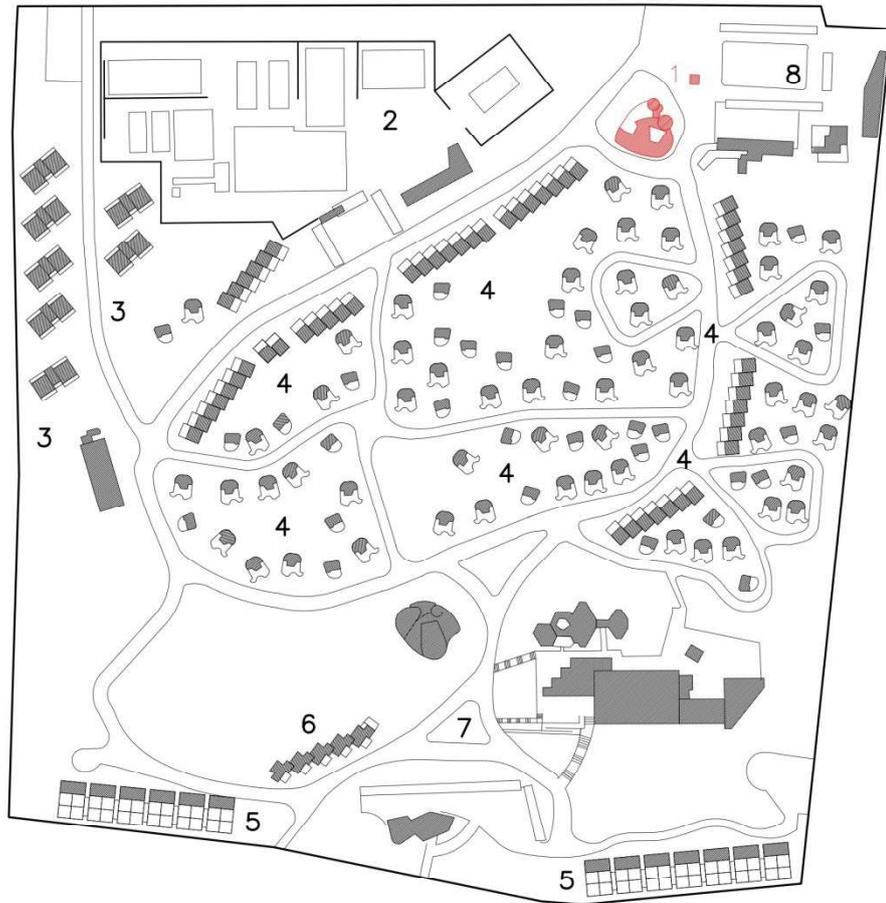


Plano anexo del BOJA en el que se inscribe la Ciudad Residencial Tiempo Libre de Marbella en el CGPHA

Dentro de esta "ciudad" singular, que pretendía ser en gran sentido autónoma de las poblaciones cercanas, podemos distinguir las siguientes zonas:

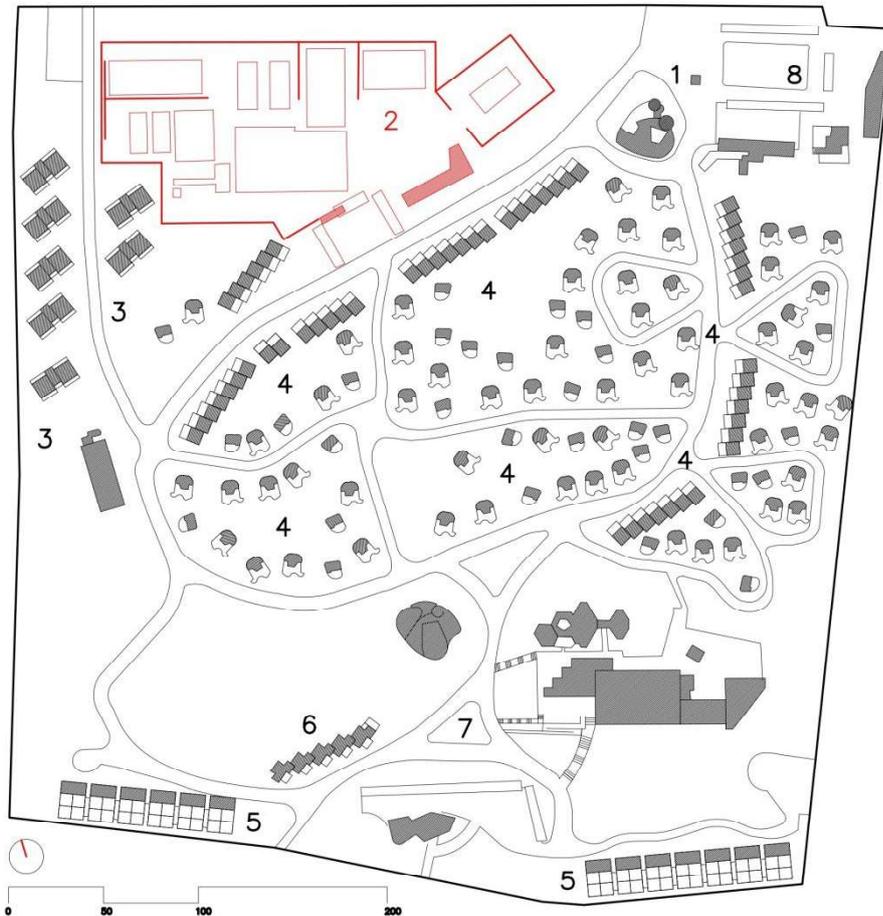
1. Zona de acceso y recepción

El acceso a la parcela se realiza desde el norte-noreste, punto donde ésta se abre hacia la Autovía A-7. Tras pasar por la garita de control, los vehículos cuentan con una explanada de aparcamiento, desde la que se puede acceder andando al edificio de recepción y dirección.



2. Zona deportiva

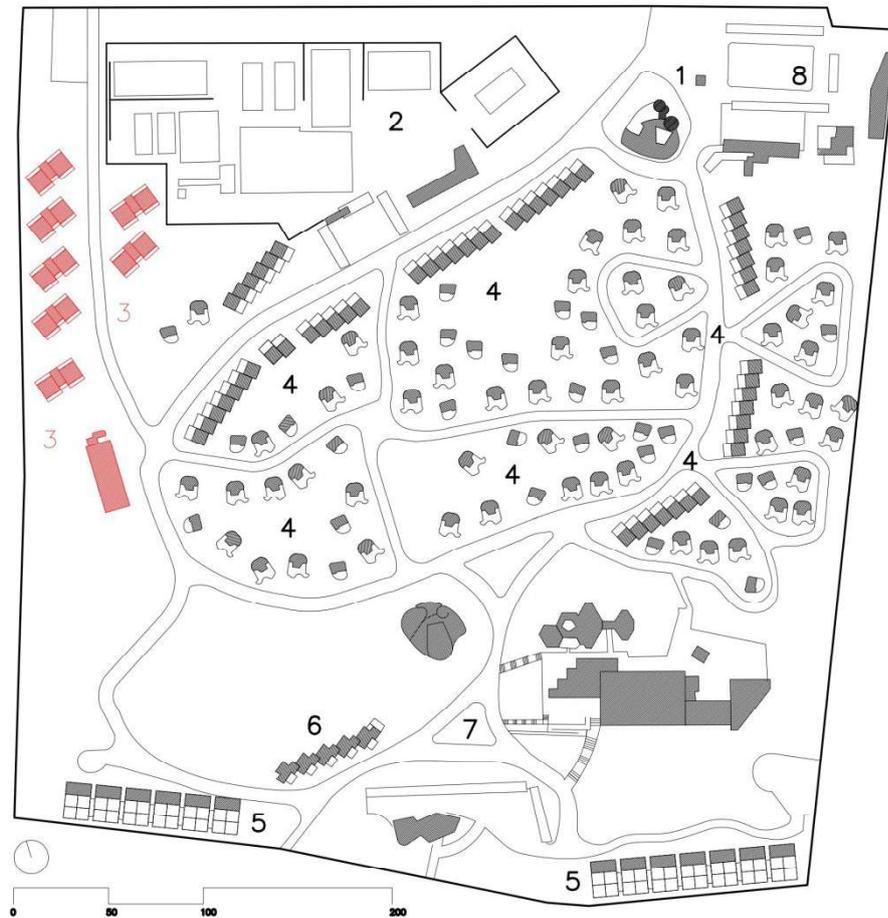
La zona deportiva se encuentra en el límite noroeste de la parcela. la parcela de la Residencia de Tiempo Libre cuenta con calles interiores, por lo que esta zona deportiva queda incluida en una manzana interior de forma triangular al noroeste del conjunto. Limitada por la Autovía al norte, por la calle Málaga de trazado norte-sur al oeste, y por la avenida Costa del Sol al este, con trazado en dirección noreste-suroeste. Desde esta avenida, se puede acceder a través de una pequeña construcción original a modo de portada, quedando delante una explanada con aparcamiento en superficie. El edificio que estaba dedicado a vestuarios está hoy ocupado por locales sindicales.



3. Antigua zona habitacional de trabajadores de la residencia

Dispuestas a lo largo del recorrido norte-sur a ambos lados de la calle Málaga, al oeste de la parcela, se encuentran antiguas edificaciones para trabajadores de la Residencia.

Existen dos tipos. Unos son edificaciones de una sola altura, como antiguos “barracones” con dormitorios comunes, que se han transformado en casitas para visitantes. De cada pieza, con un total de seis, se han obtenido cinco unidades habitacionales adosadas. Otros, sur de la parcela, a continuación de la enfermería, se encuentra el edificio de apartamentos para empleados y salas de reunión, de 1975. Tiene una planta baja con viviendas y pequeños patios delanteros, y dos plantas más en altura de apartamentos con balcones. Su localización al oeste de la parcela y separada de la zona central por dicha calle hace que su altura no entre en conflicto con la idea conjunta de unidades habitacionales de una planta distribuidas por el paisaje. Como ellas, presenta fachada blanca con cierto movimiento separándose del plano estrictamente vertical, que se vuelve curvo.

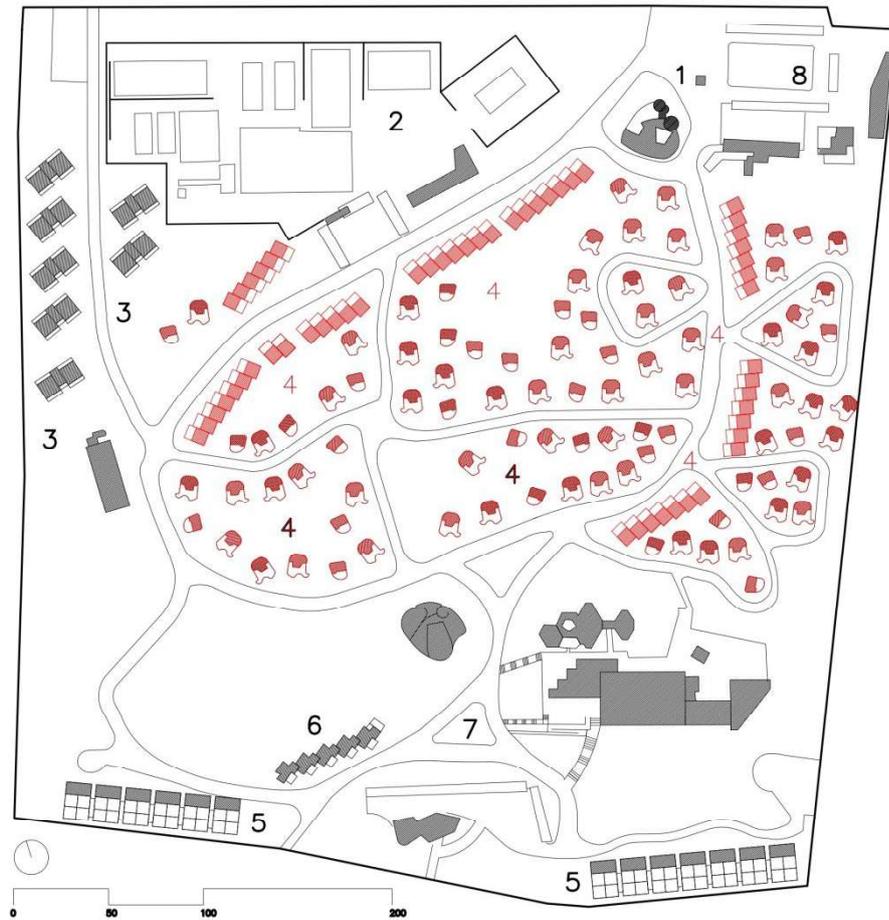


4. Zona habitacional central.

Esta zona constituye el grueso de la intervención. Se trata de varias unidades habitacionales de una planta de altura que se distribuyen horizontalmente por la parcela, respetando su pendiente natural hacia el mar. Es una pequeña "ciudad", con sus calles, sus unidades habitacionales unifamiliares, sus espacios libres y demás equipamientos comunes. Los árboles, hoy de gran porte, forman parte del proyecto original, siendo plantados a posteriori de las pequeñas construcciones y haciendo con el tiempo que el conjunto disponga de abundante sombra.

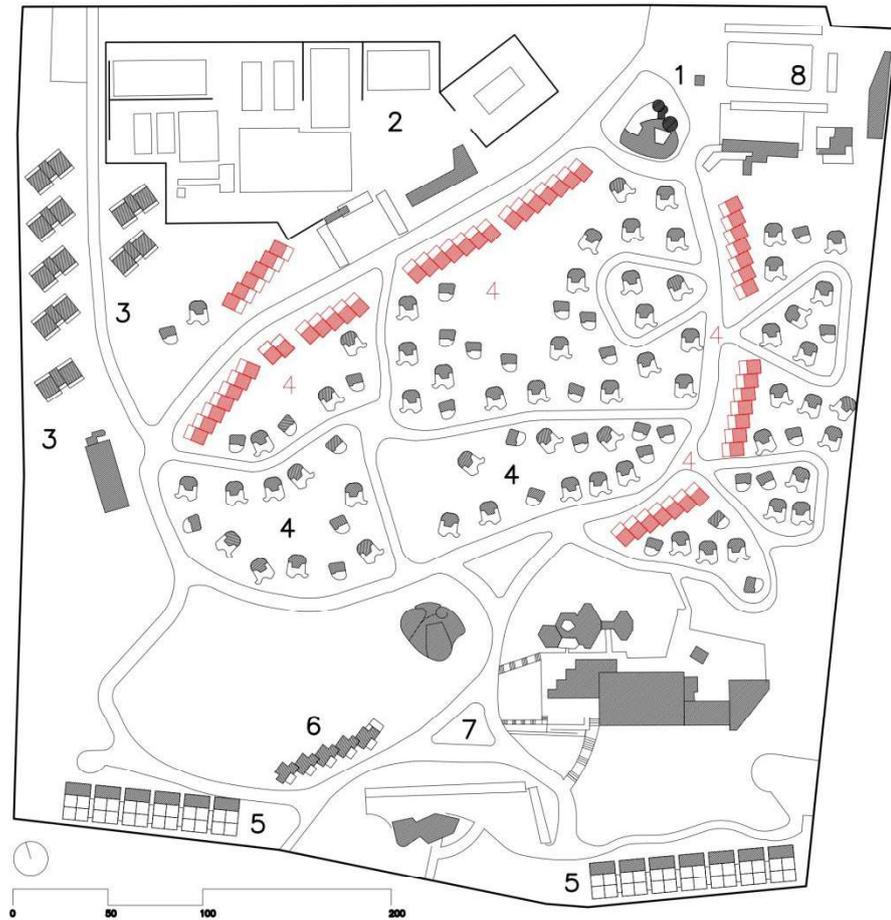
Existen tres tipos de bungalows (B, C y D) en esta zona central de manzanas menores delimitadas por varias calles que siguen la pendiente del terreno. A estos tres tipos, sumaremos otros tres para tener el total del alojamiento para visitantes.

Los tres tipos de bungalows de esta zona habitacional del centro de la parcela se plantean por separado a continuación.



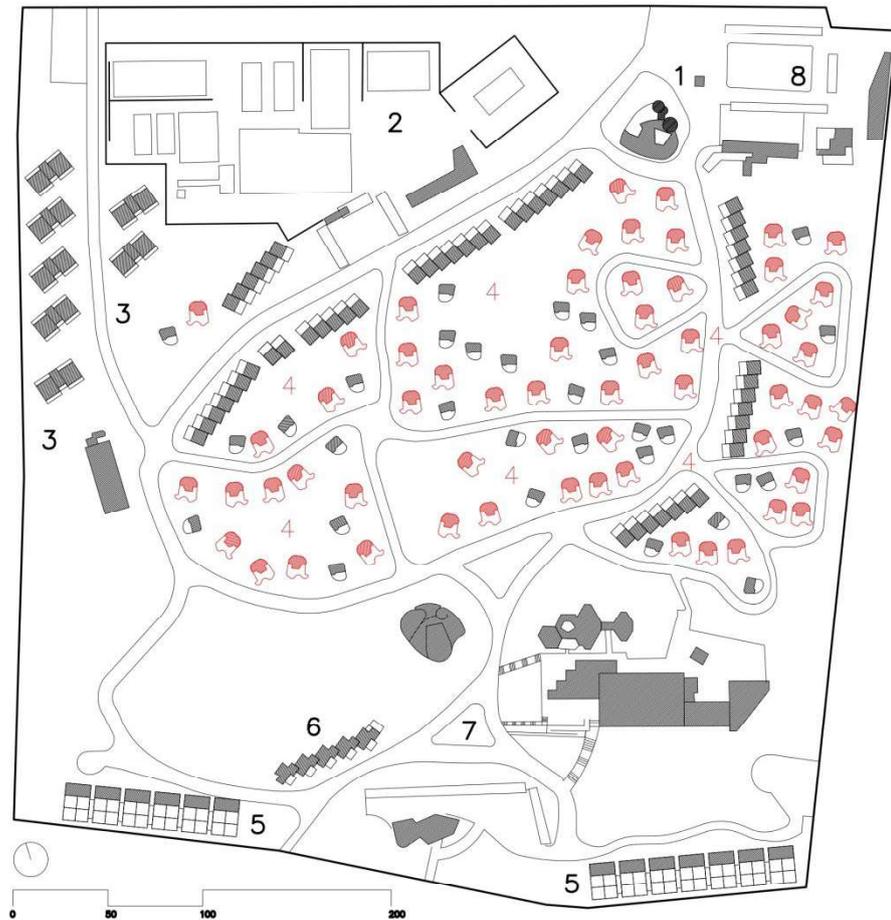
4.1. Zona habitacional central. Unidades habitacionales Tipo B

Tipo B: Son 55 adosados, generalmente en grupos de 7. Siguen la dirección de las dos avenidas principales, la avenida de la Costa del Sol y la avenida de Andalucía.



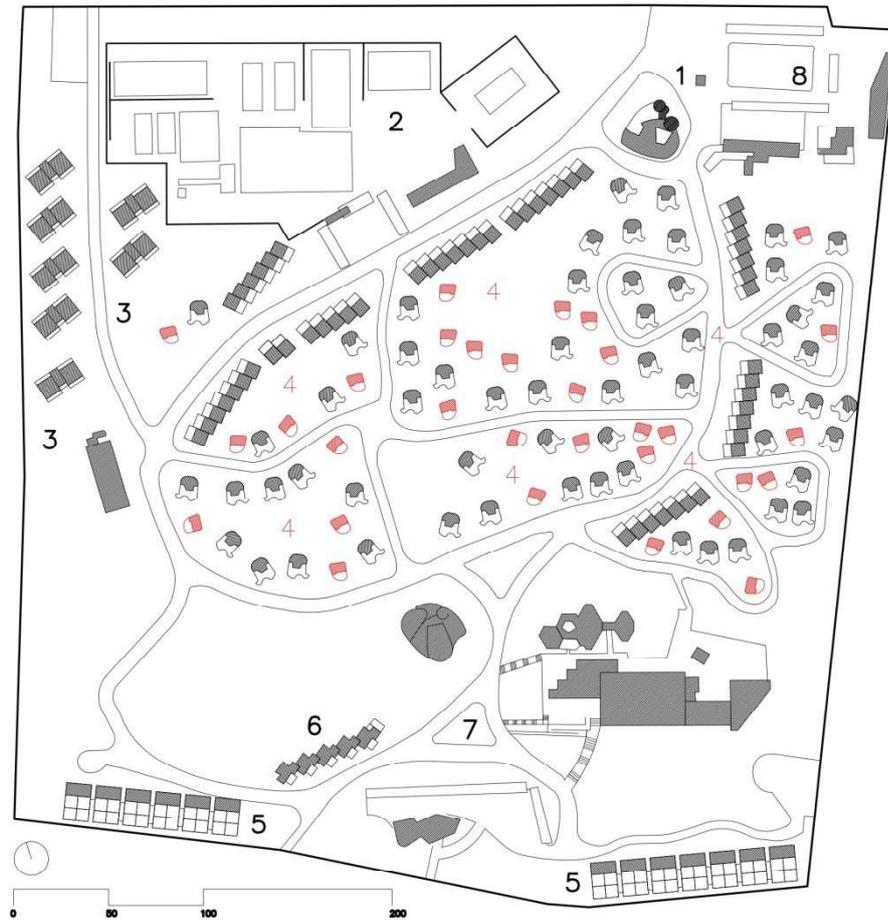
4.2. Zona habitacional central. Unidades habitacionales Tipo C

- Tipo C: Son 56 unidades habitacionales aisladas y distribuidas junto a las de tipo D por las manzanas centrales del conjunto, así como por varias manzanas orientales de la parcela.



4.3. Zona habitacional central. Unidades habitacionales Tipo D

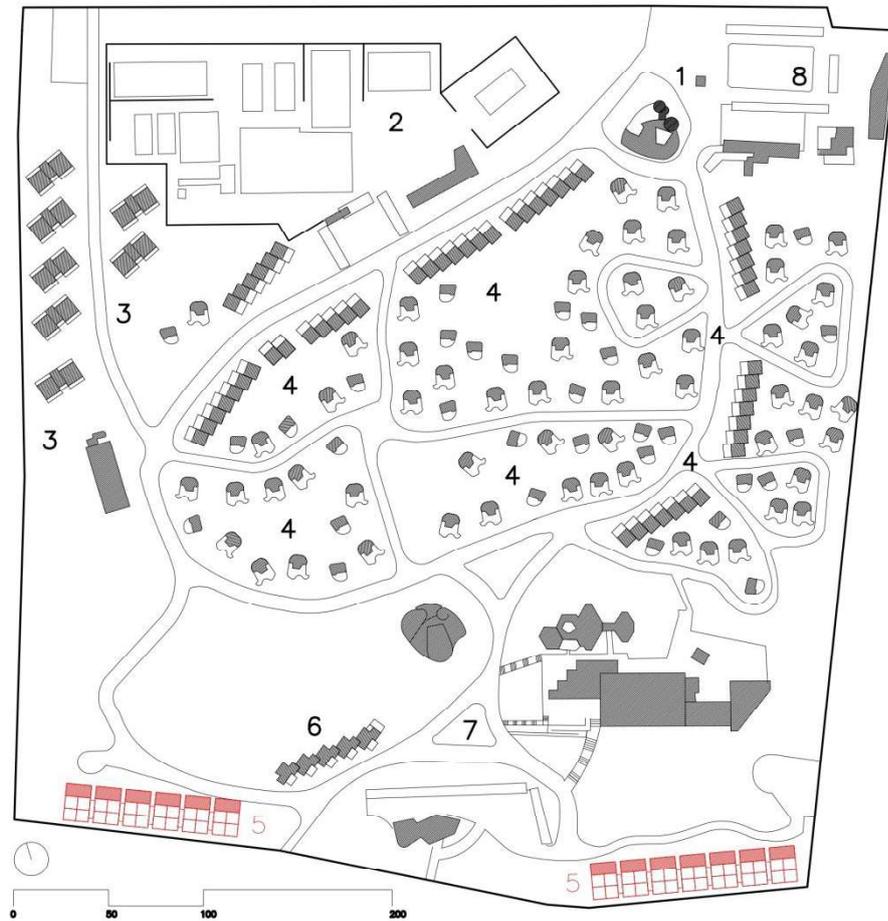
Tipo D: Son 36 unidades habitacionales aisladas y distribuidas junto a las de tipo C anteriores por las mismas manzanas centrales y orientales del conjunto.



5. Zona habitacional hacia la playa

La zona habitacional del proyecto construido originariamente se completa con dos grupos de viviendas pareadas y desarrolladas en dos plantas de forma aterrazada debido al terreno. Esto ocurre en el lado sur de la parcela, frente a la playa.

Se trata de 24 viviendas en la esquina suroeste de dicha parcela y 28 viviendas en la esquina sureste de la misma. En total, son 52 viviendas que responden al tipo A. Las viviendas de la planta más baja han sido adaptadas a personas con movilidad reducida, con entrada frontal al patio en lugar lateral, como en origen.



6. Zona habitacional para personas de movilidad reducida

Esta zona se encuentra excluida del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), los únicos de todo el complejo junto con el Edificio de Usos Múltiples y el Almacén, que se encuentran en la zona de edificios comunes

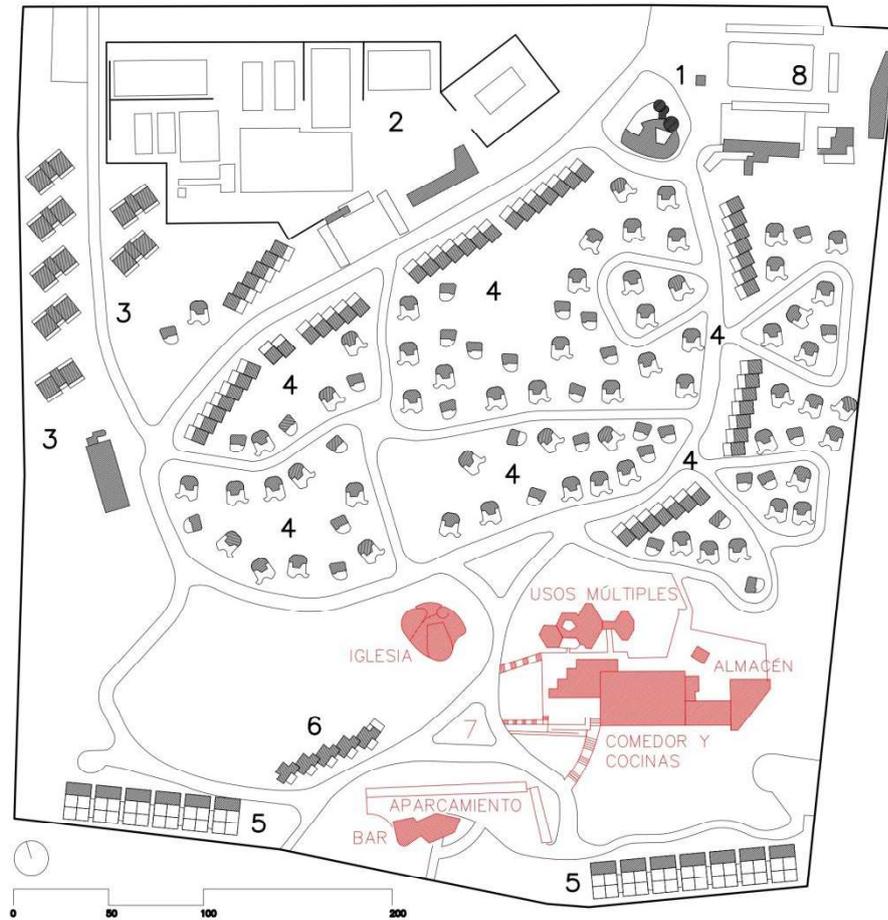
Se trata de cinco viviendas de nueva planta que se construyeron en la parte centro-sur de la parcela en 1993. Son pequeñas casas adosadas de muros blancos enlucados, muy diferentes de las unidades habitacionales del proyecto original.



7. Zona central de edificios comunes

En esta zona de edificios comunes encuentran el Edificio de Usos Múltiples y el Almacén, que se encuentran excluidos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), los únicos de todo el complejo junto con la zona para personas de movilidad reducida.

Varios son los edificios de equipamientos comunes que se localizan al sur de la zona central de viviendas. La antigua iglesia y el edificio de restaurante y cocinas, un reciente almacén anexo a él (excluido del CGPHA.), así como el edificio de usos múltiples. Al sur de la parcela, entre los dos grupos de viviendas aterrazadas, se encuentra el edificio original del bar Playa. También existe una zona de aparcamiento en superficie. Al otro lado de la calle, se encuentra el edificio del comedor y las cocinas, ocupando el primero la primera planta junto a una zona de oficio, y las segundas la planta baja. Junto a este edificio se encuentra otro más nuevo, de 1986, llamado “de usos recreativos”, excluido del CGPHA.



8. Antigua zona comercial y de taller

Por último, al norte se encuentra la antigua zona comercial, para responder a las necesidades de sus ocupantes durante el tiempo de alojamiento vacacional. Delante existe un espacio libre, anteriormente más sencillo y, a partir de 2006, se añadieron pérgolas, estanque, bancos corridos y pequeñas áreas ajardinadas. El edificio de garaje-taller es de uso interno, como la antigua vivienda del director. Al norte de la parcela hay una amplia zona de aparcamiento en superficie.



Conforme a este análisis, se realiza el siguiente diagnóstico de las principales problemáticas detectadas en el ámbito, a tener en cuenta para la elaboración de la propuesta de actuación:

- Situación actual de falta de uso, actividad y conexión con la ciudad de la parcela.
- Falta de permeabilidad de paso de los ciudadanos a través de la parcela, dejando sin continuidad de tránsito desde la misma hacia la playa "Del Real de Zaragoza". Según lo que establece la Ley de Costas, la actuación deberá contar con un paso peatonal que generará una servidumbre en la nueva ordenación urbanística de la parcela.
- Aislamiento y desconexión de la parcela con el tejido urbano, constituyendo un área de oportunidad para la implantación de un nuevo uso, que dote a su vez de un espacio singular a la ciudad.

Se desarrolla a continuación cada uno de estos puntos de manera detallada:

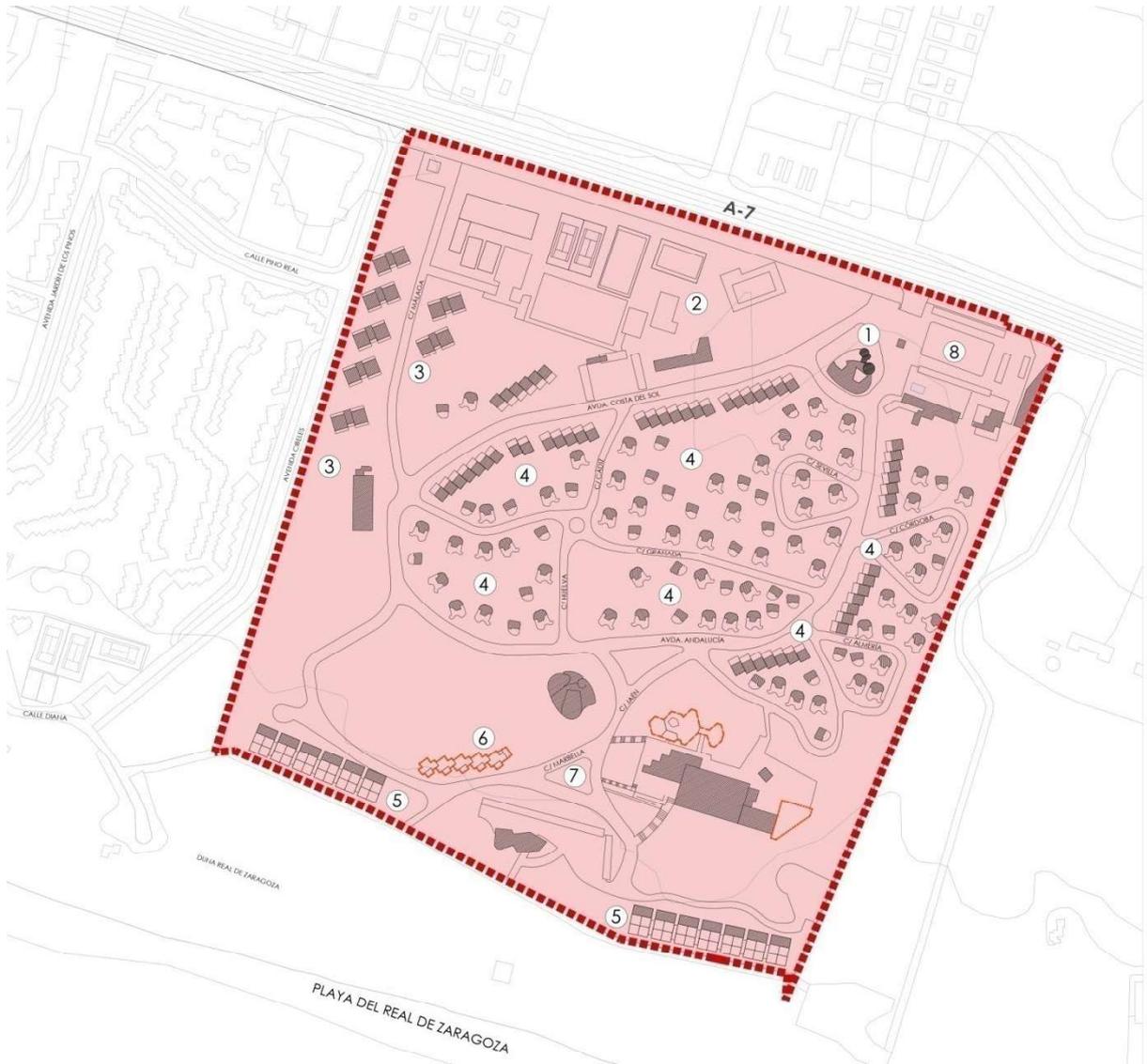
UNA PARCELA EN DESUSO

La parcela objeto de estudio se encuentra en un estado de falta de uso, actividad y conexión con la ciudad.

La ubicación de la parcela es estratégica, debido a sus buenas condiciones de accesibilidad y alto grado de visibilidad desde la Autopista A-7. Esto le confiere un elevado potencial para poder desarrollar de manera representativa esa función de elemento de articulación entre las parcelas colindantes y las que se encuentran al otro lado de la Autovía.



Foto aérea - Identificación de tejidos del ámbito y potencial de la parcela como pieza de articulación



DETERMINACIONES GRÁFICAS

- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
SUPERFICIE: 197.502,15 m²
- EDIFICIOS EXISTENTES PROTEGIDOS POR EL CGPHA
- PARCELAS EXCLUIDAS DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN

LEYENDA

- ZONA DE RECEPCION Y ACCESO
- ZONA DEPORTIVA
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL DE TRABAJADORES DE LA RESIDENCIA
- ZONA HABITACIONAL CENTRAL
- ZONA HABITACIONAL HACIA LA PLAYA
- ZONA HABITACIONAL PARA USUARIOS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- ZONA SUR DE EDIFICIOS COMUNES
- ANTIGUA ZONA COMERCIAL Y DE TALLER

Plano de Estado actual del Ámbito

BARRERA FÍSICA

Según lo que establece la Ley de Costas, la actuación deberá contar con un paso peatonal que generará una servidumbre en la nueva ordenación urbanística de la parcela.

Al encontrarse fuera de uso, no posee permeabilidad de paso desde la vía de servicio o desde el otro lado de la Autovía A-7. Esto impide el paso de los ciudadanos a través de la parcela, dejando sin continuidad de tránsito desde la misma hacia la playa “Del Real de Zaragoza”.

Se quiere recalcar que existe un Anteproyecto de la Vía de Servicio Sur de la Autovía A-7 entre el PK 186+700 y el enlace de Elviria PK 191+500 en Marbella (Málaga), que afectaría a la Residencia Tiempo Libre, ya que plantea una modificación de dicha vía de servicio y una Pasarela que transcurre sobre la Autovía A-7.



Detalle de Plano de Anteproyecto de la Vía de Servicio Sur de la Autovía A-7

OPORTUNIDAD PARA IMPLANTACIÓN DE NUEVO USO

Dado que la parcela objeto de estudio se encuentra en un estado de aislamiento, falta de uso, se plantea actualmente como un área de oportunidad para la implantación de un nuevo uso que reactive y recupere este bien de interés cultural para la ciudad de Marbella.

Para posibilitar el desempeño de esta función como pieza de avance y progreso, sería necesario permitir el cambio de uso de la parcela a hotelero, consolidando así el carácter turístico de esta zona concreta de Marbella.

Se considera por tanto la parcela como una zona de clara oportunidad de mejora urbana, dada su condición actual de falta de uso y su potencial como enclave estratégico del frente litoral de la ciudad y para ello será necesario modificar las condiciones urbanísticas de la parcela definidas por el planeamiento vigente.

- **Instrumento urbanístico a tramitar**

Atendiendo al artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante "LISTA") se establece que Administración competente para la tramitación, en este caso el Ayuntamiento de Marbella, podrá aprobar un documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Como en la presente propuesta, la aprobación del Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

El presente Avance tiene la consideración de borrador a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

Según el artículo 101 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento (RGLISTA) el Avance, a efectos urbanísticos, tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web del Ayuntamiento de Marbella.

Todo ello sin perjuicio de los efectos que deriven del mismo al constituir el borrador Avance del plan o programa en la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, la cual es la que procede según lo establecido en la sección 4 del capítulo II del Título III de la Ley /2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su artículo 40.6, donde se establece que para los Estudios de Ordenación, que es el instrumento urbanístico del presente documento, es de aplicación el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El presente documento se ha redactado conforme a la normativa urbanística general:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante RG LISTA.

Incluyendo las modificaciones realizadas por:

- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, en adelante DLMS.

Teniendo también en consideración el planeamiento general vigente en la localidad:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía en fecha 3 de junio de 1986, y publicado en el BOJA núm. 62 de fecha 26 de junio de 1986. El PGOU fue adaptado parcialmente a la LOUA con fecha de aprobación definitiva 27 de julio de 2018.

De acuerdo a LISTA art. 77 y RG LISTA art. 101:

- Este documento se redacta con carácter de AVANCE, en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- Al tratarse de un instrumento de ordenación urbanística detallada que requiere sometimiento al trámite de evaluación ambiental estratégica, el Avance tendrá también la consideración de BORRADOR DEL PLAN, a efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

Por otro lado, y atendiendo lo establecido en el Documento de Información sobre Tramitación de Instrumentos de Ordenación Urbanística publicado por la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella, el

presente documento de Avance se acompaña del Documento Ambiental Estratégico conforme a los artículos correspondientes la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Cualquier otro documento técnico que requieran los servicios técnicos de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella se incluirán en el próximo documento que se elabore para la aprobación inicial del presente EO con el objeto de reflejar el cumplimiento de todas las variables que conlleve el futuro desarrollo urbanístico de los suelos objeto de estudio.

1.2. ANTECEDENTES

Este conjunto residencial se compone de ciento noventa y nueve viviendas y de diferentes edificios dotacionales. Dentro del complejo podemos distinguir una zona residencial (que incluye chalets, club y restaurante colectivo, un edificio de recepción y dirección, una iglesia, un centro sanitario, un centro comercial, una vivienda del director, garaje y taller), una zona deportiva, zonas de servicios y alojamientos para los trabajadores y otras zonas dedicadas a parques y espacios ajardinados. En el complejo se distinguen cuatro tipos de alojamientos incluyendo todos ellos un patio con jardín. La arquitectura del complejo se caracteriza por las formas orgánicas que persiguen formas curvas que añaden valor expresivo al conjunto siendo un denominador común en todas ellas la referencia a la arquitectura mediterránea con los muros encalados y la delicada implantación en el terreno. El complejo residencial se construyó en varias fases entre 1956 y 1963.

Según el planeamiento vigente, el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía en fecha 3 de junio de 1986, y publicado en el BOJA núm. 62 de fecha 26 de junio de 1986 y adaptado parcialmente a la LOUA con fecha de aprobación definitiva 27 de julio de 2018, la parcela objeto de estudio se clasifica como **Sistema General de Equipamiento (SG-E-42)**. En noviembre de 2023 cesa la actividad del complejo y comienza un período de reflexión por parte de la propiedad de los terrenos. En febrero de 2025 se firma un convenio de colaboración entre la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Marbella con el objeto de poner en valor y funcionamiento este histórico enclave de la ciudad. Dicha iniciativa se pone en marcha mediante la redacción del presente documento de Avance de Estudio de Ordenación.

Con el objetivo de poner en valor su patrimonio y recuperar para la ciudadanía un complejo en desuso la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Andalucía, propietaria de los terrenos objeto de estudio, en febrero de 2025 firma un **convenio de colaboración** entre la propia Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Marbella para revitalizar el complejo dotándolo de un uso hotelero que permita mantener y conservar el valor arquitectónico y urbanístico de la antigua residencia y, que al mismo tiempo impulse la economía local del municipio mediante implantación de un nuevo complejo hotelero de talla internacional. Esto será posible llevarlo a cabo mediante una actuación de transformación urbanística de mejora urbana que se definirá mediante el presente Avance de Estudio de Ordenación. Este instrumento urbanístico permite cambiar el uso de la parcela, actualmente calificada como Sistema General de Equipamiento (SG-E-42), y el necesario incremento de edificabilidad que permitirá la implantación del nuevo complejo hotelero.

En septiembre de 2024 la Delegación de Urbanismo de Marbella (en adelante “DUM”) publica un documento donde se recogen los “Criterios y Directrices para el desarrollo del Plan General vigente y propuestas de actuación conforme al PGOM en tramitación tras la entrada en vigor de la LISTA y su REGLAMENTO”. Atendiendo a lo establecido en su artículo 2.1.a.1 la actuación urbanística que nos ocupa se trata de una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente. Así mismo su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal para su mantenimiento, mejora, rehabilitación y renovación de la ciudad existente, a las directrices del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del RGLISTA. Todo ello se desarrollará y justificará de forma detallada en el siguiente apartado (1.3).

1.3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El objeto de la presente actuación urbanística es desarrollar una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana para cambiar el uso actual de la parcela de Sistema General de Equipamiento público para alojamiento comunitario a uso hotelero. Así mismo, mediante el presente Estudio de Ordenación se propone incrementar la edificabilidad de la parcela en 30.000 m²t que permitirán la implantación del futuro complejo hotelero. La presente actuación propone mantener y conservar las edificaciones existentes del complejo respetando de esta manera la protección de estas edificaciones establecidas por CGHP.

El objeto de la presente actuación se puede resumir en los siguientes puntos:

- Cambio de uso de Sistema General de Equipamiento a uso hotelero.
- Incremento de edificabilidad de 30.000 m²t asociado a la futura implantación del complejo hotelero.
- Conservar todos los edificios del antiguo complejo residencial que tengan una protección patrimonial según queda recogido en el CGHA y recuperar y poner en valor un referente del patrimonio arquitectónico de la Costa del Sol para todos los habitantes y visitantes de la ciudad de Marbella.
- Protección del arbolado existente para contribuir atendiendo a las directrices de sostenibilidad definidas por el PGOM en trámite de “Marbella verde”.
- Crear un paso peatonal público que mejore la accesibilidad de la parcela y que dé cumplimiento a la Ley de Costas que establece que se debe habilitar un paso peatonal cada 200m de frente de costa y uno rodado cada 400m.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE LA ACTUACIÓN

- **El instrumento de ordenación urbanística elegido**

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. Es por ello que al ser el objetivo de la presente propuesta el de mejora urbana, la actuación se considera enmarcada dentro de las ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA, reguladas por artículo 27 de la LISTA y 47 RLISTA, en términos similares:

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

- a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.
- b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el **aumento de la edificabilidad**, del número de viviendas o el **cambio de uso o tipología**, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

La presente actuación de transformación urbanística de mejora urbana se tramitará mediante un Estudio de Ordenación siguiendo lo establecido en el Artículo 27 en su apartado 3:

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

Dicho instrumento urbanístico que definido en los artículos 69 y 92 del RGLISTA.

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.
2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detalladas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución: 1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas. 2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Es por todo ello, por lo que se establece el Estudio de Ordenación como el instrumento de ordenación detallada que permita incorporar una nueva calificación a la parcela, promoviendo una mejora y regeneración de la ciudad existente y adecuándose a la malla urbana colindante.

El artículo 47 del RLISTA, por su parte, desarrolla el concepto de actuación de mejora urbana de la siguiente manera:

Artículo 47. Actuaciones de mejora urbana

1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4.ª del Capítulo I del Título IV.

3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:

a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

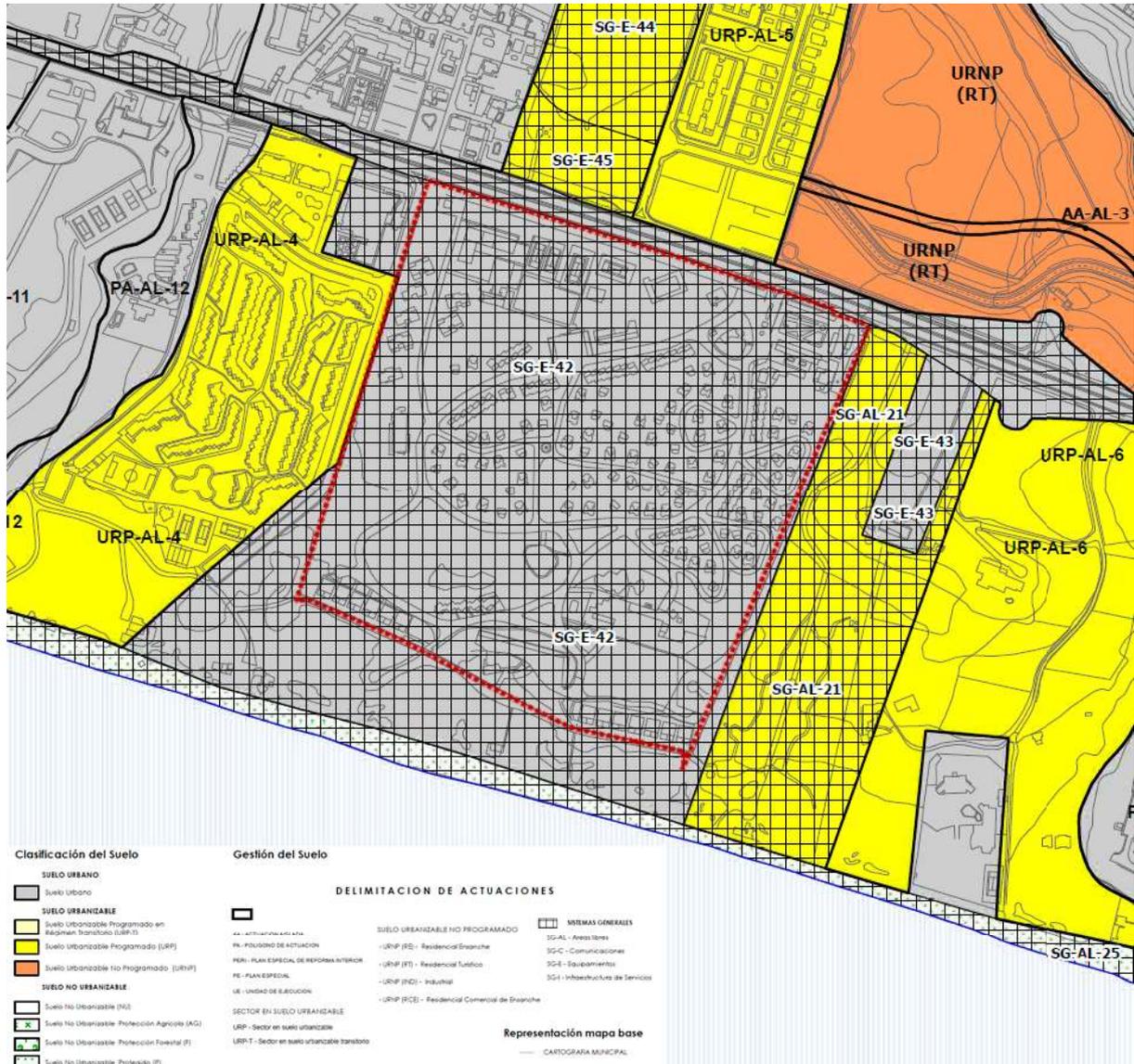
b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.

4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Asimismo, el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el artículo 92 del Reglamento que la desarrolla regula el alcance y contenido de los estudios de ordenación previstos para el desarrollo de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.

- Una actuación conforme las directrices del Plan vigente de 1986 de Marbella para ATUs en suelo urbano

El Plan vigente de Marbella no recoge directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano. La presente actuación propone un Actuación de Mejora Urbana sobre una parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado, perteneciente al Sistema General de Equipamiento público S-E-42 “Ciudad Residencial de Tiempo Libre” y calificada como Equipamiento Cultural-Social EC.



Plano Clasificación y Gestión del Suelo. Adaptación Parcial a la LOUA PGOU 86

- **Ciudad Residencial Tiempo Libre**

- Régimen de protección: Catalogación General.
- Estado administrativo: Inscrito Fecha disposición: 19/09/2006
- Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica:
- Publicación: BOJA Nº 200 de 16/10/2006 (pág. 34).
- Delimitación gráfica: La indicada en el BOJA.

En este documento de Adaptación parcial se ha procedido a delimitar gráficamente tanto el elemento protegido como su entorno de protección según la información publicada en el BOJA donde se anuncia el Decreto por el que se inscribe dicho bien en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Cod. AdP.	Denominación	Tipología	Fecha disposición
BCG_04	Ciudad Residencial Tiempo Libre		19/09/2006

Extracto Memoria General ámbitos protegidos patrimonio histórico. Memoria Adaptación Parcial a la LOUA PGOU 86

Así mismo cabe resaltar tal y como se muestra arriba que el complejo “Ciudad del Tiempo Libre” se incluye en el Catálogo General de bienes inscritos en el CGPHA al amparo de lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía. Sin embargo, la nueva ordenación urbanística no afecta a ninguno de los edificios protegidos por lo tanto esta es compatible con la legislación vigente.

- **Una actuación conforme a la LISTA y el RG LISTA**

La actuación propuesta constituye una Actuación de Transformación Urbanística en suelo clasificado por el PGOU 86 adaptado parcialmente a la LOUA como urbano. De ahí que tengamos que atenernos a lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda apartado 3 de la Ley 7/2021 (LISTA), donde se especifica que se podrán delimitar actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado por el Plan de Ordenación Urbana.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que regula en su apartado 1 las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley, establece el modo de proceder cuando la modificación conlleve una actuación de transformación urbanística en suelo urbano consolidado.

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, **sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.** Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

Por lo tanto, y atendiendo a lo establecido en las disposiciones transitorias anteriormente citadas, en suelo urbano consolidado, como es nuestro caso, las modificaciones de los instrumentos que comporten una actuación de transformación urbanística se realizará mediante un instrumento de ordenación urbanística detallada sin

necesidad de tramitar una propuesta de delimitación y en nuestro caso será mediante el desarrollo de un Estudio de Ordenación.

Así mismo, en el documento “Criterios y Directrices para el Desarrollo del Plan General Vigente y Propuestas de Actuación conforme al PGOM en Tramitación tras la entrada en vigor de la Lista y su Reglamento” publicado por la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Marbella con fecha 10/09/2024 se establece en su apartado 2.1.a.1. Actuaciones de Transformación Urbanística cómo se debe proceder con las actuaciones urbanísticas en suelos clasificados como urbana en el PGOU 86:

2.1.a.1. Actuaciones de Transformación Urbanística

Conforme a lo dispuesto en la DT 3ª.1 del Reglamento General de la LISTA aquellas modificaciones del planeamiento general que comporten actuaciones de transformación urbanística se tramitarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanísticas detallada, (EO/PRI) sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

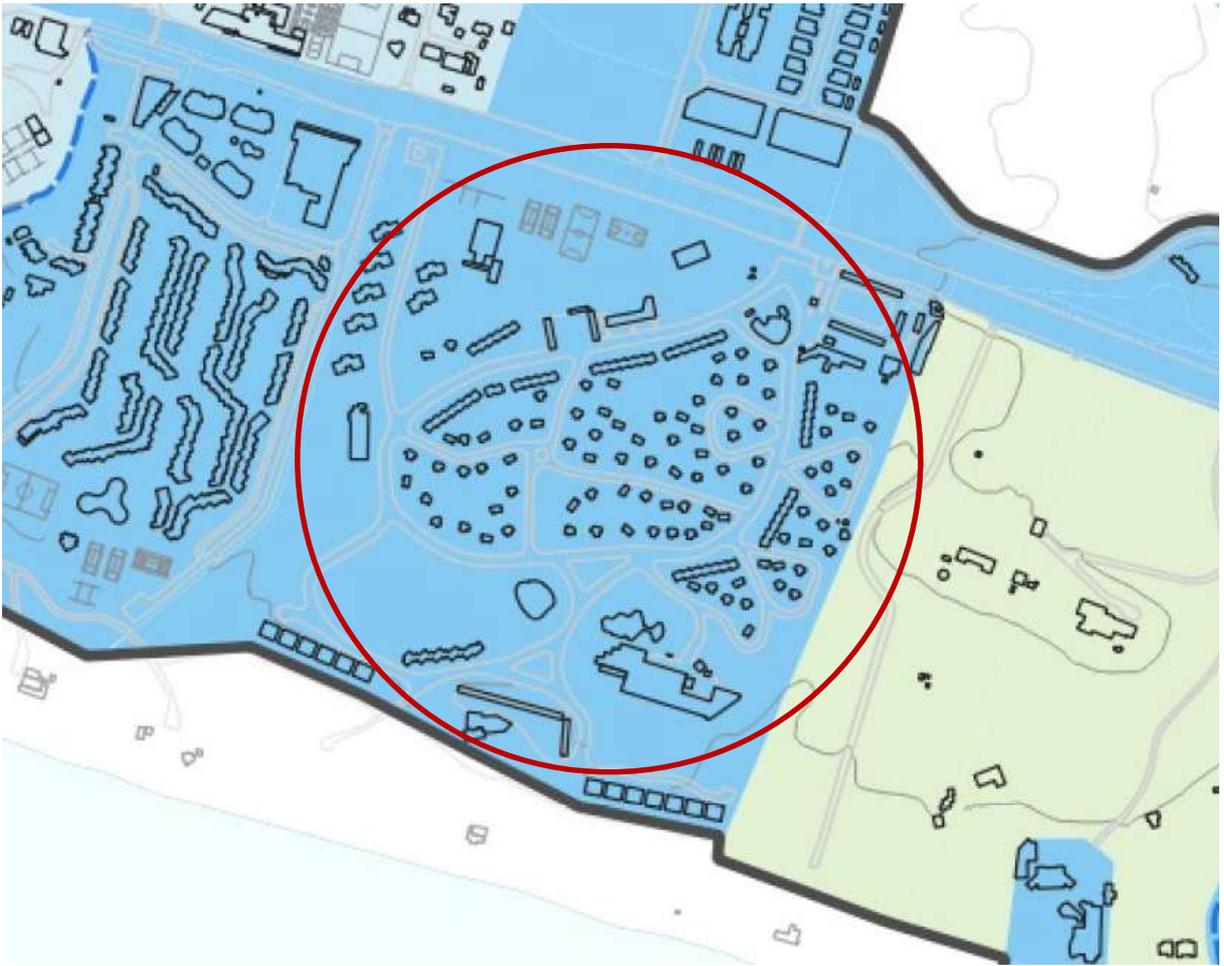
Las actuaciones de Mejora Urbana que se presenten por los particulares deberán estar justificadas en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística (art. 86.1 y art 119 RG) y, en especial que la actuación esté debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente (art. 47.2).

Por todo ello queda justificada la viabilidad de tramitar la actuación propuesta en base al PGOU vigente.

- **Una actuación compatible con las directrices del Plan de Ordenación Urbana (POU) y el PGOM en trámite**

A pesar de que la presenta actuación plantea una modificación del Plan General vigente es importante justificarla en base a las directrices del POU y del PGOM en trámite. En 23 de diciembre de 2021, entró en vigor la LISTA que, entre otras cuestiones, reguló nuevos instrumentos de ordenación urbanística general y detallada. Entre ellos, destaca el Plan General de Ordenación Municipal, que establece el modelo general de ordenación del municipio en el marco de la ordenación territorial, y el Plan de Ordenación Urbana, que se desenvuelve en el ámbito del suelo urbano y tiene por objeto la ordenación de este suelo. A este respecto, debe indicarse que el Ayuntamiento de Marbella está tramitando un nuevo PGOM, cuya Propuesta Final ha sido publicada en el mes de julio de 2025, y un POU, cuyo Avance se aprobó en 18 de enero de 2024.

Atendiendo a lo establecido en el PGOM y en el POU en trámite el suelo objeto del presente Avance de EO tiene condición de SUELO URBANO, debido a que forma parte de la trama de suelos transformados urbanísticamente u ocupados por la edificación según el art.13 de la LISTA, tal y como muestra el siguiente plano:



JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

■ Art. 13.1 b) Terrenos transformados urbanísticamente.

Plano I.01. Plano Información. Identificación del suelo urbano. Avance POU



Suelo Urbano

 Suelo Urbano (SU)

Suelo Rústico y sus Categorías

 Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)

 Suelo Rústico Especialmente Protegido y Preservado por Riesgos (SREP+SRPR)

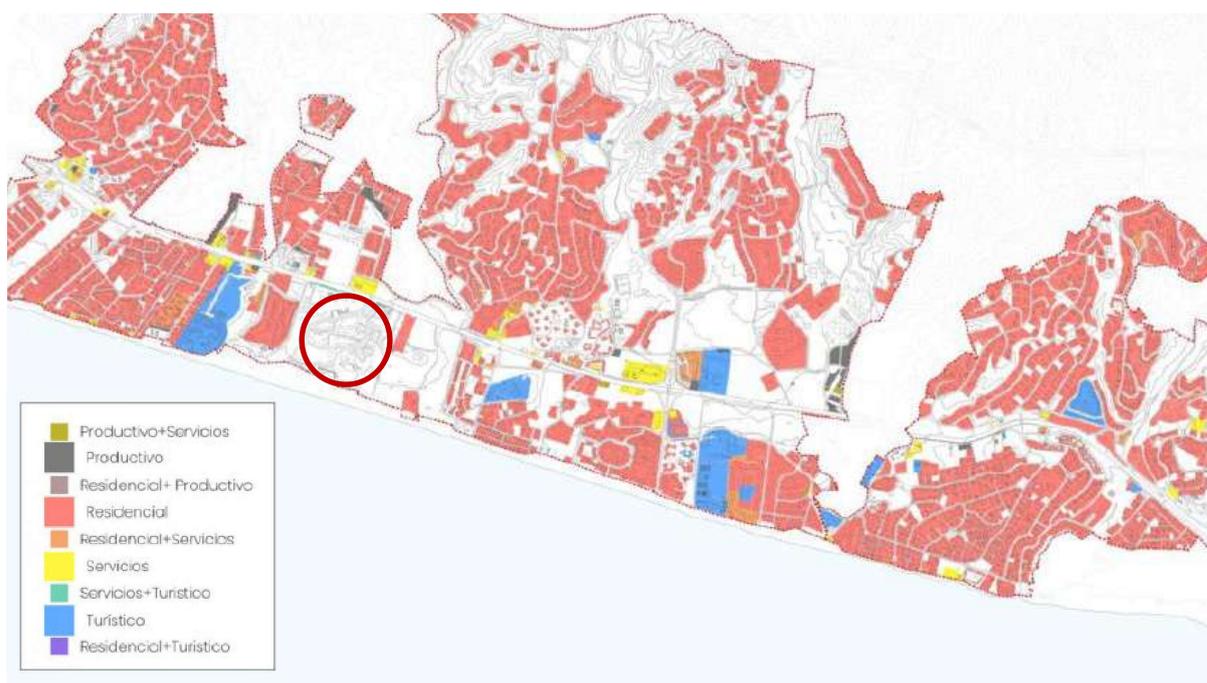
 Suelo Rústico Preservado por Riesgos (SRPR)

Plano O.01.1. Clases y Categorías de suelo. PGOM Propuesta Final

Atendiendo a lo establecido en el PGOM y en el POU en trámite, el suelo objeto del presente Avance de EO tiene condición de SUELO URBANO, debido a que forma parte de la trama de suelos transformados urbanísticamente (Art. 13.1 b)).

- **Una actuación que fortalecerá el carácter turístico del área funcional donde se inserta**

La parcela objeto de estudio se localiza en la zona de las Chapas, dentro del municipio de Marbella. Tal y como se analiza en la Memoria de Información del documento de Avance del POU de Marbella, en la zona de las Chapas se implantan numerosos establecimientos hoteleros (Hotel don Carlos, Hotel las Chapas, Hotel Estrella del Mar, etc.), albergando el 35 % de las plazas de turismo reglado del municipio. Estas instalaciones hoteleras existentes en la zona reflejan el carácter turístico de esta zona concreta del municipio de Marbella. La ubicación privilegiada de la actual Residencia de Tiempo Libre la convierten en una oportunidad para la ciudad de Marbella en el afán de consolidar su carácter turístico y al mismo tiempo ampliar la oferta hotelera de una ciudad cuya principal industria es el turismo.



Extracto de la Memoria de Información. Avance POU

En el *Título 9. Directrices para la ordenación de la ciudad* de la memoria del documento de Avance del POU, se lleva a cabo una revisión de la ordenación detallada, estableciendo la regularización de usos y funciones por zonas caracterizando cada una de ellas en base a la vocación de cada uno de los suelos y siguiendo los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística de la LISTA. En esta propuesta se hace un análisis de los porcentajes de usos existentes en cada zona y los porcentajes deseables de usos a los que debe dirigirse la ordenación. En el caso particular de la parcela de la Residencia de Tiempo Libre el POU propone para este suelo una caracterización turística (Zona Turística Pinomar), donde el objetivo de la ordenación es incrementar el porcentaje de uso turístico entre un 10 y un 50%, con el objetivo de potenciar el área de centralidad entorno a la A-7 aumentando la compacidad y la complejidad, facilitando así la mejora del nivel dotacional.



TUR - Áreas de caracterización turística

REALIDAD EXISTENTE

	Residencial	Turístico	Servicios	Productivo
Don Carlos	83,42 %	13,36 %	1,84 %	0,19 %
Marbesa Playa	84,15 %	10,58 %	5,20 %	0,08 %
Pinomar	43,55 %	41,98 %	13,93 %	0,00 %

OBJETIVO ORDENACIÓN

R	T	S	P
20-50 %	50-80 %	20-50 %	0 %

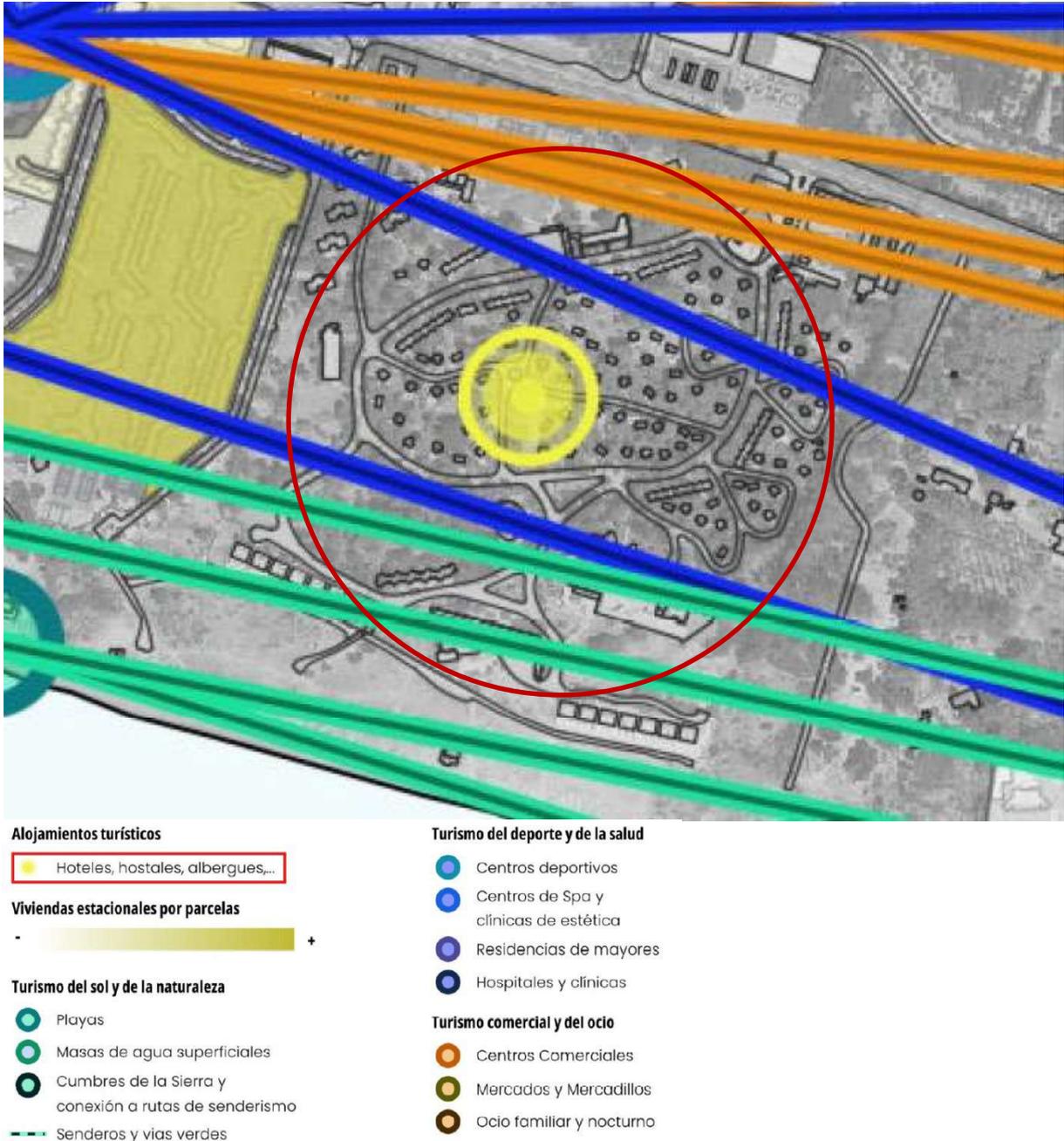
Zonas de suelo urbano

- RES - Áreas de caracterización residencial
- REM - Áreas de caracterización residencial con usos mixtos
- CEN - Áreas de centralidad y actividad
- TUR - Áreas de caracterización turística.
- SER - Áreas de caracterización de servicios.
- PRO - Áreas de caracterización productiva.

Extracto de la Memoria de Información. Avance POU

La actuación propuesta se localiza dentro del Área de centralidad de caracterización turística denominada "Pinomar" que define el POU en su documento de Avance. Este hecho deja fuera de toda duda que la actuación propuesta se integra en la ciudad existente y colmata un ámbito ávido de actividad y soluciona su accesibilidad, dando respuesta a una situación actual que no es acorde con la privilegiada localización del ámbito de actuación propuesto.

Adicionalmente, la actuación propuesta del presente Avance de Estudio de Ordenación responde a los criterios y estrategias generales de ordenación, sostenibilidad social, sostenibilidad económica, sostenibilidad ambiental y a los indicadores urbanísticos de sostenibilidad establecidos en el PGOM Propuesta Final.



Plano I.15. Plano Información. Ciudad Turística y Cosmopolita. PGOM Propuesta Final

Tal y como se muestra en el anterior esquema, la parcela que hoy ocupa el complejo residencial de Tiempo Libre de Marbella que identificado por el PGOM en su documento de Propuesta Final como un suelo indicado para dotarlo de un uso relacionado con el turismo (hoteles, albergues, hostales...). Aquí se reconoce la vocación del suelo objeto de estudio, puesto que queda identificado por el PGOM en trámite como un lugar idóneo para la implantación de una actividad turística. No en vano, el emplazamiento de la parcela objeto de estudio tiene una posición privilegiada dentro del municipio de Marbella, el cual ya de por sí destaca por su clima y localización, características que le han convertido con el paso de las décadas en un destino turístico referente a nivel nacional

e internacional. Es decir, que nos entramos en un enclave privilegiado de la Costa del Sol que precisa un nuevo impulso que permita su revitalización y que transforme este lugar en un destino turístico de primer nivel. Esta motivación del presente Estudio de Ordenación, el cual propone recuperar un referente del patrimonio arquitectónico de la Costa del Sol para la ciudad de Marbella y sus visitantes, va alineado con el propósito del PGOM en trámite. La importancia de la actividad turística en el municipio de Marbella queda recogida en la Memoria de Información de la Propuesta Final del PGOM en trámite:

“...Entre la gran oferta de alojamientos turísticos destacamos el elevado número de hoteles de gran lujo: 5 y 4 estrellas. La oferta de plazas hoteleras ronda las 17.000 camas: ocupadas al 100% entre julio y septiembre y nunca por debajo del 55% (datos INE 2019). El motivo por el cual Marbella es un destino turístico sin igual es debido a que abarca todo tipo de preferencias (golf, spa, playa, montaña, ciudad). Pudiendo clasificar la oferta de atractivos turísticos en los 4 bloques siguientes: turismo del sol y de la naturaleza, turismo comercial, turismo cultural y gastronómico y turismo del deporte y de la salud”.

Conforme a los criterios del PGOM para la delimitación de las nuevas ATU en suelo urbano, se tendrá en consideración la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación. A tal efecto, debe tenerse en cuenta que, como se ha expresado, los terrenos incluidos en la actuación pertenecen a un único propietario, la Junta de Andalucía.

- **Una actuación que fomenta la revitalización de la ciudad existente**

La presente actuación propone integrar la parcela objeto de estudio en la estructura urbana existente, resolviendo el problema o déficit urbanístico identificado. Entre las distintas problemáticas urbanas existentes en el ámbito de actuación propuesto se identifican las siguientes: parcela en desuso desde noviembre 2023, deterioro progresivo del complejo por la falta de actividad en el mismo, pérdida de oportunidad para la ciudad de una parcela localizada en un enclave privilegiado de la Costa del Sol e inexistencia de acceso peatonal público a la parcela que permita acceder a ella desde la playa.

El cierre de actividad del complejo desde hace años implica un deterioro progresivo del conjunto de las edificaciones que configuran la “Ciudad del Tiempo Libre” y de todas sus instalaciones. Su recuperación supondrá una mejora para el Ámbito Funcional en el que se integra la parcela y para la ciudad de Marbella en su conjunto. Lograr la puesta en marcha de este complejo convertirá a este lugar emblemático de la ciudad en un patrimonio arquitectónico vivo de la Costa del Sol, el cual verá reforzada su presencia gracias a la implantación del futuro complejo hotelero que posibilitará incrementar la oferta hotelera de calidad existente del municipio y ayudará a reactivar la economía local de la zona mediante la creación de puestos de trabajos de larga duración. Esto a su vez ayudará a la desestacionalización del municipio al crear una actividad turística que dará servicio durante todo el año.



Acceso peatonal existente desde la Autovía A-7



Acceso principal del complejo Residencia Tiempo Libre



Estado actual de los viarios del complejo



Estado actual de los viarios del complejo



La importancia de recuperar un patrimonio arquitectónico referente en la Costa del Sol



Estado actual de las zonas verdes del complejo



La necesidad de recobrar la vida del complejo para hacer factible un correcto mantenimiento de sus instalaciones



La presencia visual del arbolado existente en la parcela es un patrimonio digno de recuperar para la ciudadanía



Un lugar con vocación de convertirse en un complejo hotelero de referencia internacional

La presente de actuación propone mejorar la ciudad existente, ejerciendo su influencia no solo en el ámbito que se delimita, sino también en el resto del área funcional en la que la actuación queda inserta.

- **Una actuación que genera patrones de proximidad en la población**

La presente de actuación prevé crear un paso peatonal público que dará acceso desde la playa “Real de Zaragoza” al interior de la parcela. Los habitantes de Marbella podrán recorrer de norte a sur la parcela objeto de estudio dejando de constituir una barrera física para los peatones que actualmente no tienen acceso a la misma puesto que se trata de una parcela que se encuentra vallada en todo su perímetro. De ahí que el suelo objeto de estudio nunca haya funcionado como un Sistema General de Equipamiento puesto que su uso y disfrute ha sido posible para un porcentaje de la población muy minoritario. Al crear este nuevo acceso peatonal la ciudad recuperará un lugar emblemático tanto por su valor arquitectónico como paisajístico.

- **Una actuación que garantiza mitigar los efectos del cambio climático**

La actuación urbanística propuesta propone mantener y conservar la gran mayoría de árboles existentes en la parcela con el objetivo de garantizar la proporción del estándar mínimo establecido en el artículo 82.6 c) y salvaguardar la biodiversidad y las masas vegetales que caracterizan a la parcela. Así mismo, la ordenación

urbanística propuesta contará con la ejecución de pavimentos permeables que favorezcan la filtración de agua de lluvia consiguiendo así reducir el efecto isla de calor.

- **Una actuación que apuesta por un uso racional del suelo**

La presente ordenación urbanística propone una actuación en suelo urbano frente a actuaciones en suelo rústico. El suelo es un recurso finito y por ello la presente ordenación atendiendo a las directrices del RG LISTA y del PGOM en trámite apuesta por actuar en la ciudad existente. La ordenación urbanística de este Avance de EO propone convertir el ámbito de actuación en un complejo hotelero recuperando para la ciudad la parcela una parcela que había permanecido cerrada e inaccesible para la mayoría de la población.

En este sentido, es importante analizar la ocupación de suelo que tiene la parcela que conforma el ámbito de actuación propuesto en el presente Estudio de Ordenación. La parcela en cuestión tiene una superficie total de 197.502 m²s. En dicha parcela existen diversas edificaciones que se encuentran en desuso desde hace años. La ocupación del suelo de estas edificaciones, según catastro de 23.935 m², supone es de un 12,11 % del total de la parcela.

Localización:

TN AUTOVIA MEDITERRANEO A-7 1[E] C VACACIONES TIEMPO LIBRE
29603 MARBELLA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Ocio,Hostelería

Superficie construida: 23.935 m²

Año construcción: 1965

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1/00/01	397
DEPORTIVO	1/00/02	3.238
HOTELERO	1/00/03	570
OCIO HOSTEL.	1/00/04	3.731
RELIGIOSO	1/00/05	387
APARCAMIENTO	1/00/06	1.137
HOTELERO	1/00/07	10.104
ALMACEN	1/00/08	1.370
DEPORTIVO	1/00/09	295
ALMACEN	1/00/10	278
OCIO HOSTEL.	1/01/01	358
HOTELERO	1/01/02	570
HOTELERO	1/02/01	570
APARCAMIENTO	1/00/11	138
APARCAMIENTO	1/00/12	138
APARCAMIENTO	1/00/13	150
APARCAMIENTO	1/00/14	446
OFICINA	1/01/04	36
DEPOSITOS	1/01/05	22

Extracto de la ficha catastral de la parcela de la Residencia de Tiempo Libre

Este porcentaje de ocupación no cumple con los indicadores de sostenibilidad definidos en el PGOM en su documento de Propuesta Final y, por lo tanto, es necesario incrementar la edificabilidad de la parcela con el objeto de conseguir realizar un uso racional del suelo. Por ello, la nueva ordenación propuesta propone incrementar el volumen edificado (superficie de la parcela por la altura de la edificación) de la parcela de forma considerable (30.000 m²t) con el objeto de alcanzar la compacidad absoluta deseable (Volumen edificado / Superficie total del ámbito) que establece en PGOM en trámite para esta zona concreta de la ciudad de Marbella. De esta manera

conseguimos hacer un uso racional del suelo y, a su vez, propiciaremos la implantación de un complejo turístico de talla mundial que esté a la altura de la proyección internacional turística del municipio de Marbella.

- **Consolidar Marbella como destino internacional turístico de referencia**

Para contextualizar la ordenación urbanística propuesta debemos comprender la importancia que el sector turístico tiene para la Costa del Sol y, seguidamente, continuar con el caso particular de Marbella como referente turístico internacional. Solo así se podrá comprender el encaje estratégico del complejo hotelero que se propone desarrollar y el hito que supondrá para la ciudad de Marbella el presente proyecto.

La Costa del Sol siempre ha destacado como destino turístico de referencia a nivel internacional y nacional, que aspira a mantenerse en la élite de los destinos turísticos mundiales y de los mayores niveles de calidad. La Costa del Sol es, sin lugar a duda, el primer destino turístico dentro de Andalucía: todos los indicadores así lo avalan. Aunque el litoral malagueño abarca la Costa del Sol Occidental y la Costa del Sol Axarquía, los modelos de desarrollo turístico son totalmente distintos en ambas zonas. La Costa del Sol Occidental es un destino consolidado desde hace décadas, mientras que la Costa del Sol Axarquía está experimentando un auge reciente como zona de atractivo turístico.

Entre los destinos de referencia en la parte Occidental destacan Benalmádena, Casares, Estepona, Fuengirola, Manilva, Mijas, Torremolinos y, muy especialmente, Marbella, ocupando la franja del litoral de la provincia de Málaga. Según datos del Plan Director de Gestión del Destino Turístico Inteligente “Costa del Sol Occidental” en el año 2019 la Costa del Sol Occidental recibió 8,5 millones de turistas. Además, hay que destacar que el destino Costa del Sol Occidental aglutina el 64% de las plazas de alojamiento de la provincia con más de 300.000 plazas, así como cuenta con numerosas empresas de servicios asociados al sector turístico.

La Costa del Sol cuenta con una madura estructura organizativa de la actividad turística, con infraestructuras de transportes de primer orden que suponen una ventaja competitiva respecto a otros territorios (aeropuerto internacional, ferrocarril, puertos de interés general y deportivos, carreteras), con una amplia oferta de alojamiento (en la que destaca Marbella y le siguen Torremolinos y Benalmádena) y con un alto impacto socio-económico, que repercute en beneficio de las distintas Administraciones Públicas y de toda la ciudadanía. Todo ello junto con su clima y valores ambientales y paisajísticos hace que sea un lugar idóneo para la implantación de complejos hoteleros de primer nivel, como ocurre con la presente iniciativa.

Sin embargo, para seguir siendo un destino de referencia a nivel internacional y nacional, la Costa del Sol Occidental tiene que seguir apostado por la construcción de establecimientos hoteleros de máxima categoría y de primer nivel. Dentro de la Costa del Sol Occidental destaca, como se ha dicho, el municipio de Marbella, que es una de las ciudades turísticas más importantes de España. Marbella es una ciudad con una importante vinculación a la actividad turística, tanto hotelera como de segunda residencia lo que condiciona y determina como ciudad cosmopolita y acogedora de muchos españoles y europeos.

Según datos del Observatorio Socioeconómico de la Provincia de Málaga, los complejos hoteleros de 5 estrellas no son mayoría, puesto que, conforman un 20% de la totalidad de los establecimientos hoteleros existentes. En la siguiente tabla se muestran el número total de hoteles establecidos en la provincia de Málaga de cada categoría:

	Número	Plazas		Número	Plazas
Hoteles	47	12.276	Hoteles	47	12.276
Hostales y pensiones	0	889	Hoteles 5 estrellas	7	2.546
Apartamentos	1.990	7.736	Hoteles 4 estrellas	15	6.291
Hotel/Apartamento	9	2.317	Hoteles 3 estrellas	13	3.076
Casas rurales	1	12	Hoteles 2 estrellas	7	242
Campamentos	1	1.648	Hoteles 1 estrellas	5	121

Fuente: Observatorio Socioeconómico de la provincia de Málaga

La ordenación urbanística propuesta aspira a dar un nuevo impulso a los establecimientos hoteleros de máxima categoría mediante la implantación de un complejo que se convertirá en un hito arquitectónico de la ciudad de Marbella que aportará un valor añadido a la imagen del municipio.

Es fundamental reconocer la incidencia económica, social y cultural que para Marbella tiene el sector turístico. Conforme al Plan Estratégico de Turismo de Marbella, en 2019 se contabilizaban en la ciudad más de 750 empresas dedicadas a diferentes subsectores del turismo. Este conjunto de empresas empleó a más de 10.000 trabajadores y facturó más de 870 millones de euros.

Marbella cuenta en la actualidad con una oferta de alojamiento reglada que asciende a 7.807 establecimientos con una capacidad de 74.796 plazas. Tomando como referencias cifras de 2019, Marbella es el municipio con la mayor oferta de alojamiento de toda la Comunidad Autónoma de Andalucía, superando a las capitales provinciales y a otros destinos litorales.

Destaca la elevada categoría de la oferta hotelera del municipio, puesto que en Marbella se encuentra el 53,27% de las plazas de cinco estrellas de la provincia de Málaga y el 29,80% de las de cinco estrellas gran lujo, lo que le convierte en el municipio líder en la oferta hotelera de lujo de toda la provincia. Casi la mitad de la oferta hotelera de Marbella corresponde a hoteles de cuatro estrellas. Este dato muestra la estrecha relación de Marbella con el turista que busca la alta calidad en la oferta turística, y el reto de los establecimientos hoteleros de estar continuamente renovándose para cumplir las elevadas expectativas de los usuarios.



Fuente: Plan Estratégico de Turismo de Marbella (enero 2022)

El grado de ocupación media en establecimientos hoteleros por plazas en 2019 registró un promedio del 52%, sin embargo, este dato fluctúa según la temporada de verano y los meses de otoño e invierno. Así, el mes de agosto es el de mayor ocupación (75,86%) y el enero el de menor (32,61%). En Marbella, la evolución mensual del grado de ocupación muestra un comportamiento similar al de otros destinos litorales de la Costa del Sol Occidental, caracterizados por una concentración de turistas durante la época estival.



Fuente: Plan Estratégico de Turismo de Marbella (enero 2022), según Encuesta de Ocupación Hotelera, del INE

Por ello, un objetivo fundamental del Plan Estratégico de Turismo de Marbella es el perfeccionamiento de los productos turísticos existentes y la creación de nuevos para el aprovechamiento de oportunidades pendientes de explotar o de surgir. Esta es la estrategia clave para un adecuado respaldo a la promoción del destino. Añade el Plan Estratégico que las nuevas propuestas turísticas deben caracterizarse por la consideración de la sostenibilidad y las TIC como elemento intrínseco a los mismos. De ahí que “la apuesta por desestacionalizar mediante la creación de nuevos productos o la revitalización de la ciudad existente se presenta como aspecto esencial para la optimización del uso de todos los recursos disponibles para una mayor estabilidad de la economía derivada del turismo, asociada a la posible reducción de la presión ambiental y social que ello conllevaría. La oferta que se propone está orientada a microsegmentos, porque algunos productos son muy específicos.

En la propuesta de ordenación de mejora y ampliación del establecimiento Boho Club y la parcela adyacente concurren los intereses generales que la Administración pública plasma en el Plan Estratégico: perfeccionar y mejorar lo existente y crear nuevos establecimientos con altos estándares de sostenibilidad, que aspiren a generar una oferta de calidad, con la aspiración de alcanzar una mayor desestacionalización y con un alto compromiso con la sostenibilidad.

El propio PGOM en trámite apuesta por la implantación de nuevos complejos hoteleros de calidad que fortalezcan el sector turístico con nuevos establecimientos de calidad que consigan diferenciar el municipio de Marbella del resto de destinos turísticos de la Costa del Sol. El nuevo Plan aboga por reconvertir el carácter monofuncional del espacio urbanizado para alcanzar un mayor grado de complejidad integrando espacios turísticos en la trama urbana residencial. Es por ello por lo que la presente actuación urbanística mediante la implantación del uso hotelero en el ámbito de actuación propuesto consigue diversificar los usos consolidando el uso turístico que ya caracteriza a la zona donde nos encontramos.

Además, no debe obviarse que la normativa urbanística de Marbella siempre ha fomentado la instalación de nuevos hoteles, por el doble carácter que tienen, como infraestructuras e industrias turísticas, que constituyen elementos de especial relevancia, como sustituto de la promoción inmobiliaria que lideró otra época. El municipio es el responsable de cubrir las expectativas y lograr su fidelización de los turistas. No podemos olvidar que la fidelización de un cliente la hace el destino en su conjunto y no cada uno de los componentes, por lo cual es el propio destino el garante de generar fórmulas más ágiles de gestión que aseguren la rentabilidad global y garanticen la fidelización de todos y cada uno de sus clientes.

Marbella cuenta con una gran infraestructura enfocada al sector de lujo: helipuertos, tiendas con mejores firmas internacionales en Puerto Banús, alojamientos de lujo, etc., que junto con las infraestructuras existentes

conforman un espacio idóneo para iniciativas como la presente. A lo que se suma el entorno en el que se ubicará el complejo hotelero, que tiene inmejorables conexiones al encontrarse a escasa distancia de la antigua carretera N-340, muy próximo a Puerto Banús y a una distancia corta de las playas de Marbella y en una zona con arbolado y vegetación.

El nuevo complejo hotelero que se construya en la parcela objeto de estudio se convertirá, en los próximos años, en un hito arquitectónico de Marbella, verdadero referente en el municipio que aportará valor añadido al paisaje urbano bajo parámetros respetuosos de sostenibilidad ambiental. Se pretende implantar un establecimiento hotelero de máxima categoría, con las mejores calidades disponibles y diseño, en una clara apuesta por la innovación, el compromiso social, las nuevas tecnologías, el uso de energías renovables, la excelencia, la singularidad y que genere empleo de calidad no ligado a la estacionalidad. La iniciativa, de alto valor añadido, ofrecerá unos servicios diferenciales a los ya existentes en otros establecimientos hoteleros de la Costa del Sol que mejoren la experiencia del visitante, apostando por Marbella como destino turístico de primer nivel y foco de interés para toda la colectividad. La presente iniciativa introducirá nuevos métodos de comercialización y de organización que supondrán una innovación en el modelo turístico de Marbella y que enriquecerá la oferta turística del municipio.

La presente ordenación urbanística ayudará a posicionar a la Costa del Sol como un destino de mayor calidad y de atracción de una clientela de mayor poder de gasto y con mayor grado de satisfacción, que genere unos mayores ingresos que implique un empleo estable y de calidad, pero que al mismo tiempo conlleve una mejora en la vida de los residentes en Marbella y, particularmente, que respeten sus necesidades.

Estamos ante una iniciativa que supondrá un reto para los promotores y una oportunidad para el municipio, que contará con un nuevo complejo hotelero de la más alta calidad que se convertirá en un emblema turístico referente de la Costa de Sol y para los turistas de todas las nacionalidades.

- **Justificación del cumplimiento de las reservas dotacionales**

De acuerdo con RG LISTA, art. 82.1, de conformidad con el artículo 61.2 de la LISTA, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Las reservas y estándares dotacionales correspondientes a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general realizadas sobre suelo urbano consolidado, que comporten una actuación de transformación urbanística, serán los que resulten de aplicar los criterios de RG LISTA art. 82.

La presente propuesta cumplirá con la reserva de suelo para dotaciones que determinen los servicios técnicos municipales, con el objetivo de garantizar el Nivel Dotacional Existente de la zona de suelo urbano en la que se estime que se debe integrar la parcela objeto de estudio.

RESERVA DE DOTACIONES PERTENECIENTES A SISTEMAS GENERALES

Conforme a RG LISTA, disposición transitoria tercera, las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente. La presente actuación no propone incremento de población, por lo tanto, **no procede** reservar suelo para dotaciones pertenecientes a sistemas generales.

Artículo 82.5. RG LISTA

En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el POU o PGOM, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento poblacional o edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional

objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

RESERVA DE DOTACIONES PERTENECIENTES A SISTEMAS LOCALES

Atendiendo al Art. 82 RG LISTA la presente actuación debe reservar dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden derivado del incremento de edificabilidad propuesto.

Dada la unidad conceptual de la parcela como antigua Residencia Tiempo Libre y la protección existente por la Catálogo General Histórico de Patrimonio Andaluz, no tiene sentido dividir la parcela de forma artificiosa para calificar una parte como dotacional, como compensación. Por este motivo, se propone su entrega en base a las distintas alternativas conforme a lo establecido en el art. 49.2 del RGLISTA, donde se especifica que existe la posibilidad de sustituir la entrega de suelo reservado para sistemas generales y locales de forma total o parcial por otras formas de cumplimiento del deber, tal y como se recoge a continuación, cuestión que será tenida en cuenta en las alternativas de ordenación que se proponen en el presente Avance de Estudio de Ordenación:

Artículo 49.2 RG LISTA

2.a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.

b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio de suelo público y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

DOTACIÓN MÍNIMA DE ZONAS VERDES

De acuerdo con RG LISTA, art. 82:

*8. Conforme al artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de **nueva urbanización y de reforma interior**, en el marco de las directrices establecidas por los planes generales de ordenación municipal, los planes básicos de ordenación municipal o los planes de ordenación urbana, reservarán como mínimo un **diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes**, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Esta superficie podrá formar parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, establecidas en los apartados 3, 5 y 6 de este artículo, y deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie podrá modularse por los instrumentos de ordenación urbanística conforme a los siguientes criterios:*

...

Por tanto, se concluye que no es de aplicación al tratarse de una actuación de **transformación urbanística de mejora urbana**.

ARBOLADO PÚBLICO

No es de aplicación en este caso, al tratarse de una actuación de **transformación urbanística de mejora urbana**.

RESERVA DE APARCAMIENTOS

Al no tratarse de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, ni estar contemplada ninguna intervención sobre la urbanización existente, no existe obligación de previsión de reserva de aparcamientos en la vía pública.

- **Justificación del cumplimiento de deberes vinculados al incremento de aprovechamiento**

Atendiendo a lo establecido en el artículo 54 (Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de mejora urbana) y conforme al artículo 28.a de la Ley, en las actuaciones de mejora urbana deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento objetivo, calculado sobre el preexistente en el ámbito. La presente propuesta contempla cumplir con dicho deber de cesión.

- **Resumen de los parámetros urbanísticos de la situación actual de la parcela objeto de estudio**

Los parámetros urbanísticos actuales de la parcela objeto de estudio según el planeamiento vigente son los siguientes:

- Superficie: 197.502 m²s
- Uso: Sistema General - Equipamiento Cultural-Social público. Alojamiento comunitario
- Índice de edificabilidad máximo: 2 m²t/m²s
- Superficie construida de las edificaciones existentes: 23.935 m²t
- Ocupación: 12,11 %
- Altura: PB+3



Plano de Clasificación y Gestión del Suelo. Adaptación Parcial a la LOUA PGOU 86

2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

2.1. SITUACIÓN

El ámbito de la presente actuación urbanística se localiza en el km 190 de la A-7 (antigua carretera N-340). Se trata de una única parcela que presenta una forma geométrica ligeramente irregular en sus 5 lados lindando al norte con la A-7, al sur con la playa “Real de Zaragoza”, al Este con el sector SG-AL-21 y al Oeste con el sector URP-AL-4 quedando el ámbito delimitado por la con la avenida Cibeles (Lunamar).



Situación en el término municipal

La parcela cuenta con muy buenas comunicaciones por medio de la Autovía A7 (antigua carretera N-340), ya que esta vía comunica la parcela con las edificaciones colindantes, la ciudad, el municipio y toda la costa de la provincia.

El punto de acceso directo de la parcela con la A-7 se localiza en el noreste de la parcela. Tras pasar por la garita de control, los vehículos cuentan con una explanada de aparcamiento, desde la que se puede acceder andando al edificio de recepción y dirección.

2.2. ENCUADRE URBANO

El entorno Urbano que circunda la parcela se caracteriza por la presencia de edificaciones con tipología aislada en grandes parcelas, que se desarrollan en ambos márgenes de la antigua carretera N-340, existiendo al sur de esta carretera complejos hoteleros de diversa escala.

Así, el área objeto del presente documento conforma la fachada principal a la carretera en el ámbito, pero también se encuentra situada en lo que se podría considerar la primera línea de costa, teniendo acceso directo desde la parcela a la Playa del “Real de Zaragoza”.



Situación del entorno urbano

2.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El suelo objeto de estudio de la presente actuación está localizado dentro de los terrenos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbana de 1986 de Marbella denominado SG-E-42 SUC, es decir, según el plan vigente se trata de un Sistema General de Equipamiento Cultural-Social Público destinada al alojamiento turístico público.

El ámbito de actuación que define el presente Estudio de Ordenación cuenta con una superficie total de 197.502,15 m²s, coincidente con la superficie catastral de la parcela.



Delimitación del ámbito de actuación propuesto

2.4. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

ESTRUCTURA GEOLÓGICA Y GEOTÉCNICA

En Marbella se distinguen cinco unidades geomorfológicas: Sierra Blanca, piedemonte de la Sierra Blanca, lomas y colinas, vegas y dunas. La Sierra Blanca se sitúa en la zona más central, cubriendo prácticamente el núcleo urbano antiguo. Su cumbre es La Concha (1215 m s. n. m.). En la zona este se encuentra la Loma de Puerto Llano con el cerro Atalaya (459 m s. n. m.).

La costa es en general baja y arenosa, con playas que van siendo cada vez más extensas cuanto más al este nos encontremos, entre el puerto pesquero y el de Cabopino. A pesar de la intensa urbanización del litoral, aún se conserva una zona de dunas en el extremo oriental del municipio, las Dunas de Artola, muy cercanas a la parcela objeto de estudio.

TOPOGRAFÍA

El ámbito de la propuesta se localiza en una zona con una topografía bastante acusada, con un fuerte desnivel siendo su cota más alta en el lado norte, junto a la autovía A7 (antigua carretera N-340) con una altura de +20m aprox. y su cota más baja en el lado sur de la parcela con una altura de 9m aprox. siendo la diferencia altimétrica aproximada de 10-11m entre su punto más alto y el más bajo localizado próximo a la playa "Real de Zaragoza".

HIDROLOGÍA

La totalidad del municipio se encuadra dentro de la “Cuenca Mediterránea Andaluza”. Los cursos de agua son cortos y salvan grandes pendientes, por lo que a menudo generan torrentes. Entre ellos destacan el río Guadalmina, el río Guadaiza, el río Verde y el río Real, que recogen la mayor parte del agua del término municipal. La irregularidad del régimen de lluvias tiene como resultado que los cursos de agua sean intermitentes, estando a menudo secos en verano.

VEGETACIÓN

Las zonas libres son tan importantes como las edificaciones construidas en la parcela objeto de estudio, necesarias para mantener el ambiente de este esquema urbano-arquitectónico de baja densidad de ocupación.

La plantación de árboles y diversa vegetación, como elemento de gran consideración en el proyecto, se ha desarrollado de forma creciente con el paso de los años, tal como demuestran las fotografías aéreas de la parcela recién construida comparadas con la situación de la actualidad. Por lo tanto, se evidencia que la vegetación ha sido un elemento esencial para integrar las construcciones en todo el conjunto.

CLIMATOLOGÍA

El clima se corresponde con un clima mediterráneo típico (Csa), según la clasificación climática de Köppen.

Marbella está protegida en su franja norte por la Sierra Blanca, estribación sur de la Sierra de Las Nieves, por lo que el municipio goza de un microclima que origina una temperatura media anual de 18 °C. Las precipitaciones rondan la media de 628 l/m² mientras que las horas de sol al año son unas 2900.

ESTADO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

El complejo residencial integra en su conjunto varios tipos de edificaciones en su interior, la mayoría de ellas protegidas por el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), que se pasarán a describir en un apartado posterior de este documento. El estado de conservación de estas edificaciones requiere una renovación de los acabados interiores de las viviendas y del mobiliario, pero estructuralmente la mayoría de estas construcciones se conservan en buenas condiciones.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS. RED DE ABASTECIMIENTO

La empresa encargada del abastecimiento de agua en Marbella es ACOSOL empresa pública perteneciente a la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental. La red de abastecimiento municipal a cargo de la empresa municipal discurre en paralelo al trazado superior de la antigua carretera N-340, actual Boulevard Rey Fahd.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS. RED DE SANEAMIENTO

Marbella se encuentra dentro del llamado Sistema Integral de Saneamiento de la Costa del Sol. Éste se encuentra gestionado también por la empresa pública ACOSOL, empresa pública perteneciente a los 11 municipios de la Costa del Sol Occidental, incluido Marbella. La red de saneamiento discurre por todo el perímetro del ámbito de la Modificación, al encontrarse en una zona urbana y consolidada.

El informe de la Oficina del Plan General dispone que el instrumento de planeamiento diseñará las redes y las infraestructuras según lo indicado en el PGOM, redes separativas de fecales y pluviales, conexión a las futuras redes del saneamiento integral de la Costa del Sol, actualmente en anteproyecto, establecimiento de redes de riego independientes con aguas regeneradas y gestión de la escorrentía mediante sistemas de drenaje urbano sostenible.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS. RED ENERGÉTICA Y TELECOMUNICACIONES

Existen arquetas correspondientes a líneas eléctricas enterradas en el extremo norte del ámbito, en paralelo a la Autovía A-7.

No obstante, ante la singularidad del ámbito y la propuesta de ordenación elegida, se tendrá que ampliar las redes energéticas y de telecomunicaciones del conjunto, para dotar a mismo de un abastecimiento de las mismas acorde a la nueva realidad.

2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO Y REGISTRO

En el presente apartado se analiza la estructura de la propiedad de la única parcela que se incluye dentro la actuación urbanística propuesta, de la cual se aporta seguidamente la información registral y catastral:

SITUACIÓN REGISTRAL

La presente actuación urbanística incluye una única finca registral, la cual se describe a continuación:

Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
40.195	197.502	23.005

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NÚMERO UNO

FECHA DE EMISIÓN: SIETE DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021.

EXPEDIDA A SOLICITUD DEL ART. 19 BIS DE LA L.H.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

FINCA DE MARBELLA nº Nº: 40.195

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29028000577174

REF. CATASTRAL: 9407101UF3490N0001LB.

1.- Urbana.- Residencia de Tiempo Libre Marbella, sita en Autovía Mediterráneo A-7 1, Marbella, antigua Carretera Nacional 340, kilómetro 197.- Con una superficie gráfica de CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DOS METROS CUADRADOS, y una superficie construida de VEINTITRES MIL CIENTO CINCO METROS CUADRADOS.- Con los siguientes linderos: al Norte, con la Autovía deñ Mediterráneo A-7-Carretera Nacional 340;- al Sur y al Este, con la playa; y al Oest, con Avenida Cibeles.

Esta finca no consta coordinada gráficamente con el catastro a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULARIDADES:

TITULAR: COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA. 100 % del pleno dominio por título de otros OBJETOS ADMINISTRATIVOS de Otrosa Admini. De fecha de Noviembre de 2021.

CIF: S4111001F

TOMO 2226, LIBRO 769, FOLIO 97, ALTA 1.

CARGAS:

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, habiéndose alegado la EXENCIÓN por autoliquidación. Según nota al margen de la Inscripción/ Anotación 1 de fecha 7 de Diciembre de 2021.

La finca registral objeto del presente es propiedad de la COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, con CIF: S4111001F.

SITUACIÓN CATASTRAL

La delimitación del ámbito de actuación propuesto se conforma con una única parcela catastral:

PARCELA	
REFERENCIA CATASTRAL	9407101UF3490N0001LB
LOCALIZACIÓN	AUTOVIA DEL MEDITERRANEO A-7 1C 29.603, MARBELLA (MÁLAGA)
CLASE DE SUELO	URBANO
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100 %
SUPERFICIE SUELO	197.502 m ²



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9407101UF3490N0001LB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
TN AUTOVIA MEDITERRANEO A-7 1[E] C VACACIONES TIEMPO LIBRE
29603 MARBELLA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio, Hostelería
Superficie construida: 23.935 m²
Año construcción: 1965

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1/00/01	397
DEPORTIVO	1/00/02	3.238
HOTELERO	1/00/03	570
OCIO HOSTEL	1/00/04	3.731
RELIGIOSO	1/00/05	387
APARCAMIENTO	1/00/06	1.137
HOTELERO	1/00/07	10.104
ALMACEN	1/00/08	1.370
DEPORTIVO	1/00/09	295
ALMACEN	1/00/10	278
OCIO HOSTEL	1/01/01	358
HOTELERO	1/01/02	570
HOTELERO	1/02/01	570
APARCAMIENTO	1/00/11	138
APARCAMIENTO	1/00/12	138
APARCAMIENTO	1/00/13	150
APARCAMIENTO	1/00/14	446
OFICINA	1/01/04	38
DEPOSITOS	1/01/05	22

PARCELA

Superficie gráfica: 197.502 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 18 de Octubre de 2024

3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

Elementos con afecciones de carácter sectorial a considerar dentro del ámbito:

3.1. AFECCIONES PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

De acuerdo a LISTA art. 62 y RG LISTA arts. 85 y 90, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en el apartado de memoria de información y diagnóstico, la descripción de las determinaciones de la planificación territorial que les sean de aplicación.

Según esto, se describen a continuación las determinaciones, o justificación de la no afección -en su caso-, de cada uno de los instrumentos de planificación territorial con posibilidad de incidencia en el ámbito de actuación.

- PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (POTA), 2006

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante, "POTA") aprobado definitivamente por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre establece los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Este Plan aporta a la Comunidad Autónoma el marco estratégico que, a largo plazo, orienta sus planificaciones y políticas públicas y, a tal efecto, establece el Modelo Territorial de Andalucía. Marbella forma parte de la Red de Ciudades Medias, que son aquellas que desempeñan una función esencial para la articulación del territorio de Andalucía como nivel intermedio entre los Centros Regionales y las Áreas Rurales.

La rehabilitación de áreas urbanas, como la Residencia Tiempo Libre objeto de Avance de Estudio de Ordenación del presente documento, para alcanzar un modelo de ciudad sostenible, mediante la consolidación y mejora de la trama urbana existente, es una de las líneas de actuación que apunta el POTA. Asimismo, este documento dirige hacia una política territorial regional sobre los procesos de urbanización, que tenga en cuenta, entre otras dimensiones, varias líneas de actuación directamente aplicables al ámbito que nos ocupa:

- Los procesos de urbanización deben contribuir a reforzar un modelo territorial basado en la existencia de una matriz urbana, de un sistema de ciudades equilibrado y coherente.
- La exigencia de altos niveles de calidad en la formalización de los espacios urbanizados, y de dotación de servicios públicos, en cuanto marco físico de la vida cotidiana de todos los ciudadanos.
- La base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y en la conservación del capital natural y en la creación de condiciones internas de adecuada habitabilidad y buena calidad ambiental.
- PLAN SUBREGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL

En un segundo escalón tras el POTA, en la Sección 2ª del Capítulo II de la LISTA, relativa a "los instrumentos de ordenación territorial", se regula la figura del Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional.

Marbella pertenece al ámbito del Plan subregional de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (en adelante, "POTCSO").

El POTCSO correspondiente al ámbito de la Costa del Sol Occidental fue aprobado, en su día, en virtud de Decreto 142/2006, de 18 de julio (BOJA núm. 196 de fecha 09 de octubre de 2006), y se mantuvo en vigor por un periodo cercano a los diez años. Sin embargo, fue anulado en el año 2015; en concreto, en virtud de Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 06 de octubre de 2015 (rec. 3119/2012).

El nuevo POTCSO se encuentra actualmente en fase de tramitación, concretamente en fase de recepción de informes sectoriales. Por lo que no se trata de un instrumento de planeamiento territorial que pueda condicionar el presente Avance de Estudio de Ordenación.

- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (en adelante, “PEPMF”), aprobado por Resolución del Consejo de Obras Públicas y Transportes de 6 de marzo de 1987, es un Plan Especial que tiene como finalidad determinar o establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección del medio físico natural de la provincia.

Por Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo (publicada en BOJA núm. 69 de 9 de abril de 2007), se ordena publicar la normativa del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga, aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1987, del Consejo de Obras Públicas y Transportes.

El PEPMF forma parte de los recursos que componen el Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía, según relaciona la norma 111.c POTA. Este Plan Especial quedó derogado, en su día, al entrar en vigor el Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (Decreto 142/2006, de 18 de julio). Sin embargo, recuperó su vigencia con motivo de la declaración de nulidad de dicho Plan Subregional, mediante Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 6 de octubre de 2015.

Por su parte, la Disposición Transitoria Séptima LISTA, en su apartado 3, establece que: “seguirán siendo de aplicación de forma supletoria las Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes Especiales de Protección del Medio Físico mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística”.

En consecuencia, hasta que no se produzca la entrada en vigor del nuevo Plan General de ordenación Municipal de Marbella, resultará de aplicación el PEPMF. No obstante, el PEPMF no recoge determinaciones ni ordenación que puedan afectar a este ámbito de suelo urbano.

3.2. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES

- SERVIDUMBRE AERONAÚTICA

El ámbito de intervención no se encuentra afectado ninguna por la servidumbre aeronáutica.

- COSTAS

La parcela objeto de estudio colinda al sur con la playa “Del Real de Zaragoza”. Atendiendo a lo establecido en la planimetría que recoge el geoportal del MITERD el ámbito objeto de estudio queda afectado por la línea de servidumbre de protección tal y como muestra la siguiente imagen, por ello será necesario solicitar informe de Costas, incluyéndose dicho informe en el correspondiente documento urbanístico de Estudio de Ordenación:

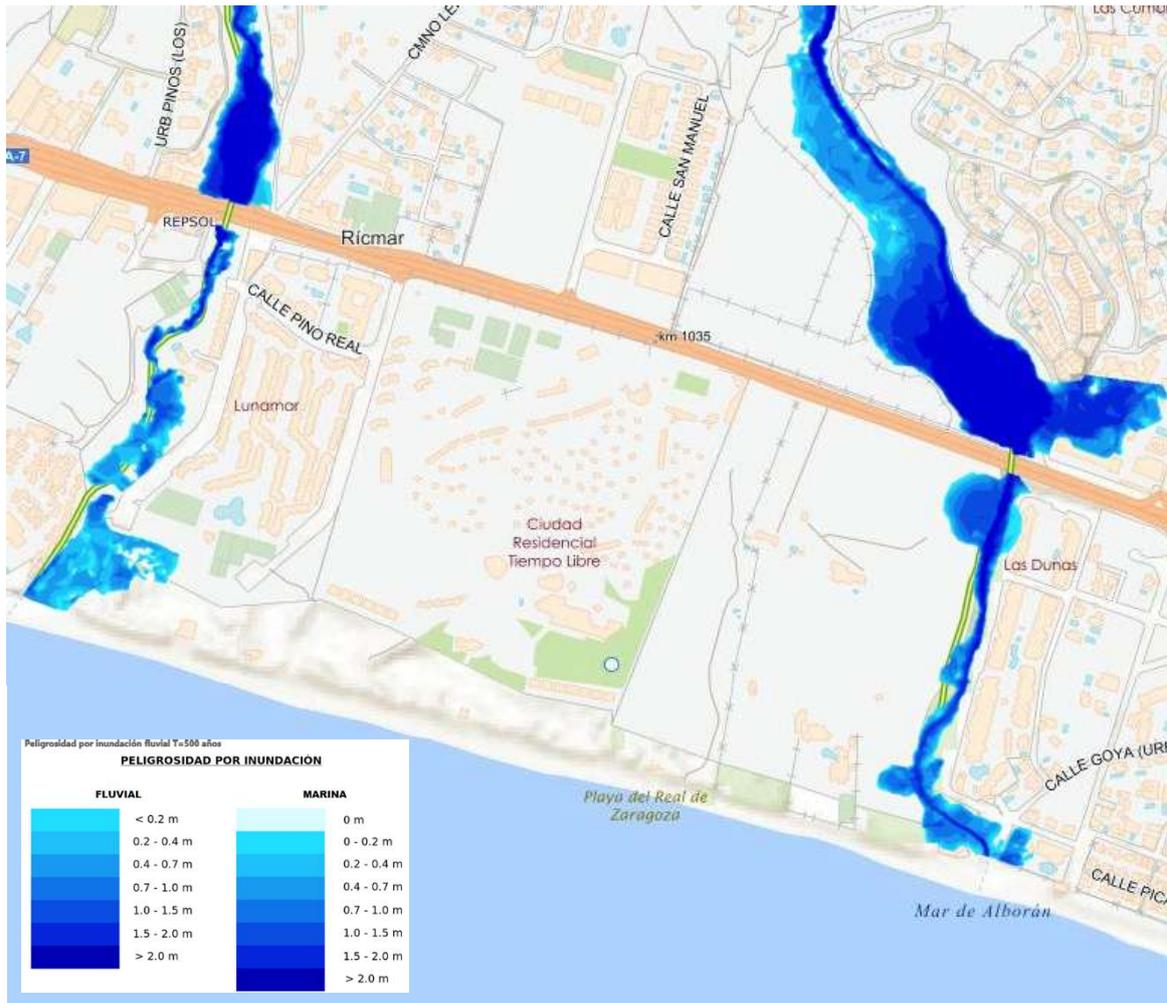


Fuente: MITERD. Servidumbres de Protección DPMT

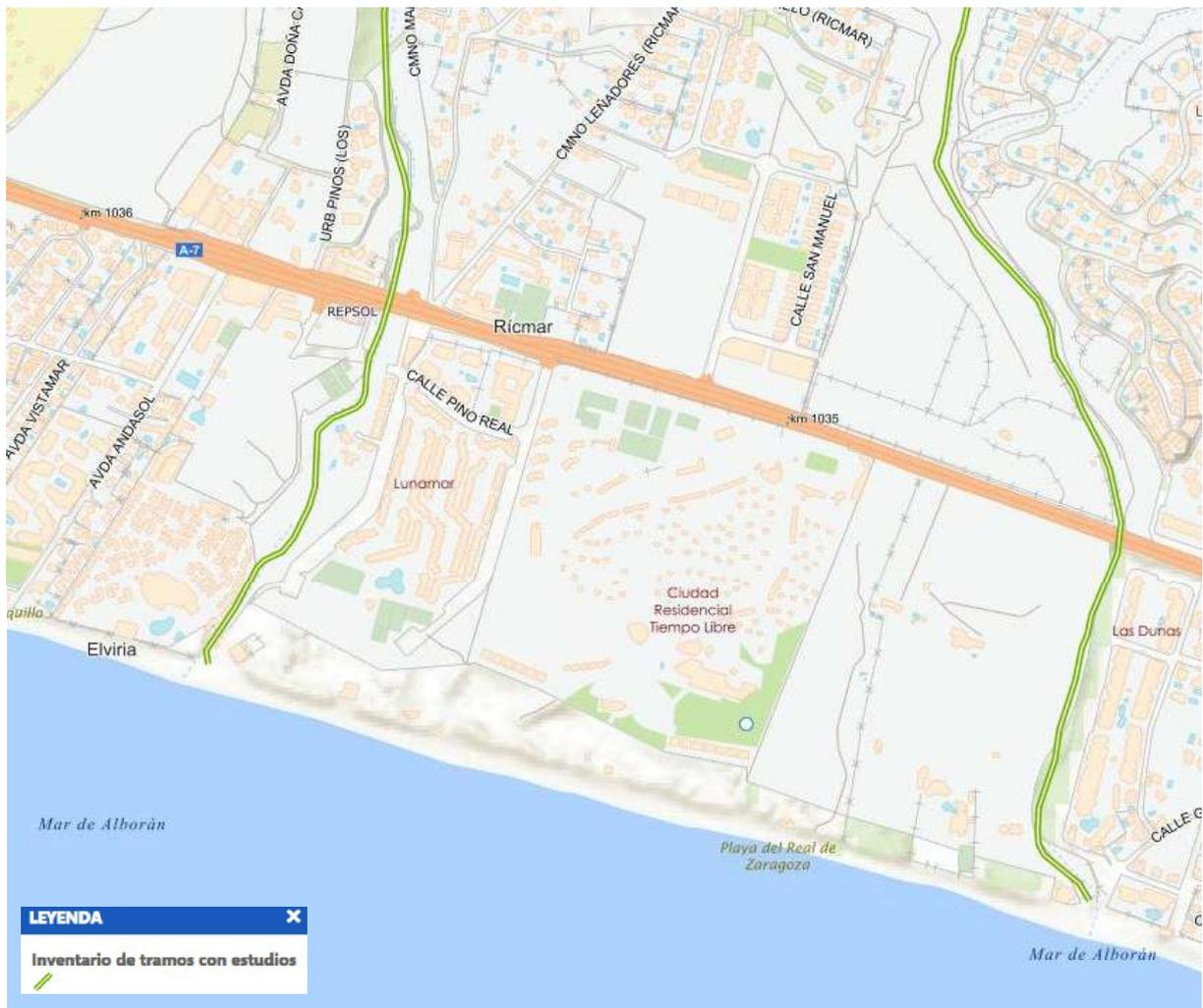
Así mismo, cabe destacar que la ley de Costas establece que se debe habilitar un paso peatonal cada 200m de frente de costa y un paso rodado cada 400m. El frente litoral de la parcela tiene aproximadamente 412 m. Por lo tanto, la actuación deberá incorporar un nuevo **paso peatonal público** que generará una servidumbre en la nueva ordenación urbanística de la parcela.

- AGUAS

Según todas las cartografías oficiales consultadas, la parcela objeto de estudio no se localiza en zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500), correspondiente a la lámina de inundabilidad asociada a un periodo de retorno de 500 años, ni tampoco se encuentra afectada por la existencia de ningún arroyo.



Fuente: REDIAM. Zonas inundables de Andalucía (T=500)



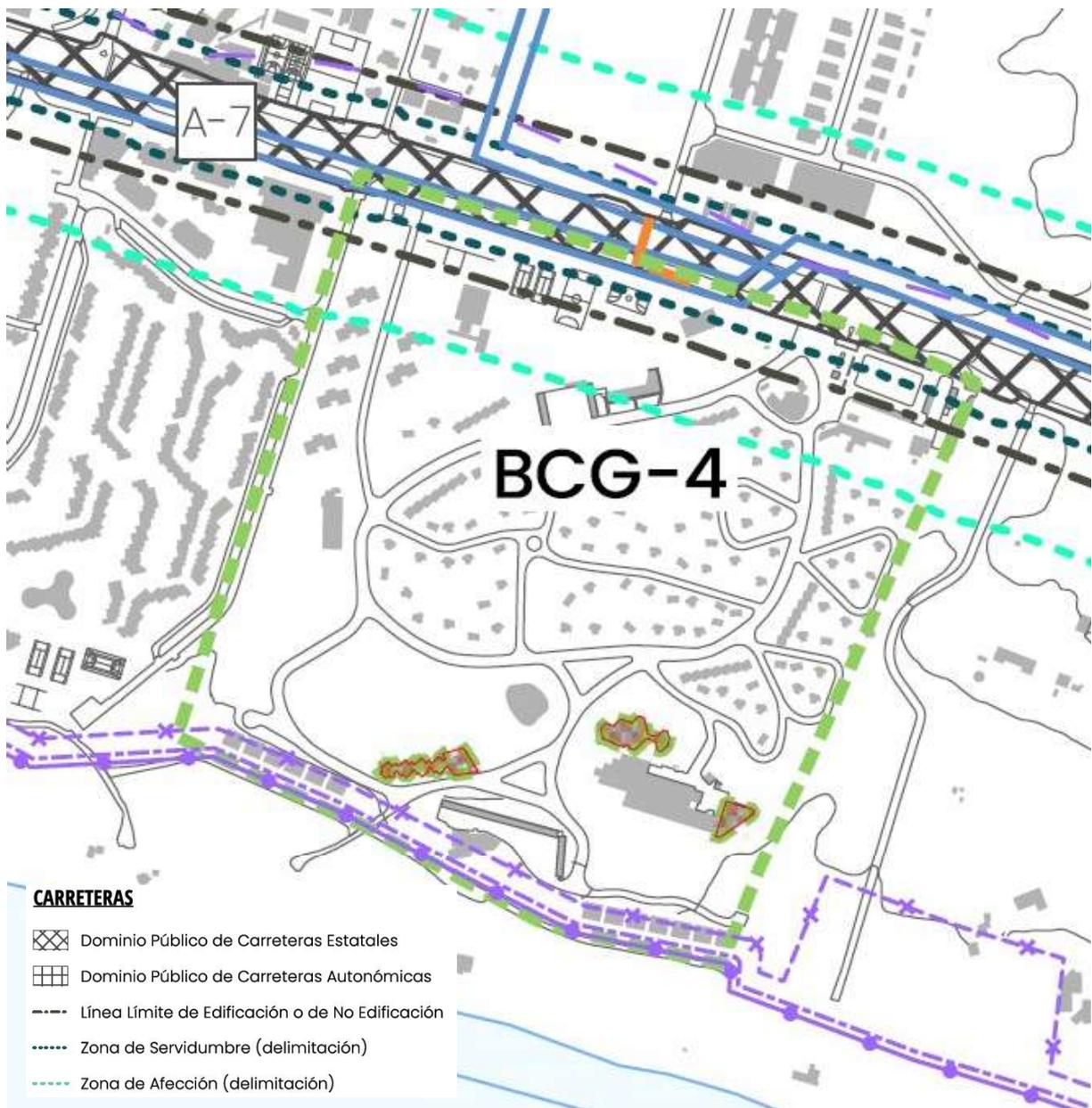
Fuente: REDIAM. Inventario de tramos con estudios (DPH)

- INFRAESTRUCTURAS

En el entorno del sector no se localizan afecciones por trazado de infraestructuras que condicionen su desarrollo.

- VIARIOS

La parcela objeto de estudio se localiza en el km 190 de la Autovía A7 (antigua carretera N-340), y queda afectada en la zona norte de la misma por diferentes afecciones de Carreteras. Con el objeto de mostrar las líneas de afecciones de Carreteras actualizadas a continuación se muestra el plano de afecciones recogido en el documento denominado Propuesta Final del Plan General de Ordenación Municipal de Marbella aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Marbella el pasado día 27 de junio de 2025:



Fuente: PGOM Propuesta Final. Plano de Información. Afecciones y otros condicionantes II

- CEMENTERIOS

La zona de intervención prevista no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, o sus modificaciones por el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, y Decreto 26/2014, de 11 de febrero.

- VEGETACIÓN, PATRIMONIO Y BIODIVERSIDAD

Como se ha comentado en puntos anteriores, en la parcela objeto de estudio, las zonas libres son tan importantes como las edificaciones construidas, necesarias para mantener el ambiente de este esquema urbano-arquitectónico de baja densidad de ocupación.

La plantación de árboles, como elemento de gran consideración en el proyecto, se ha desarrollado de forma creciente con el paso de los años, tal como demuestran las fotografías aéreas de la parcela recién construida comparadas con la situación de la actualidad. Por lo tanto, se evidencia que la vegetación ha sido un elemento esencial para integrar las construcciones en todo el conjunto.



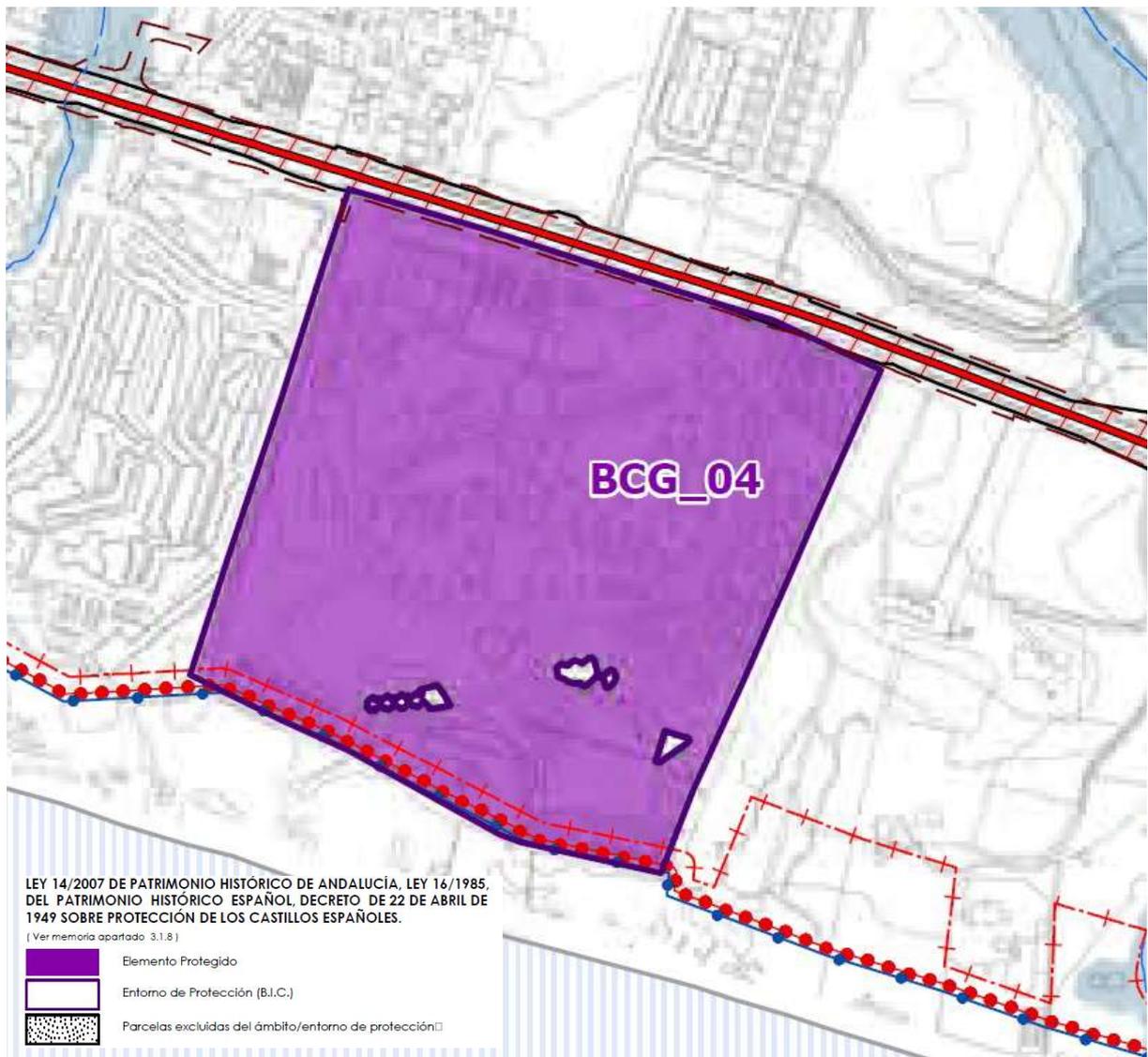
Fuente: PNOA. Visualizador IGN. Comparador de ortofotos (años 1973-1986 y ortofoto actual)

- MONTE PÚBLICO

La zona de intervención prevista no se encuentra dentro de la delimitación de ningún Monte Público deslindado de acuerdo a la Ley 43/2003 de Montes, ni a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

La parcela completa del complejo de la Ciudad de Tiempo Libre de Marbella se encuentra inscrita en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía según resolución de fecha 19 de septiembre de 2006 como ejemplo representativo del Movimiento Moderno (DOCOMOMO) de la provincia de Málaga, sin embargo, dicho catálogo deja fuera de protección varios edificios del complejo (las viviendas para usuarios con movilidad reducida, un edificio de usos múltiples y un almacén y algunas edificaciones al norte de la parcela añadidas al proyecto original):



Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Marbella (julio 2018). Plano de Información. Afecciones y Protecciones sobrevenidas

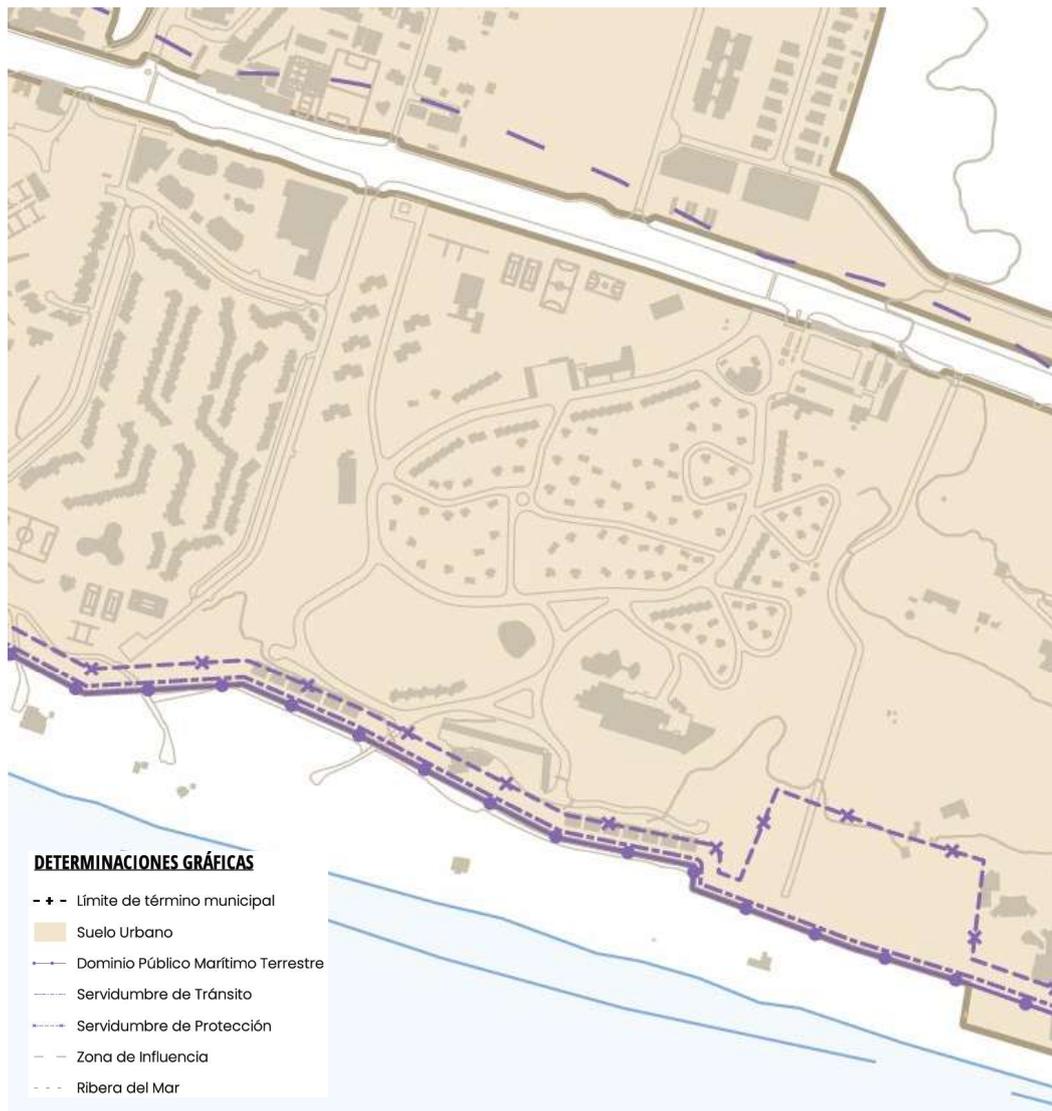
Será necesario hacer una consulta previa a la Consejería de Cultura, solicitando un informe donde se determine la afección al Patrimonio Histórico de la actividad proyectada (ley 14/2007, artículo 32).

Este informe deberá incluirse en el correspondiente documento urbanístico.

- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En el ámbito de actuación propuesto por el presente estudio de ordenación no existen indicios o hallazgos arqueológicos que puedan afectar al desarrollo del sector.

En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.



Fuente: PGOM Propuesta Final. Plano de Ordenación. Bienes protegidos

Dadas las afecciones anteriormente mencionadas, el documento urbanístico correspondiente debe contener los preceptivos informes de los organismos competentes (Costas, Patrimonio y Carreteras).

4. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

- **Criterios generales para la ordenación**

La presente actuación de transformación urbanística de mejora urbana (ATU-MU) se fundamenta y motiva en la mejora de la ciudad existente y su delimitación y ordenación detallada se establece conforme a las estrategias del PGOU vigente, conforme a las directrices del POU para la intervención en la ciudad existente y se ajusta a los criterios de sostenibilidad que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.

Entre los criterios generales para la ordenación propuesta caben destacar los siguientes:

- Proponer estrategias y modelos de ordenación de carácter regenerador y de revitalización de la ciudad existente.
- Mejorar a través de las nuevas intervenciones los vínculos y relaciones con el entorno urbano existente, fomentando la conectividad y los recorridos peatonales, y garantizando en todo momento la accesibilidad universal a las nuevas edificaciones.
- Incorporar en su diseño espacios libres de calidad, que aporten bienestar y confort a los ciudadanos, que sean utilizados como zonas de transición, estancia y comunicación entre las edificaciones, y que sirvan a su vez como elementos articuladores de la trama urbana.
- Configurar nuevos paisajes urbanos, incorporando en ellos tanto elementos patrimoniales como espacios libres y zonas verdes, de cara a la mejora de la imagen de la ciudad existente y la revalorización de las zonas de la actuación.
- Promover un uso del suelo racional, que fomente una movilidad urbana sostenible, impulsando el papel del transporte público y la movilidad no motorizada (peatonal, ciclista u otros), racionalizando los recorridos y desplazamientos y garantizando en todo momento las adecuadas condiciones de seguridad y accesibilidad.
- Seleccionar la mejor implantación posible para las nuevas dotaciones, en beneficio de su funcionalidad y aprovechamiento por el mayor número posible de usuarios, así como de su relación con el resto dotaciones ya existentes.
- Racionalizar el trazado de las infraestructuras urbanas (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.), tanto nuevas como existentes a reformar, empleando los equipos y medios adecuados para asegurar su adecuado funcionamiento y optimizar su eficiencia tanto desde el punto de vista ambiental como económico.
- Promover la generación y el empleo de fuentes de energía renovables, tanto en el viario, como en el espacio libre y la edificación de las nuevas propuestas de ordenación.

Por otra parte, en la parcela existen **grandes espacios libres que pueden acoger nuevas intervenciones y construcciones, siempre respetando el entorno original.**

La discreción y el acierto en la elección de estos espacios será clave para que no se pierda esta riqueza arquitectónica y urbanística del conjunto.

Existen edificios que podrían ser demolidos por su escaso valor arquitectónico y paisajístico. También por su posicionamiento, forma, volumen y materiales. De hecho, algunos no han sido inscritos en el catálogo del CGPHA.

La conservación del arbolado existente, la adaptación a la topografía, la integración de nuevas construcciones que no impacten visualmente y la puesta en valor mediante su uso de un patrimonio arquitectónico referente en la Costa del Sol que hoy día carece de actividad son factores clave a tener en cuenta en la ordenación urbanística propuesta.

En definitiva, se trata de recuperar un bien de interés cultural que forma parte del patrimonio arquitectónico del municipio de Marbella para ponerlo al servicio de los ciudadanos y visitantes de la ciudad. El dotar de un uso hotelero a esta parcela permitirá reactivar la economía local y consolidar a Marbella como un destino turístico único en el mundo.

Por ello, el desarrollo de la presente actuación urbanística se convierte en una oportunidad para el municipio de Marbella. Esta actuación supondrá una mejora urbana de la ciudad existente y supondrá un impulso socioeconómico necesario y oportuno para esta ciudad.

- **Principales aspectos de mejora urbana de la nueva ordenación urbanística:**

- **Recuperar un bien de interés cultural** para el municipio, el cual forma parte del patrimonio arquitectónico de la ciudad de Marbella.

- **Resolver la situación actual de falta de uso, actividad y conexión con la ciudad** de la parcela, conforme a los principios y criterios generales de ocupación sostenible del suelo y revitalización de la ciudad existente que promueve la LISTA, mediante el cambio de la calificación de uso de la parcela de equipamientos a hotelero, que ayudará a consolidar el carácter turístico de esta zona de la ciudad y a posicionar a Marbella como un destino turístico único en el mundo.

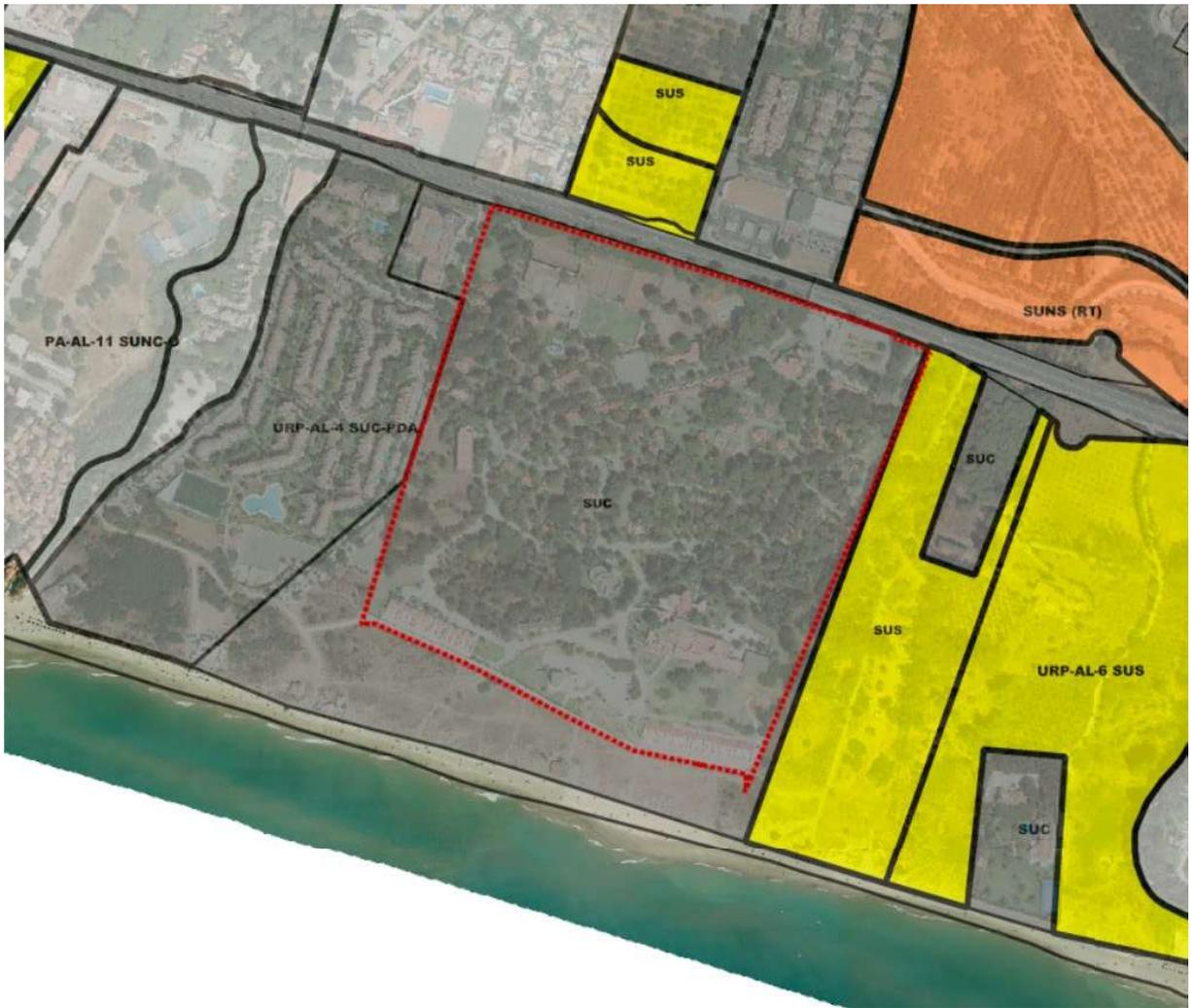
- **Resolver adecuadamente la falta de permeabilidad de paso** de los ciudadanos a través de la parcela, dejando sin continuidad de tránsito desde la misma hacia la playa "Del Real de Zaragoza". Con ello se dará cumplimiento a lo que establece la Ley de Costas, y la actuación deberá contar con un paso peatonal que generará una servidumbre en la nueva ordenación urbanística de la parcela

- **Resolver el estado de aislamiento y desconexión de la parcela con el tejido urbano**, promoviendo un área de oportunidad para la implantación de un nuevo uso, que dote a su vez de un espacio singular a la ciudad.

- **Propuesta de mejora urbana ATU-MU RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE:**

Los parámetros urbanísticos de la actuación urbanística propuesta son los siguientes:

- Superficie: 197.502 m²s
- Uso: Hotelero
- Índice de edificabilidad máximo: 0,27 m²t/m²s
- Superficie construida de las edificaciones existentes: 53.935 m²t
- Ocupación: 27,30 %
- Altura: PB+3



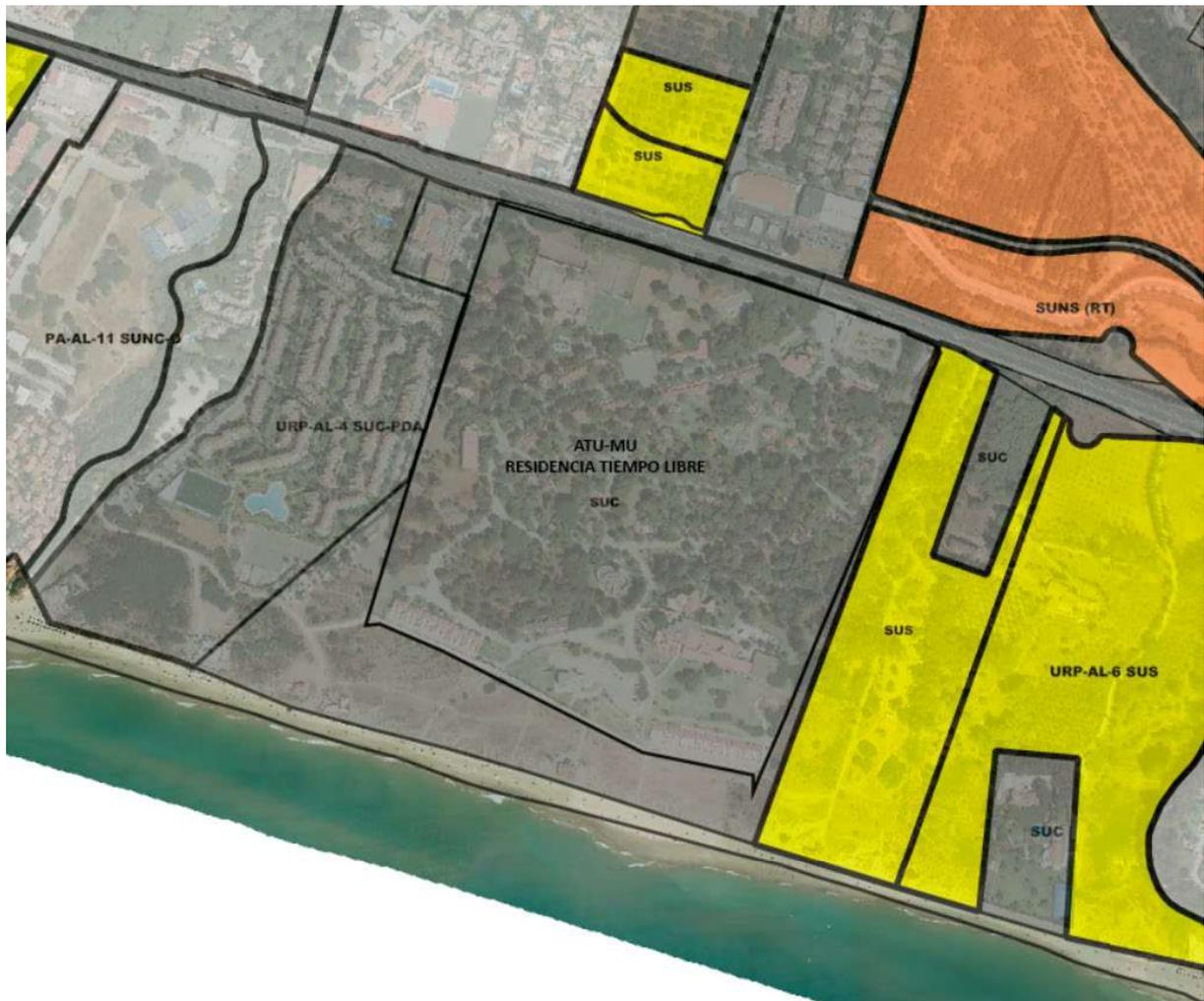
Plano de Clasificación y Gestión del Suelo propuesto. Adaptación Parcial a la LOUA PGOU 86

ATU-MU "RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE" FICHA URBANÍSTICA RESULTANTE



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Clasificación del suelo	Suelo Urbano (s/ LISTA)
Superficie del Polígono de Actuación	197.502 m ² s
Uso Global	HOTELERO
Índice de edificabilidad	0,27 m ² t/ m ² s
Edificabilidad	53.935 m ² t



Plano de gestión resultante incluyendo el ámbito de ATU-MU RESIDENCIA TIEMPO LIBRE propuesto

En este sentido, se propone una actuación de mejora urbana, sobre una única parcela catastral (ref. catastral 9407101UF3490N0001LB), con el objeto de cambio de uso **a hotelero, con un incremento de edificabilidad de unos 30.000 m²t.**

Es por todo ello, por lo que se establece el Estudio de Ordenación como el instrumento de ordenación detallada que permita incorporar una nueva calificación a la parcela, promoviendo una mejora y regeneración de la ciudad existente y adecuándose a la malla urbana colindante.

En consecuencia, dado que se propone una actuación de mejora urbana en suelo urbano, la misma se lleva a cabo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que en el caso de una actuación de mejora urbana es el Estudio de Ordenación.

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES Y JUSTIFICACIÓN:

Clasificación s/ Plan vigente	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
Clasificación s/ LISTA	SUELO URBANO

Régimen de la actuación s/LISTA	ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)
Condiciones: <ul style="list-style-type: none">- No precisa de propuesta de delimitación previa- La propuesta de ordenación se desarrollará en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva establecida por el planeamiento general; y conforme a los criterios de sostenibilidad recogidos en RG LISTA que resulten compatibles- Los estándares dotacionales serán los establecidos en el planeamiento general, y en caso de no haber sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en RLISTA Art. 82- No requiere reserva de vivienda protegida	

Instrumento de ordenación s/ LISTA	ESTUDIO DE ORDENACIÓN (EO)
Justificación: <ul style="list-style-type: none">- Se plantea cambio de uso e incremento de edificabilidad y por tanto del aprovechamiento urbanístico	

5. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

De acuerdo con LISTA arts. 62 y 77, y RG LISTA arts. 85 y 101, -todos ellos en términos similares-, tanto los instrumentos de ordenación urbanística como sus documentos de Avance deberán incorporar en la memoria de ordenación, entre otros, la descripción y análisis de las distintas alternativas de ordenación contempladas, viables tanto técnica como ambientalmente.

Según esto, se incluye a continuación la descripción y análisis individual de las distintas alternativas de ordenación contempladas para la presente propuesta de actuación.

Aclarar que estas alternativas, aparte de permitir la valoración urbanística de las distintas posibilidades de desarrollo del sector, se tomarán fundamentalmente en consideración en el proceso de evaluación ambiental de la intervención prevista, donde a través del Documento Inicial Estratégico (DIE) y posterior Estudio Ambiental Estratégico (EAE), -en caso de evaluación ambiental estratégica ordinaria-, o a través del Documento Ambiental Estratégico (DAE), -en caso de la evaluación ambiental estratégica simplificada-, se analizará en profundidad la evaluación ambiental de cada una de las propuestas.

En este sentido, el establecimiento de alternativas de ordenación y su posterior evaluación tanto desde el punto de vista de la planificación urbana como de la evaluación ambiental, constituye una valiosa herramienta para poder anticipar, mitigar o prevenir dinámicas actuales de crecimiento urbano que pudieran llegar a ser contraproducentes o no sostenibles.

Para la presente actuación se han contemplado **4 alternativas de ordenación**, eligiendo finalmente entre ellas la que se ha considerado más adecuada para el cumplimiento de los objetivos de la propuesta.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- El complejo dejó de funcionar como un equipamiento público (si es que en algún momento funcionó como tal teniendo en cuenta el porcentaje minoritario de la población que ha tenido la oportunidad del disfrute de estas instalaciones) desde hace años. Esto conlleva un deterioro progresivo de las construcciones y del complejo en su conjunto que no obedece al carácter singular y privilegiado de esta parcela. Tanto sus condiciones de uso y edificabilidad no responden a las necesidades actuales del municipio. Parece necesario recuperar para la ciudad un lugar con una singularidad estratégica única en la ciudad de Marbella que lleva mucho estancado en esta situación de inactividad y desuso.
- Al factor anteriormente expuesto se le suma que la parcela en sí misma constituye una barrera para el tránsito de los ciudadanos. La ley de Costa exige pasos peatonales en el frente de Costa mínimo cada 200m y esto se incumple en la parcela objeto de estudio.
- Si bien la propuesta posee un uso factible, en la actualidad no se encuentra en servicio, por lo que se evidencia su falta de viabilidad en la práctica real y una pérdida de oportunidad de prosperar y de desarrollo para la ciudad de Marbella.
- **Es necesario recalcar que el no actuar conllevaría el deterioro progresivo de las edificaciones, instalaciones y masa vegetal, así como los riesgos de ocupación ilegal que conllevaría no dar solución a esta situación indeseada.**

5.2. ALTERNATIVA 1

En esta propuesta se modifican las principales determinaciones de la ordenación contenida en el PGOU vigente. El ámbito delimitado cambia su calificación de Equipamiento de Sistema General a **uso Hotelero (H)**. Se propone un **incremento de edificabilidad** en el ámbito de actuación de 30.000 m²t. Se mantienen las edificaciones existentes del complejo excepto el edificio multifuncional, el cual no está protegido, contemplándose su demolición en esta alternativa.

En la parcela mencionada, de 4.104 m²s superficie, se propone construir un complejo inmobiliario (CI) con el cual se responderá a las obligaciones de cesión recogidas en el artículo 82 del RG LISTA conforme al art. 49.2 apartado a), es decir, se entregará una superficie edificada en un complejo inmobiliario que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168. Esta superficie de edificabilidad no lucrativa tendrá carácter de bien de dominio público.

La parcela pasará a tener como uso global el hotelero propiciando consolidar el carácter turístico de esta zona de Marbella y permitiendo el desarrollo de un nuevo complejo hotelero de relevancia en la ciudad. En este supuesto se propone aumentar la edificabilidad de la parcela hasta el coeficiente 0,27 m²/m², ubicando todo el incremento de edificabilidad en la parcela H-01.

En esta alternativa se contempla implantar una nueva bolsa de aparcamientos públicos al noroeste de la parcela de 1.308 m²s y un recorrido peatonal público que permitirá conectar el interior de la parcela con la playa del “Real del Zaragoza” de norte a sur que mejorará la accesibilidad de la parcela desde la playa.



Plano de Ordenación. Alternativa 1

En cuanto a la viabilidad ambiental de la alternativa 1 podemos distinguir los siguientes efectos ambientales:

Geología, geomorfología y topografía: la topografía del ámbito se verá ligeramente modificada sólo en las tres parcelas que se propone actuar (H0-1, CI y AP-1), manteniendo el resto del complejo su actual topografía.

Hidrología: no se verá afectada puesto que no existe ningún cauce dentro del ámbito de actuación propuesto.

Contaminación atmosférica: la derivada de la propia ejecución de las obras previstas.

Contaminación lumínica: la nueva ordenación no supondrá afecciones significativas al adoptar las medidas preventivas y correctoras adecuadas que se prevén tomar.

Contaminación acústica: al encontrarnos tan próximos a la antigua carretera nacional N-340 (autovía del Mediterráneo A-7) se deberán tomar las medidas oportunas que determine el estudio acústico que recogerá el correspondiente instrumento urbanístico de detalle para garantizar unos correctos niveles de ruido dentro de las parcelas lucrativas. Y con respecto las obras que se deben ejecutar es necesario resaltar que el ruido ocasionado

por las mismas cesará en el momento que estas acaben, por tanto, no se prevé un efecto negativo en las condiciones acústicas del entorno a largo plazo como consecuencia de este desarrollo más allá del ruido que se produzca durante el desarrollo de las obras.

Vegetación y fauna: la parcela objeto de estudio se encuentra en una zona urbana donde no existe una fauna o vegetación reseñable. No obstante, esta alternativa contempla la conservación de aquellos ejemplares de árboles que por su porte tienen un cierto valor paisajístico y ambiental.

Paisaje: esta alternativa propone un uso global de la parcela hotelero. Esta ordenación contempla la construcción de un nuevo hotel con vocación de convertirse en un nuevo hito arquitectónico de referencia para la ciudad, y así mismo, contempla la mejora de las instalaciones existentes del complejo. Esto conlleva una mejora del paisaje urbano del ámbito de actuación y de su entorno que se completará con la urbanización de espacios libres y zonas verdes de calidad que mejorarán a nivel paisajístico y ambiental toda la parcela en su conjunto.

Patrimonio cultural: la parcela completa se encuentra inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General según resolución de fecha 19 de septiembre de 2006 de la provincia de Málaga (BCG_04) excepto las edificaciones identificadas en los planos que acompañan a esta memoria. No obstante, la presente alternativa de ordenación respeta la protección de los edificios protegidos al contemplar mantenerlos en su estado actual.

Residuos: esta alternativa propone implantar uso hotelero en la parcela lucrativa de la actuación destinada para ese uso y en el resto de las edificaciones existentes, por lo tanto, se podrán gestionar los residuos generados por la actividad hotelera de todo el conjunto de una manera eficiente y sostenible.

Población: esta alternativa crea un impacto positivo sobre el factor socioeconómico del municipio al aumentar el número de plazas hoteleras de la ciudad de Marbella y al recuperar un bien de interés público por su valor arquitectónico patrimonial lo cual repercutirá positivamente para todos los ciudadanos y visitantes de Marbella.

Actividad económica: esta alternativa tendrá un efecto muy positivo en la economía de la ciudad como consecuencia de las obras de construcción, compleción de la urbanización y edificación del nuevo complejo hotelero propuesto, lo que creará una plusvalía sobre el ámbito para entes públicos y privados. Esta alternativa supone crear numerosos puestos de trabajo temporales (durante la fase de construcción de la nueva ordenación) e indefinidos para cubrir los servicios que demandará el nuevo hotel y la puesta en marcha del resto del actual complejo.

Por todas las razones arriba descritas se justifica la viabilidad ambiental de la alternativa 1.

Resumen Alternativa 1:

- Uso: HOTELERO
- Edificabilidad total: 53.935 m²t (incremento de 30.000 m²t)
- Índice de edificabilidad: 0,27 m²t/m²s
- Superficie parcela lucrativa (uso hotelero): 19.100 m²s
- Altura: PB+3

5.3. ALTERNATIVA 2

En esta propuesta se modifican las principales determinaciones de la ordenación contenida en el PGOU vigente. El ámbito delimitado cambia su calificación de Equipamiento de Sistema General a **uso Hotelero (H)**. Se propone un **incremento de edificabilidad** total de 30.000 m²t. Este incremento de edificabilidad se repartirá entre las parcelas de uso hotelero H-01 y H-02. En esta alternativa se mantienen todas las edificaciones existentes del complejo excepto el edificio multifuncional, el cual no está protegido, pasando a tener uso hotelero (H-02). Esta parcela de uso hotelero contará con una superficie total de 4.104 m²s.

En esta alternativa se propone cumplir con los deberes de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano mediante la construcción de un complejo inmobiliario (parcela CI, superficie 5.193 m²s) según lo establecido en el art. 49.2 apartado a), donde se contempla la posibilidad de cumplir con las cesiones preceptivas por medio de la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168. Al igual que sucede en la Alternativa 1 anteriormente descrita, esta superficie de edificabilidad no lucrativa tendrá carácter de bien de dominio público.

La parcela pasará a tener como uso global el hotelero propiciando consolidar el carácter turístico de esta zona de Marbella y permitiendo el desarrollo de un nuevo complejo hotelero de relevancia en la ciudad. En este supuesto se propone aumentar la edificabilidad de la parcela hasta el coeficiente 0,27 m²/m².

Al igual que sucede en la Alternativa 1, en esta Alternativa 2 se contempla implantar una nueva bolsa de aparcamientos públicos al noroeste de la parcela de 1.308 m²s y un recorrido peatonal público que permitirá conectar el interior de la parcela con la playa del “Real del Zaragoza” de norte a sur que mejorará la accesibilidad de la parcela desde la playa.



Plano de Ordenación. Alternativa 2

En cuanto a la viabilidad ambiental de la alternativa 2 podemos distinguir los siguientes efectos ambientales:

Geología, geomorfología y topografía: la topografía del ámbito se verá ligeramente modificada sólo en las 4 parcelas que se propone actuar (H-01, H-02, CI y AP-1), manteniendo el resto del complejo su actual topografía.

Hidrología: no se verá afectada puesto que no existe ningún cauce dentro del ámbito de actuación propuesto.

Contaminación atmosférica: la derivada de la propia ejecución de las obras previstas.

Contaminación lumínica: la nueva ordenación no supondrá afecciones significativas al adoptar las medidas preventivas y correctoras adecuadas que se prevén tomar.

Contaminación acústica: al encontrarnos tan próximos a la antigua carretera nacional N-340 (autovía del Mediterráneo A-7) se deberán tomar las medidas oportunas que determine el estudio acústico que recogerá el correspondiente instrumento urbanístico de detalle para garantizar unos correctos niveles de ruido dentro de las parcelas lucrativas. Y con respecto las obras que se deben ejecutar es necesario resaltar que el ruido ocasionado

por las mismas cesará en el momento que estas acaben, por tanto, no se prevé un efecto negativo en las condiciones acústicas del entorno a largo plazo como consecuencia de este desarrollo más allá del ruido que se produzca durante el desarrollo de las obras.

Vegetación y fauna: la parcela objeto de estudio se encuentra en una zona urbana donde no existe una fauna o vegetación reseñable. No obstante, esta alternativa contempla la conservación de aquellos ejemplares de árboles que por su porte tienen un cierto valor paisajístico y ambiental.

Paisaje: esta alternativa propone como uso global de la parcela el hotelero. Esta ordenación contempla la construcción de un nuevo hotel con vocación de convertirse en un nuevo hito arquitectónico de referencia para la ciudad, y así mismo, contempla la mejora de las instalaciones existentes del complejo. Esto conlleva una mejora del paisaje urbano dentro del ámbito de actuación y de su entorno que se completará con la urbanización de espacios libres y zonas verdes de calidad que mejorarán a nivel paisajístico y ambiental toda la parcela en su conjunto.

Patrimonio cultural: la parcela completa se encuentra inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General según resolución de fecha 19 de septiembre de 2006 de la provincia de Málaga (BCG_04) excepto las edificaciones identificadas en los planos que acompañan a esta memoria. No obstante, la presente alternativa de ordenación respeta la protección de todos los edificios protegidos al contemplar mantenerlos en su estado actual.

Residuos: esta alternativa propone implantar uso hotelero en las parcelas lucrativas de la actuación destinada para ese uso (H-01 y H-02) y en el resto de las edificaciones existentes, por lo tanto, se podrán gestionar los residuos generados por la actividad hotelera de todo el conjunto de una manera eficiente y sostenible.

Población: esta alternativa crea un impacto positivo sobre el factor socioeconómico del municipio al aumentar el número de plazas hoteleras de la ciudad de Marbella y al recuperar un bien de interés público por su valor arquitectónico y patrimonial lo cual repercutirá positivamente para todos los ciudadanos y visitantes de Marbella.

Actividad económica: esta alternativa tendrá un efecto muy positivo en la economía de la ciudad como consecuencia de las obras de construcción y edificación del nuevo complejo hotelero propuesto, lo que creará una plusvalía sobre el ámbito para entes públicos y privados. Esta alternativa supone crear numerosos puestos de trabajo temporales (durante la fase de construcción de la nueva ordenación) e indefinidos para cubrir los servicios que demandará el nuevo hotel y la puesta en marcha del resto del actual complejo.

Por todas las razones arriba descritas se justifica la viabilidad ambiental de la alternativa 2.

Resumen Alternativa 2:

- Uso: HOTELERO
- Edificabilidad total: 53.935 m²t (incremento de 30.000 m²t)
- Índice de edificabilidad: 0,27 m²t/m²s
- Superficies parcelas lucrativas (uso hotelero): 19.100 m²s (H-01) + 4.104 m²s (H-02)
- Altura: PB+2

5.4. ALTERNATIVA 3

En la Alternativa 3 se modifican las principales determinaciones de la ordenación contenida en el PGOU vigente. El ámbito delimitado cambia su calificación de Equipamiento de Sistema General a **uso Hotelero** (H). Se propone un **incremento de edificabilidad** total de 30.000 m²t. Este incremento de edificabilidad se materializará en la parcela lucrativa de uso hotelero H-01. En esta alternativa se propone mantener todas las edificaciones existentes, es decir, no se plantea la demolición de ningún edificio del complejo excepto las edificaciones asociadas al uso deportivo que se superponen con la nueva parcela lucrativa H-01. Esta parcela de uso hotelero contará con una superficie total de 19.100 m²s.

En esta alternativa se propone cumplir con los deberes de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano mediante la reserva de suelo destinado a uso dotacional (parcela DOT-1, superficie: 5.193 m²s). El resto de la cesión de suelo se monetizará atendiendo a lo establecido en el art. 49.2 apartado c), donde se contempla la posibilidad de cumplir con las cesiones preceptivas por medio de la entrega del valor económico del suelo que corresponda entregar. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá un informe favorable de los servicios técnicos municipales.

La parcela pasará a tener como uso global el hotelero propiciando consolidar el carácter turístico de esta zona de Marbella y permitiendo el desarrollo de un nuevo complejo hotelero de relevancia en la ciudad. En este supuesto se propone aumentar la edificabilidad de la parcela hasta el coeficiente 0,27 m²/m².

Al igual que sucede en la Alternativa 1 y 2, en esta Alternativa 3 se contempla implantar una nueva bolsa de aparcamientos públicos al noroeste de la parcela de 1.308 m²s y un recorrido peatonal público norte-sur que permitirá conectar el interior de la parcela con la playa del “Real del Zaragoza” y que mejorará la accesibilidad de la parcela desde la playa.



Plano de Ordenación. Alternativa 3

En cuanto a la viabilidad ambiental de la alternativa 3 podemos distinguir los siguientes efectos ambientales:

Geología, geomorfología y topografía: la topografía del ámbito se verá ligeramente modificada sólo en las 2 parcelas que se propone actuar (H0-1, DOT-1 y AP-1), manteniendo el resto del complejo su actual topografía.

Hidrología: no se verá afectada puesto que no existe ningún cauce dentro del ámbito de actuación propuesto.

Contaminación atmosférica: la derivada de la propia ejecución de las obras previstas.

Contaminación lumínica: la nueva ordenación no supondrá afecciones significativas al adoptar las medidas preventivas y correctoras adecuadas que se prevén tomar.

Contaminación acústica: al encontrarnos tan próximos a la antigua carretera nacional N-340 (autovía del Mediterráneo A-7) se deberán tomar las medidas oportunas que determine el estudio acústico que recogerá el correspondiente instrumento urbanístico de detalle para garantizar unos correctos niveles de ruido dentro de la parcela lucrativa propuesta. Y con respecto las obras que se deben ejecutar es necesario resaltar que el ruido

ocasionado por las mismas cesará en el momento que estas acaben, por tanto, no se prevé un efecto negativo en las condiciones acústicas del entorno a largo plazo como consecuencia de este desarrollo más allá del ruido que se produzca durante el desarrollo de las obras.

Vegetación y fauna: la parcela objeto de estudio se encuentra en una zona urbana donde no existe una fauna o vegetación reseñable. No obstante, esta alternativa contempla la conservación de aquellos ejemplares de árboles que por su porte tienen un cierto valor paisajístico y ambiental.

Paisaje: esta alternativa propone como uso global de la parcela el hotelero. Esta ordenación contempla la construcción de un nuevo hotel con vocación de convertirse en un nuevo hito arquitectónico de referencia para la ciudad, y así mismo, contempla la mejora de las instalaciones existentes del complejo. Esto conlleva una mejora del paisaje urbano dentro del ámbito de actuación y de su entorno que se completará con la urbanización de espacios libres y zonas verdes de calidad que mejorarán a nivel paisajístico y ambiental toda la parcela en su conjunto.

Patrimonio cultural: la parcela completa se encuentra inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General según resolución de fecha 19 de septiembre de 2006 de la provincia de Málaga (BCG_04) excepto las edificaciones identificadas en los planos que acompañan a esta memoria. No obstante, la presente alternativa de ordenación respeta la protección de todos los edificios protegidos al contemplar mantenerlos todos en su estado actual.

Residuos: esta alternativa propone implantar uso hotelero en una única parcela lucrativa destinada para ese uso (H-01) y en el resto de las edificaciones existentes, por lo tanto, se podrán gestionar los residuos generados por la actividad hotelera de todo el conjunto de una manera eficiente y sostenible.

Población: esta alternativa crea un impacto positivo sobre el factor socioeconómico del municipio al aumentar el número de plazas hoteleras de la ciudad de Marbella y al recuperar un bien de interés público por su valor arquitectónico y patrimonial lo cual repercutirá positivamente para todos los ciudadanos y visitantes de Marbella.

Actividad económica: esta alternativa tendrá un efecto muy positivo en la economía de la ciudad como consecuencia de las obras de construcción y edificación del nuevo complejo hotelero propuesto, lo que creará una plusvalía sobre el ámbito para entes públicos y privados. Esta alternativa supone crear numerosos puestos de trabajo temporales (durante la fase de construcción de la nueva ordenación) e indefinidos para cubrir los servicios que demandará el nuevo hotel y la puesta en marcha del resto del actual complejo.

Por todas las razones arriba descritas se justifica la viabilidad ambiental de la alternativa 3.

Resumen Alternativa 3:

- Uso: HOTELERO
- Edificabilidad total: 53.935 m²t (incremento de 30.000 m²t)
- Índice de edificabilidad: 0,27 m²t/m²s
- Superficie parcela lucrativa (uso hotelero): 19.100 m²s (H-01)
- Altura: PB+3

JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Alternativa 3

Entre las alternativas estudiadas, se selecciona como propuesta definitiva la Alternativa 3, al ser la única que cumple de manera efectiva con todos los objetivos planteados para la ordenación, cumpliendo con los objetivos de sostenibilidad, calidad y mejora para la ciudad.

La alternativa 0, al mantener las mismas condiciones de uso y ocupación de la parcela establecidas por el planeamiento vigente, no se considera indicada para revertir la actual situación actual de falta de puesta en carga y de actividad que caracteriza actualmente la parcela objeto de estudio. Parece prioritario volver a poner en funcionamiento un lugar con un enclave tan privilegiado y para ello es necesario proponer un cambio de uso que se ajuste a las necesidades actuales del municipio. **Se quiere recalcar que el no actuar conllevaría el deterioro de las edificaciones, instalaciones y masa vegetal, así como los riesgos de ocupación ilegal, por tanto, esta Alternativa debemos descartarla por el impacto negativo medioambiental, urbanístico y socioeconómico que supondría mantener la actual situación urbanística de la parcela.**

La alternativa 1 por su parte, propone una única parcela lucrativa (H-01), donde se prevé materializar el incremento de edificabilidad propuesto. Esto implica generar una nueva construcción de altura PB+3 que funcionará como barrera acústica aislando el resto del complejo del ruido que genera el tránsito de vehículos de la A-7, de ahí que esta alternativa mejore el nivel de ruido del resto del complejo hotelero, y al mismo tiempo, salvaguarda el valor paisajístico del resto del conjunto arquitectónico caracterizado por contar con edificaciones orgánicas y de baja densidad. De esta manera esta alternativa preserva el valor arquitectónico y paisajístico del complejo y al mismo tiempo permite la construcción del nuevo complejo hotelero que se situará en la parcela H-01 garantizando minimizar el impacto visual de la nueva construcción en el resto del conjunto. Por otro lado, las cesiones en esta alternativa se materializan en la parcela CI (superficie: 4.104 m²s) mediante la construcción de un complejo inmobiliario e implican la demolición del edificio multifuncional existente. Así mismo, el paseo peatonal público planteado en esta alternativa complica la gestión del complejo hotelero en su conjunto puesto que recorre la parcela de norte a sur y de este a oeste.

La Alternativa 2, comparativamente con la alternativa 1 optimiza el trazado del paseo peatonal público propuesto al minimizar su recorrido y de esta manera se facilita la futura gestión del complejo hotelero en su conjunto. En esta alternativa se plantea transformar una mayor extensión de suelo, viéndose afectadas por la actuación propuesta 4 parcelas en total (AP-1, H-01 y H-02, CI). El incremento de edificabilidad del nuevo complejo hotelero se reparte en dos parcelas, implicando esta alternativa la demolición del edificio multifuncional existente y la cesión de suelo correspondiente a las reservas de suelo dotacional se materializan por medio de la construcción de un complejo inmobiliario cuya parcela tiene una extensión de 5.193 m²s.

La alternativa 3, que es la alternativa seleccionada, propone materializar el incremento de edificabilidad propuesto en una única parcela, minimizando así el impacto medioambiental de la actuación y permitiendo conservar todas las edificaciones existentes excepto las asociadas a las instalaciones deportivas del complejo hotelero. Al igual que sucedía en la Alternativa 1, en la **Alternativa 3** se construirá un nuevo complejo hotelero de altura PB+3, que funcionará como barrera acústica para el resto del conjunto y al mismo tiempo, al ubicarse en la zona norte de la parcela (la más alta) se minoriza el impacto visual de la actuación. En esta alternativa el paso peatonal público une la nueva bolsa de aparcamientos públicos con el suelo reservado para uso dotacional (DOT-1, superficie 5.193 m²s) creando así un eje vertical que conectará las dos bolsas de suelo destinadas para uso público. Y de esta manera, al localizar los suelos de uso público en el mismo lado de la parcela facilitamos la futura gestión del complejo hotelero en su conjunto. Por todas estas razones, la Alternativa 3 es la que mejor se ajusta a los objetivos de ordenación definidos por la presente actuación urbanística.

Resumen de la Alternativa seleccionada:

- Uso: HOTELERO
- Edificabilidad total: 53.935 m²t (incremento de 30.000 m²t)
- Índice de edificabilidad: 0,27 m²t/m²s
- Superficie parcela lucrativa (uso hotelero): 19.100 m²s (H-01)
- Altura: PB+3

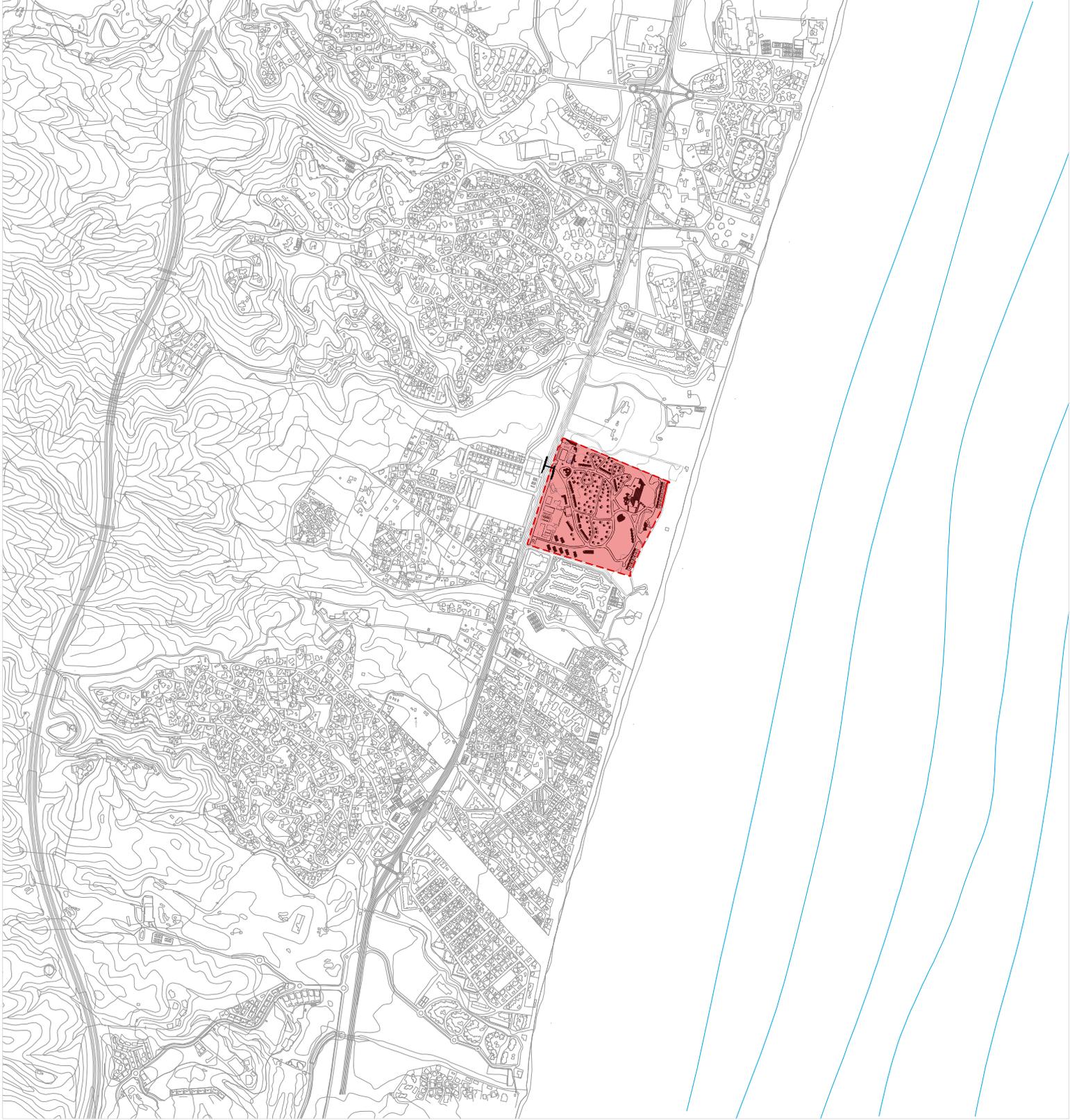


Plano de Imagen de la ordenación propuesta (No vinculante)

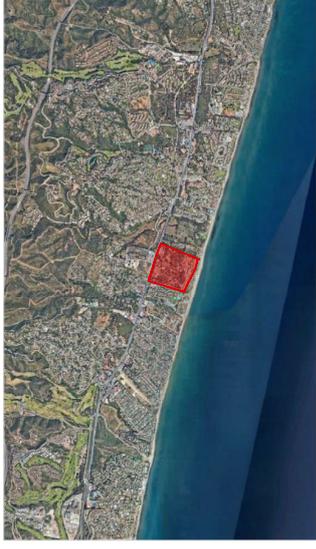
PLANOS

Se incluye la siguiente documentación gráfica:

ID	Título	Escala
<u>PLANOS DE INFORMACIÓN:</u>		
I01.1	SITUACIÓN	1/15.000
I01.2	EMPLAZAMIENTO	1/2.500
I02	PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/5.000
I03	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y CONEXIONES	1/2.500
I04	AFECCIONES	1/2.500
I05	REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/2.500
I06	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1/2.500
I07	PUNTOS DE REPLANTEO CON COORDENADAS X-Y	1/2.500
<u>PLANOS DE ORDENACIÓN:</u>		
O01	CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO PROPUESTO	1/2.500
O02.0	ALTERNATIVA 0	1/2.500
O02.1	ALTERNATIVA 1	1/2.500
O02.2	ALTERNATIVA 2	1/2.500
O02.3	ALTERNATIVA 3	1/2.500
O03	ORDENACIÓN PROPUESTA Y AFECCIONES	1/2.500
O04	ORDENACIÓN PROPUESTA. ARBOLADO A CONSERVAR	1/2.500
O05	REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS Y CONEXIÓN A EXISTENTES	1/2.500
O06	PLANO DE IMAGEN (NO VINCULANTE)	1/2.500



PLANO DE SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO



PLANO DE SITUACIÓN. LÍMITE ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

DETERMINACIONES GRÁFICAS

 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
SUPERFICIE: 197.502,15 m²

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA
RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE | MÁRBELE (MÁLAGA)

101.1 TÍTULO SITUACIÓN
ESCALA 1/15.000

PROYECTOR  Junta de Andalucía

REDACTOR

 buró4

JULIO 2025



PLANO DE EMPLAZAMIENTO 1/30.000

- DETERMINACIONES GRÁFICAS**
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - SUPERFICIE: 197.502,15 m²
 - EDIFICIOS EXISTENTES PROTEGIDOS POR EL CGPRA
 - PARCELAS EXCLUIDAS DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN

LEYENDA

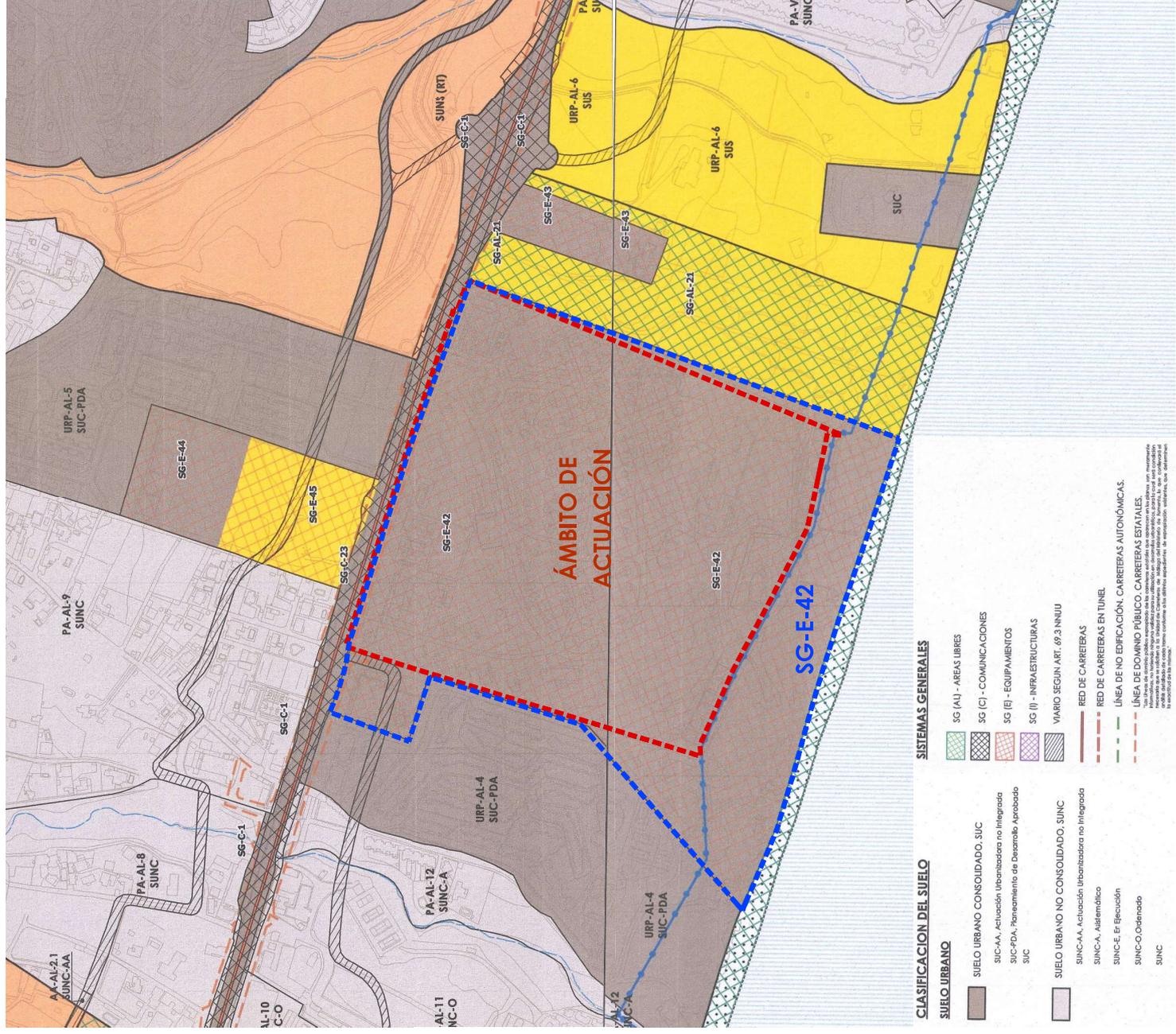
- 1 ZONA DE RECEPCIÓN Y ACCESO
- 2 ZONA DEPORTIVA
- 3 ANTIGUA ZONA HABITACIONAL DE TRABAJADORES DE LA RESIDENCIA
- 4 ZONA HABITACIONAL CENTRAL
- 5 ZONA HABITACIONAL HACIA LA PLAYA
- 6 ZONA HABITACIONAL PARA USUARIOS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- 7 ZONA SUR DE EDIFICIOS COMUNES
- 8 ANTIGUA ZONA COMERCIAL Y DETALLER

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
 ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA
 RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE | MÁRBELA (MÁLAGA)

101.2 TÍTULO EMPLAZAMIENTO
 ESCALA 1/2500
 JULIO 2025

PROYECTOR: Junta de Andalucía
 REDACTOR: buró4





- CLASIFICACION DEL SUELO**
- SUELO URBANO**
- SUELO URBANO CONSOLIDADO, SUC
 - SUC-A-A, Actuación Urbanizadora no Integrada
 - SUC-PDA, Planamiento en Desarrollo, Aprobado
 - SUC
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SINC
 - SINC-A-A, Actuación Urbanizadora no Integrada
 - SINC-A, Admétrico
 - SINC-E, E- Eficación
 - SINC-O, Ordenado
 - SINC
- SISTEMAS GENERALES**
- SG (AU) - AREAS LIBRES
 - SG (C) - COMUNICACIONES
 - SG (E) - EQUIPAMENTOS
 - SG (I) - INFRAESTRUCTURAS
 - VIARIO SEGUN ART. 69.3 NN UU
 - RED DE CARRETERAS
 - RED DE CARRETERAS EN TUNEL
 - LINEA DE NO EDIFICACIÓN, CARRETERAS AUTONÓMICAS.
 - LINEA DE DOMINIO PÚBLICO, CARRETERAS ESTATALES.
- Nota: Este es un estudio preliminar de planificación urbanística que se basa en los datos disponibles en el momento de su realización. No se garantiza la exactitud de los datos ni la vigencia de la información. El usuario deberá verificar la información antes de tomar cualquier decisión. El responsable de la información es el autor del estudio.

PARCELA OBJETO DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN: SG-E-42 (SISTEMA GENERAL-EQUIPAMIENTOS)
 PLANOS DE ORDENACIÓN: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Escala 1/5.000
 PLANAMIENTO VICENTE-FGOU DE MARBELLA-1986. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOIA.



PARCELA OBJETO DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN: SUELO URBANO
 PLANO 01- ORDENACIÓN, Clases y colapsos de suelo. ESCALA 1/10.000
 FGOM DE MARBELLA. 2ª INFORMACIÓN PÚBLICA.

- Suelo Urbano**
- Suelo Urbano (SU)
- Suelo Rústico y sus Categorías**
- Suelo Rústico Especialmente Protegido (SERP)
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido y Preservado por Riesgos (SERP-SRPR)
 - Suelo Rústico Preservado por Riesgos (SRPR)
 - Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística (SRPR-ORU)
 - Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística (SRPR)
 - Suelo Rústico Común (SRC)
 - Eje de Via Pecuaria no destinado (SEVP)
- Condiciones Territoriales**
- Zona de Clavado Ambiental de carácter temporal (ZCACT)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

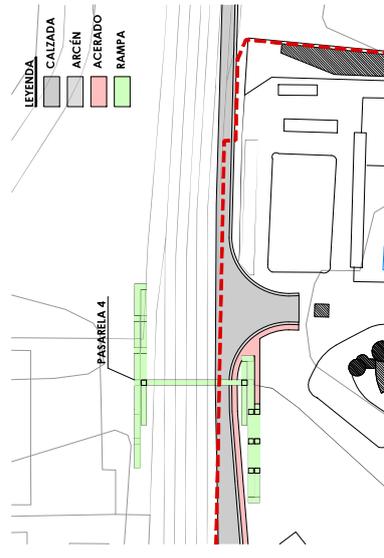
LÍMITE ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 197.502,15 m²

 LÍMITE DEL SECTOR SG-E-42: 267.922,34 m²

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
 ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA
 RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE | MARBELLA (MÁLAGA)

102 TÍTULO PLANTEAMIENTO VICENTE-FGOU 1986 (DETALLE FGOM)
 ESCALA=1/5.000-1/10.000

PROMOTOR: Junta de Andalucía
 REDACTOR: buró4
 JULIO 2025



- LEYENDA**
- CALZADA
 - ARCÉN
 - ACERADO
 - RAMPA

DETERMINACIONES GRÁFICAS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 197.502,15 m²

CONEXIONES

- VIAL PRINCIPAL DE CONEXIÓN (A-7)
- FUJOS DE ENTRADAS
- FUJOS DE SALIDAS

PRINCIPALES VIALES DE CONEXIÓN DEL ÁMBITO

- VIAJOS EXISTENTES
- CORREDOR URBANO PRINCIPAL EXISTENTE EN EL PGOM AL ZIP
- CORREDOR URBANO PRINCIPAL PROPUESTO EN EL PGOM AL ZIP

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA
 RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE | MÁRBELE (MÁLAGA)

103 TRUO DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y CONEXIONES
 ESCALA 1/2500
 JULIO 2025

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
SUPERFICIE: 197.502,15 m²
- EJE AUTOVÍA A-7
- DOMINIO PÚBLICO A-7
- DFMT
- DFMT_ SERVIDUMBRE DE PASO
- DFMT_ SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN



AFECCIÓN CARRETERAS

- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN O DE NO EDIFICACIÓN



PLAYA DEL REAL DE ZARAGOZA

DUNA REAL DE ZARAGOZA



VÉRTICE	COORD X	COORD Y
0	33973397	404316487
1	33973397	404303045
2	33973116	404303045
3	33974634	404303257
4	33972216	404303257
5	33973116	404303045
6	33973116	404316487
7	33973116	404316487
8	33974634	404316487
9	33974634	404303045
10	33973116	404303045
11	33973116	404303045
12	33973116	404303045
13	33973116	404303045
14	33973116	404303045
15	33973116	404303045
16	33973116	404303045
17	33973116	404303045
18	33973116	404303045
19	33973116	404303045
20	33973116	404303045
21	33973116	404303045
22	33973116	404303045
23	33973116	404303045
24	33973116	404303045
25	33973116	404303045
26	33973116	404303045
27	33973116	404303045
28	33973116	404303045
29	33973116	404303045
30	33973116	404303045
31	33973116	404303045
32	33973116	404303045
33	33973116	404303045
34	33973116	404303045
35	33973116	404303045
36	33973116	404303045
37	33973116	404303045
38	33973116	404303045
39	33973116	404303045
40	33973116	404303045
41	33973116	404303045
42	33973116	404303045

VÉRTICE	COORD X	COORD Y
43	33965888	404076782
44	33965888	404076782
45	33965888	404076782
46	33965888	404076782
47	33965888	404076782
48	33965888	404076782
49	33965888	404076782
50	33965888	404076782
51	33965888	404076782
52	33965888	404076782
53	33965888	404076782
54	33965888	404076782
55	33965888	404076782
56	33965888	404076782
57	33965888	404076782
58	33965888	404076782
59	33965888	404076782
60	33965888	404076782
61	33965888	404076782
62	33965888	404076782
63	33965888	404076782
64	33965888	404076782
65	33965888	404076782
66	33965888	404076782
67	33965888	404076782
68	33965888	404076782
69	33965888	404076782
70	33965888	404076782
71	33965888	404076782
72	33965888	404076782
73	33965888	404076782
74	33965888	404076782
75	33965888	404076782
76	33965888	404076782
77	33965888	404076782
78	33965888	404076782
79	33965888	404076782
80	33965888	404076782
81	33965888	404076782
82	33965888	404076782

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
BASE: ETRS 89 - EPSG:25860

LEYENDA
 AMBITO DELIMITADO - ACTUACIÓN
 VÉRTICES
 CEMENTO-PHCA MÁX ACTUALIDAD

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
 ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA
 RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE | MARBELLA (MÁLAGA)

107 TÍTULO PUNTOS DE REPLANTEO CON COORDENADAS XY
 ESCALA 1/2500
 JUNIO 2023



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



LÍMITE ÁMBITO DE ACTUACIÓN: 197.502,15 m²

AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA
RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE | MÁRBELA (MÁLAGA)

001

TÍTULO: CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO PROPIUETO
ESCALA: 1/2.500 - 1/5.000
JULIO 2025

PROYECTOR: **A** Junta de Andalucía

EDIFICADOR:



buró4

DETERMINACIONES GRÁFICAS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
SUPERFICIE: 197.502,15 m²

EDIFICIOS EXISTENTES



ALTERNATIVA 0	
USO GLOBAL	EQUIPAMIENTO
SUP. PARCELA TOTAL (m ² s)	197.502
SUP. CONSTRUIDA TOTAL (m ² t)	23.935
OCCUPACION (%)	12,12

TABLA DE SUPERFICIES ALTERNATIVA 0

DETERMINACIONES GRÁFICAS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
SUPERFICIE: 197.302,15 m²

USOS

- USO HOTELERO
- H-01: SUPERFICIE= 19.100 m² / EDIFICABILIDAD: 30.000 m²
- COMPLEJO INMOBILIARIO (CESIÓN)
- CI: SUPERFICIE= 4.104 m² / EDIF: edificio existente
- USO HOTELERO
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL CENTRAL
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO HOTELERO
- HABITACIONAL DE TRABAJADORES DE LA RESERVA
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO HOTELERO
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL HACIA LA PLAYA
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO POR DENINIE
- EDIFICIOS SINGULARES IGLESIA, COMEDOR Y GALERÍA COMERCIAL
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DENINIE
- ANTIGUO COMEDOR Y COCHINAS
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DENINIE
- ANTIGUO ACCESO Y RECEPCIÓN
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DENINIE
- CIROS EDIFICIOS EXISTENTES
- INTERVENCIÓN POR DENINIE
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- ACERADO
- APARCAMIENTOS
- VIAJEO PROPIUESTO*
- EDIFICIOS EXISTENTES PROTEGIDOS POR EL CGPMA
- PARCELAS EXCLUIDAS DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN
- NUOVO RECORRIDO PEATONAL PÚBLICO
- APARCAMIENTO PÚBLICO
- COMPLEJO INMOBILIARIO

AFECCIÓN CARRETERAS

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN O DE NO EDIFICACIÓN



DETERMINACIONES GRÁFICAS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
SUPERFICIE: 197.502,15 m²

USOS

- USO HOTELERO.
H-01: SUPERFICIE= 19.100 m² / EDIFICABILIDAD: 80% del total
H-02: SUPERFICIE= 4.104 m² / EDIFICABILIDAD: 20% del total
- COMPLEJO INMOBILIARIO (CESIÓN)
CI: SUPERFICIE= 5.193 m² / EDF.: según código informe municipal
- USO HOTELERO.
ANTIGUA ZONA HABITACIONAL CENTRAL
INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO HOTELERO
ANTIGUA ZONA HABITACIONAL DE TRABAJADORES DE LA RESIDENCIA
INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO HOTELERO
ANTIGUA ZONA HABITACIONAL HACIA LA PLAYA
INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO POR DEFINIR
EDIFICIOS SINGULARES IGLESIA, COMEDOR Y GALERÍA COMERCIAL
INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DEFINIR
ANTIGUO COMEDOR Y COCINAS
INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DEFINIR
ANTIGUO ACCESO Y RECEPCIÓN
INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DEFINIR
CIROS EDIFICIOS EXISTENTES
INTERVENCIÓN POR DEFINIR
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

- ACERADO
- APARCAMIENTOS
- VIAIRIO PROPUESTO*
- EDIFICIOS EXISTENTES PROTEGIDOS POR EL CGPHIA
- PARCELAS EXCLUIDAS DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN
- NUOVO RECORRIDO PEATONAL PÚBLICO
- APARCAMIENTO PÚBLICO
- COMPLEJO INMOBILIARIO

AFECCIÓN CARRITERAS

----- LÍNEA LIMITE DE EDIFICACIÓN O DE NO EDIFICACIÓN



DETERMINACIONES GRÁFICAS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
SUPERFICIE: 197.922,15 m²

USOS

- USO HOTELERO
- H-01 SUPERFICIE= 19.100 m² / EDIFICABILIDAD: 30.000 m²
- USO HOTELERO
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL CENTRAL
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO HOTELERO
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL DE TRABAJADORES DE LA RESIDENCIA
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- MEJORA HABITACIONAL HACIA LA PLAYA
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO POR DEFINIR
- EDIFICIOS SINGULARES (IGLESIA, COMEDOR Y GALERÍA COMERCIAL)
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DEFINIR
- ANTIGUO COMEDOR Y COCHINAS
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DEFINIR
- ANTIGUO ACCESO Y RECEPCIÓN
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DEFINIR
- CORRÉS EDIFICIOS EXISTENTES
- INTERVENCIÓN POR DEFINIR
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- ACERADO
- APARCAMIENTOS
- VIARIO PROPUESTO*
- EDIFICIOS EXISTENTES PROTEGIDOS POR EL CGOPIA
- PARCELAS EXCLUIDAS DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN
- USO HOTELERO
- NUEVO RECORRIDO PEATONAL PÚBLICO
- APARCAMIENTO PÚBLICO
- DOTACIONAL

*NOTA: EN ESTA ALTERNATIVA, LA ENTREGA DE SUELO A LA ADMINISTRACIÓN EN CUMPLIMIENTO DE LOS ART. 28 Y 30 DE LA LEY SE COMPLETARÁ POR MEDIO DE LA MONITORIZACIÓN ATENDIENDO A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 49 (C) DEL RG LUSTA

AFECCIÓN CARRETERAS

----- LINEA LIMITE DE EDIFICACIÓN O DE NO EDIFICACIÓN



DETERMINACIONES GRÁFICAS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
SUPERFICIE: 197.302,15 m²

USOS

- USO HOTELERO.
- H-01 SUPERFICIE= 19.100 m² / EDIFICABILIDAD: 30.000 m²
- USO HOTELERO
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL CENTRAL
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO HOTELERO
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL DE TRABAJADORES DE LA RESIDENCIA
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO HOTELERO
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL HACIA LA PLAYA
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO POR DEFINIR
- EDIFICIOS SINGULARES (IGLESIA, COMEDOR Y GALERÍA COMERCIAL)
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DEFINIR
- ANTIGUO COMEDOR Y COCINAS
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DEFINIR
- ANTIGUO ACCESO Y RECEPCIÓN
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO POR DEFINIR
- CORROS EDIFICIOS EXISTENTES
- INTERVENCIÓN POR DEFINIR
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- ACERADO
- APARCAMIENTOS
- VIAIRIO PROPUESTO*
- EDIFICIOS EXISTENTES PROTEGIDOS POR EL COPHA
- PARCELAS EXCLUIDAS DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN
- NUOVO RECORRIDO PEATONAL PÚBLICO
- APARCAMIENTO PÚBLICO
- DOTACIONAL

AFECCIÓN CARRETERAS

LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN O DE NO EDIFICACIÓN



LEYENDA DE ARBOLADO



ÁRBOLES EXISTENTES A CONSERVAR





- REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**
- RED SANEAMIENTO (HM-300/HM-200/HM-400)
 - RED SUMINISTRO ELÉCTRICO
 - RED ABASTECIMIENTO (FBC/100/FBC/40/FEAS/FE7/9)
 - RED TELECOMUNICACIONES
- REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS**
- RED SANEAMIENTO
 - RED SUMINISTRO ELÉCTRICO
 - RED ABASTECIMIENTO
 - RED TELECOMUNICACIONES
- SÍMBOLOS**
- POZO DE RESERVO
 - IMBORNAL
 - PUNTOS DE VERITDO
 - ACOMETIDAS
 - CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT)

DETERMINACIONES GRÁFICAS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
SUPERFICIE: 197.392,15 m²

USOS

- USO: HOTELERO.
- H-01: SUPERFICIE= 19.100 m² / EDIFICABILIDAD: 30.000 m²
- USO HOTELERO
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL CENTRAL.
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO: HOTELERO
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL DE TRABAJADORES DE LA RESIDENCIA
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO: HOTELERO
- ANTIGUA ZONA HABITACIONAL HACIA LA PLAZA
- INTERVENCIÓN PUNTUAL: MODIFICACIÓN DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- MEJORA DE LAS ZONAS HÚMEDAS
- USO: POR DEFINIR
- EDIFICIOS SINGULARES (IGLESIA, COMEDOR Y GALERÍA COMERCIAL)
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO: POR DEFINIR
- ANTIGUO COMEDOR Y COCINAS
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO: POR DEFINIR
- ANTIGUO ACCESO Y RECEPCIÓN
- INTERVENCIÓN PARA RECUPERAR EL VALOR PATRIMONIAL
- USO: POR DEFINIR
- OTROS EDIFICIOS EXISTENTES
- INTERVENCIÓN POR DEFINIR
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- ACERADO
- APARCAMIENTOS
- VIAIRIO PROPIUETO*
- EDIFICIOS EXISTENTES PROTEGIDOS POR EL COPHA
- PARCELAS EXCLUIDAS DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN
- NUUEVO RECORRIDO PEATONAL PÚBLICO
- APARCAMIENTO PÚBLICO
- DOTACIONAL

AFECCIÓN CARRETERAS

LINEA LIMITE DE EDIFICACIÓN O DE NO EDIFICACIÓN

LEYENDA DE ARBOLADO



ÁRBOLES EXISTENTES DENTRO DE LAS ZONAS A INTERVENIR:
H-01, D-01*

ÁRBOLES EXISTENTES EN ZONAS DEL RESTO DEL ÁMBITO



ANEXO 1. PUNTOS DE REPLANTEO GEOREFERENCIADOS. COORDENADAS X-Y

A continuación, se muestra el plano con los puntos de replanteo del ámbito de actuación del presente Plan de Reforma Interior:



Estos puntos de replanteo georreferenciados del ámbito de actuación del presente Avance de Estudio de Ordenación se detallan en el siguiente listado donde se incluyen las coordenadas "X" e "Y" de cada uno de ellos (UTM Huso 30 ETRS89):

VÉRTICE	coord X	coord Y
0	339373,309	4040316,697
1	339308,769	4040330,452
2	339261,196	4040354,644
3	339245,243	4040362,757
4	339225,763	4040372,72
5	339201,66	4040385,449
6	339152,415	4040411,578
7	339141,598	4040417,225
8	339140,936	4040417,516
9	339140,274	4040417,866
10	339112,463	4040430,018
11	339053,135	4040456,064
12	339039,784	4040455,277
13	339041,544	4040461,007
14	339044,144	4040469,437
15	339046,434	4040476,887
16	339050,444	4040489,887
17	339053,424	4040499,557
18	339061,054	4040524,316
19	339071,635	4040558,686
20	339076,995	4040576,066
21	339077,175	4040576,656
22	339086,095	4040605,606
23	339098,216	4040644,956
24	339107,626	4040675,466

VÉRTICE	coord X	coord Y
43	339495,858	4040767,682
44	339518,038	4040760,291
45	339566,258	4040744,211
46	339565,117	4040740,061
47	339593,927	4040730,331
48	339600,037	4040725,221
49	339595,657	4040714,721
50	339577,907	4040672,201
51	339575,487	4040666,411
52	339565,067	4040641,462
53	339538,376	4040577,552
54	339527,666	4040551,892
55	339522,056	4040538,472
56	339517,855	4040528,392
57	339516,085	4040524,172
58	339515,235	4040522,132
59	339512,725	4040516,132
60	339509,275	4040507,872
61	339505,805	4040499,543
62	339502,595	4040491,853
63	339487,175	4040454,923
64	339484,345	4040448,152
65	339465,544	4040403,123
66	339464,924	4040401,643

25	339118,646	4040711,245
26	339130,147	4040748,585
27	339144,417	4040794,885
28	339144,547	4040795,315
29	339155,698	4040830,585
30	339166,038	4040861,104
31	339167,598	4040865,704
32	339169,178	4040870,364
33	339180,808	4040866,774
34	339199,748	4040860,934
35	339208,558	4040858,214
36	339276,338	4040837,304
37	339374,088	4040806,902
38	339387,218	4040802,993
39	339413,038	4040795,292
40	339414,268	4040794,882
41	339478,238	4040773,561
42	339479,898	4040773,001

67	339460,134	4040390,173
68	339459,874	4040389,553
69	339459,194	4040387,923
70	339456,014	4040380,303
71	339448,614	4040362,603
72	339445,684	4040355,563
73	339440,844	4040343,994
74	339439,974	4040341,913
75	339437,034	4040334,873
76	339435,733	4040331,744
77	339433,923	4040327,414
78	339429,493	4040316,824
79	339424,423	4040304,674
80	339420,523	4040295,334
81	339420,333	4040294,884
82	339418	4040289,457

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
BASE: ETRS 89- EPSG25860

ANEXO 2. NOTA SIMPLE



Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos
Dirección General de Patrimonio

Junta de Andalucía

IGBD 200004419

RC 9407101UF3490N0001LB

Datos Registrales

Registro ...	Nº Reg.	Tomo Edif.	Lb. Edif.	Folio Edif.	Finca Edif.	Inscrip. Rg	Fecha Inscrp.	Sup. Inscrp.	TIL Regist.	Cargas
MARBELLA 1	1	2226	769	97	40195	1	07.12.2021	197.502,000	C.A.A.	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NUMERO UNO

FECHA DE EMISION: SIETE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDONO.
EXPEDIDA A SOLICITUD DE ART. 19 BIS DE LA L.H.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA 1 Nº: 40195
CODIGO REGISTRAL UNICO: 29028000577174
REF. CATASTRAL: 9407101UF3490N0001LB

Urbana.- Residencia de Tiempo Libre Marbella, sita en Autovía Mediterránea A-7 l, Marbella, antigua Carretera Nacional 340), kilómetro 197.- Con una superficie gráfica de de CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DOS METROS CUADRADOS, y una superficie construida de VEINTITRES MIL CINCO METROS CUADRADOS.- Con los siguientes linderos: al Norte, con Autovía Mediterránea A-7 -Carretera Nacional 340-; al Sur y al Este, con la playa; y al Oeste, con Avenida Cibeles.

Esta finca No consta coordinada gráficamente con el catastro a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de Junio.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO POLIC ALTA
COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA 100,000000% del pleno dominio por título de OTROS OBJETOS ADMINISTRATIVOS de Otros Adminis. de fecha 10 de Noviembre de 2021.	S4111001F	2226 769 97 1

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD , habiéndose alegado la EXENCION por autoliquidación.Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 1 de fecha 7 de Diciembre de 2021.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho



C/Juan A. de Vizarrón. Edif. Torretriana. 41092 Sevilla Telf.
955064763
Correo-e: serviciopatrimonio.chap@juntadeandalucia.es

ANEXO 3. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL

Dentro del ámbito de actuación propuesto podemos distinguir una única parcela catastral (ref. catastral 9407101UF3490N0001LB) de la cual a continuación se aporta su ficha:


SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9407101UF3490N0001LB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
TN AUTOVIA MEDITERRANEO A-7 1[E] C VACACIONES TIEMPO LIBRE
29603 MARBELLA [MÁLAGA]

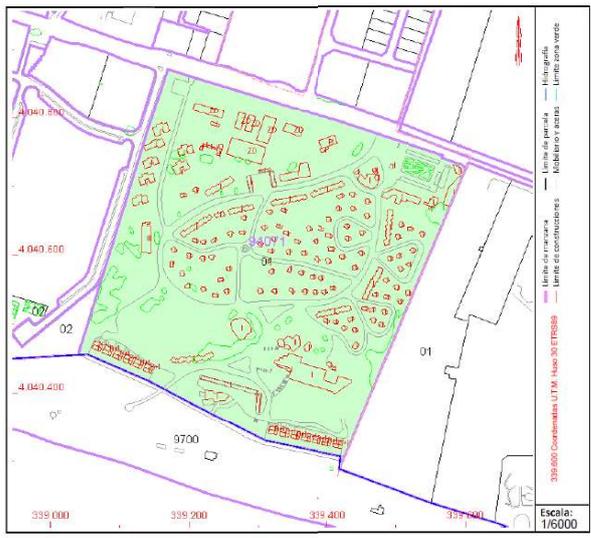
Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 23.935 m2
Año construcción: 1965

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1/00/01	397
DEPORTIVO	1/00/02	3.238
HOTELERO	1/00/03	570
OCIO HOSTEL	1/00/04	3.731
RELIGIOSO	1/00/05	387
APARCAMIENTO	1/00/06	1.137
HOTELERO	1/00/07	10.104
ALMACEN	1/00/08	1.370
DEPORTIVO	1/00/09	295
ALMACEN	1/00/10	278
OCIO HOSTEL	1/01/01	358
HOTELERO	1/01/02	570
HOTELERO	1/02/01	570
APARCAMIENTO	1/00/11	138
APARCAMIENTO	1/00/12	138
APARCAMIENTO	1/00/13	150
APARCAMIENTO	1/00/14	446
OFICINA	1/01/04	36
DEPOSITOS	1/01/05	22

PARCELA

Superficie gráfica: 197.502 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 8 de Noviembre de 2023

Parcela catastral dentro del ámbito
Fuente: <https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?buscar=S>

ANEXO 4. CONVENIO DE COLABORACIÓN

Anexo para el texto del Convenio de Colaboración Patrimonial y Urbanística entre la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Marbella, en relación con inmuebles de titularidad de la Junta de Andalucía firmado en el mes de febrero de 2025.

Este documento es copia del original que consta en el expediente administrativo