



INFORME ANALÍTICO DE LAS ESTIPULACIONES URBANÍSTICAS Y SUS CONSECUENCIAS EN CUANTO A LA COMPATIBILIDAD DE LA CONDICIÓN DE BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL DE LA RESIDENCIA DEL TIEMPO LIBRE DE MARBELLA, SITUADO EN LA AUTOVÍA DEL MEDITERRÁNEO A-7. KM 190, PARCELA CATASTRAL 9407101UF3490N0001LB DEL MUNICIPIO DE MARBELLA

Por acuerdo de comisión de gobierno de 13 de mayo de 2025 se encomienda al arquitecto Fernando Gutiérrez Garrido y al asesor jurídico Juan Diego Miranda Perles el análisis de las estipulaciones urbanísticas y sus consecuencias en cuanto a la compatibilidad de la condición de BCG de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella situada en el kilómetro 190 de la autovía A-7 en Marbella. Por asignación verbal posterior de la tarea, la concreción de dicho análisis recae en el arquitecto redactor de este informe, Juan Pedro Sánchez García. Además del objetivo mencionado, con vistas a la formulación de futuras alegaciones, se recogen también los posibles conflictos que impidan la viabilidad de la actuación convenida.

INFORME

1. Objeto de la actuación.

De la lectura de la estipulación segunda del Convenio suscrito entre la Consejería de economía, Hacienda y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Marbella el 18 de febrero de 2025 se infiere que la actuación que afecta a la Ciudad Residencial de Tiempo Libre de Marbella consiste en el **cambio de clasificación** de suelo para pasar la misma de **Sistema General de Equipamiento a suelo urbano de uso hotelero** (uso residencial comunitario, art. 182.1.b PGOU 1986) incluyendo un incremento de edificabilidad de 30.000 m²t sobre la superficie construida actual

Datos de la actuación recabados de la administración hasta la fecha:

- Reunión de la Decana con técnicos y representantes políticos de la Junta de Andalucía el día 22 de mayo 2025 en Subdelegación de Gobierno a consecuencia de la consulta del Colegio sobre la actuación pretendida. No se facilita documentación.

- No se ha encontrado información disponible en página web municipal. Enlaces consultados por última vez el día 8 de julio 2025

<https://informacionpublica.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia.html>

<https://marbella.sedelectronica.es/board>



- Se ha localizado información sobre el convenio en la web de la Consejería:
<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/consejeria/transparencia/contratos-convenios/convenios/detalle/566467.html>
- Solicitud de Estudio de Ordenación a Ayuntamiento realizada por correo electrónico el 23 de mayo 2025 y que obtuvo la siguiente respuesta:

“El EO no lo hemos elaborado de oficio, lo ha presentado la Junta de Andalucía, que sacó a concurso la redacción del mismo, y tengo pendiente una reunión con los técnicos, intentaré que sea la semana que viene, para trasladarles los aspectos relevantes que deben justificar para la viabilidad del documento.

Por ese motivo, no os lo puedo hacer llegar. Debería ser la Junta, como promotora del proyecto, la que os lo facilite”.

2. Análisis del tipo de Convenio. Regulación de los convenios en la LISTA y en el RGLISTA.

Las administraciones con competencias en ordenación territorial y urbanística pueden suscribir (con personas privadas o públicas) convenios con objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística (Artículo 9.6 LISTA y 17.1 RGLISTA)

Del convenio analizado destacamos los siguientes apartados:

Título: Convenio de colaboración patrimonial y urbanística

Estipulación Primera: El presente Convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la **finalidad de procurar la correcta ordenación y asegurar la ejecución urbanística.**

Estipulación segunda: La Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, a través de la Dirección General de Patrimonio, impulsará los trámites técnicos y administrativos necesarios para el cambio de calificación urbanística de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella a equipamiento hotelero incluyendo un incremento de edificabilidad de 30.000 m²t sobre la superficie construida actual.

A tal fin, la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, a través de la Dirección General de Patrimonio, se compromete a contratar y presentar ante el Ayuntamiento de Marbella para su tramitación, un Estudio de Ordenación de conformidad con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía



Estipulación tercera: El Ayuntamiento de Marbella realizará los trámites administrativos y técnicos necesarios para que dicho cambio de calificación sea posible, incluido el otorgamiento de licencias municipales correspondientes para la puesta en funcionamiento de la Residencia de Tiempo Libre como equipamiento hotelero.

A tal fin, se incorporarán al planeamiento urbanístico vigente y en tramitación las condiciones y parámetros urbanísticos oportunos.

Estipulación octava: El presente Convenio se trata de un convenio de los previstos en el art. 47.2 a) de la Ley 40/2015 (=Convenios interadministrativos), de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, quedando, por tanto, excluida la aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En consecuencia, el convenio analizado puede identificarse además dentro de la tipología de **convenio urbanístico de planeamiento** (Artículo 9.6.a LISTA y 17.1.a RGLISTA)

Los convenios urbanísticos de planeamiento tienen por objeto **la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de estos.**

Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción debe regirse por los principios de transparencia y publicidad, y (entre otras) por las siguientes reglas (Artículo 9.7 LISTA y 17.5 RGLISTA):

d) Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente **deberán ser sometidos al trámite de información pública**, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

e) El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de Urbanismo conforme al artículo 83.2 de la Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

3.Determinaciones de protección derivadas de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

| | |
|------------------------|---|
| Denominación del bien: | Ciudad Residencial Tiempo Libre |
| Otra denominación: | Ciudad Sindical de Vacaciones Edificio del Movimiento Moderno |
| Régimen de protección: | Catalogación General |
| Fecha de disposición: | 16/10/2006 |
| Tipo de patrimonio: | Inmueble |
| Publicación: | https://juntadeandalucia.es/boja/2006/200/52 |



Expedientes

| | |
|---------------------|---|
| EXPEDIENTE: | MIG_CAT_EXP_4697 |
| TITULO_EXP: | CUATRO BIENES DE LA ARQUITECTURA DEL MOVIMIENTO MODERNO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA |
| ETIQUETA: | CUATRO BIENES MOVIMIENTO MODERNO MÁLAGA |
| DOCUMENTO_LEGAL: | Acceder al contenido |
| TIPOLOGÍA: | Sin valor |
| ESTADO: | Resuelto |
| FECHA_INCOACIÓN: | 2006-09-19 |
| FECHA_RESOLUCIÓN: | 2006-10-16 |
| RÉGIMEN_PROTECCIÓN: | CG |
| TIPO_PROCEDIMIENTO: | Ordinario |
| MINISTERIO_LEY: | Sin valor |
| MUNICIPIO: | Málaga, Marbella. |

Delimitación del Bien según visor del PHA

Nota: Hay tres edificaciones excluidas de la delimitación del Bien.

3.1 Análisis de la resolución de por la que se produce la Catalogación

Contenido de la resolución:

I. En desarrollo de lo prescrito en el artículo 46 de la Constitución Española, la Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, del Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo.3, refiriéndose a los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma, establece, entre ellos, los de afianzar la conciencia de identidad andaluza a través de la investigación, difusión y conocimiento de los valores históricos, culturales y lingüísticos del pueblo andaluz en toda su riqueza y variedad, atribuyendo a la misma, en el artículo 13.27, la competencia exclusiva en materia de patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico.

En ejercicio de la competencia atribuida estatutariamente, el Parlamento de Andalucía aprobó la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la que, entre otros mecanismos de protección, se crea el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como instrumento para la salvaguarda de los bienes en él inscritos, su consulta y divulgación, atribuyéndosele a la Consejería de Cultura la formación y conservación del mismo.

El artículo 2 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 4/1993, de 26 de enero, atribuye a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía la competencia en la formulación, seguimiento y



ejecución de la política andaluza de Bienes Culturales, referida a la tutela, enriquecimiento y difusión del Patrimonio Histórico Andaluz, siendo, de acuerdo con el artículo 5.2 del citado Reglamento, el titular de la Dirección General de Bienes Culturales el órgano competente para resolver los procedimientos de inscripción genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

II. Las manifestaciones arquitectónicas construidas del Movimiento Moderno vienen siendo en Andalucía objeto de una clara línea de trabajo en el ámbito de la protección jurídica. En ella se insertan procedimientos de catalogación individuales de edificios y la catalogación genérica colectiva, resuelta en 26 de septiembre de 2001, de "Dieciséis bienes inmuebles de la Arquitectura del Movimiento Moderno (DOCOMOMO) situados en distintos puntos de la geografía andaluza"

Nuevos pasos adelante se han dado con la apertura de procedimientos de catalogación de una serie de edificios racionalistas, representativos de las provincias de Almería, Cádiz, Córdoba, Granada, Huelva y Jaén, además de los de Málaga que ahora se inscriben en el Catálogo. Todos ellos fueron identificados y seleccionados por el grupo de trabajo andaluz de la organización internacional DOCOMOMO. Con ello se profundiza en ese "propósito multiplicador de la sensibilidad pública hacia una arquitectura tan presente como desconocida", como acertadamente se ha afirmado.

III. La Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, mediante Resolución de 25 de noviembre de 2005 (publicada en el BOJA núm., de 15 de diciembre de 2005) incoó el procedimiento para la inscripción colectiva, con carácter genérico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, de cuatro bienes inmuebles del Movimiento Moderno de la provincia de Málaga, al amparo de lo establecido en el artículo.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 12 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado mediante Decreto 19/1995, de 7 de febrero, se cumplieron los trámites preceptivos de audiencia a Ayuntamientos y organismos afectados, de informe de institución consultiva (Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga, con fecha 5 de mayo de 2006), y de puesta de manifiesto a los interesados.

Durante la tramitación del procedimiento presentaron alegaciones la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, la Delegación Provincial de la Consejería de Empleo en Málaga y la Sociedad propietaria del Hotel Pez Espada de Torremolinos. Dichas alegaciones fueron desestimadas razonadamente en escritos cursados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Málaga.

Terminada la instrucción del procedimiento, y según lo dispuesto en el artículo 7.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, procede la inscripción



colectiva, con carácter genérico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de dos bienes inmuebles del Movimiento Moderno de la provincia de Málaga.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 12.1 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, procede el asiento de este inmueble en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, creado por Decreto 2/2004, de 7 de enero. Por lo expuesto, a tenor de las actuaciones practicadas y teniendo en cuenta las disposiciones citadas, sus concordantes y normas de general aplicación,

Resuelvo

Primero. Inscribir **colectivamente**, con carácter **genérico**, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, cuatro bienes inmuebles del Movimiento Moderno de la provincia de Málaga, cuyas identificaciones y descripciones figuran como Anexo a la presente Resolución.

Segundo. Instar al asiento de estos bienes inmuebles en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

Tercero. Ordenar que la presente Resolución se publique en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación, recurso de alzada ante la Excm. Sra. consejera de Cultura conforme a los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Anexo

Denominación: CIUDAD RESIDENCIAL TIEMPO LIBRE

Localización: Carretera Nacional 340, km 190. Marbella.

Delimitación: El recinto completo, excepto las edificaciones indicadas en el plano adjunto.

Descripción: En clave de ciudad jardín, este conjunto residencial se diseña con ciento noventa y nueve viviendas y unos edificios dotacionales. El proyecto organiza zonas residenciales, -que incluyen los chales, club y restaurante colectivo, edificio de recepción y dirección, iglesia, centro sanitario, centro comercial, vivienda del director, garaje y taller-, zonas deportivas, zonas dedicadas a servicios y alojamiento del personal, y otras dedicadas a parques y espacios ajardinados.



De esta descripción debe entenderse específicamente incluido lo no edificado (zonas deportivas, parques y espacios ajardinados) dentro de los elementos del bien inmueble sujetos a protección.

Los alojamientos de residentes son de cuatro tipos, aunque todos responden al principio de acoger una sola familia para dormir y estar, disponiendo de un patio con jardín.

Manuel Aymerich Amadós y Ángel Cadarso del Pueyo eligieron en este proyecto las líneas curvas buscando su expresividad y persiguiendo formas suaves y sombras difuminadas en un lugar de luz tan intensa. Además de por sus valores expresivos, los muros encalados buscaban referencias asociativas a la arquitectura mediterránea.

La promoción realizada por la Obra Sindical de Educación y Descanso se proyectó entre los años 1956 y 1961 y se construyó en varias fases entre la primera fecha citada y 1963.

3.2. Análisis de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Disposiciones relacionadas con la protección de la Residencia de tiempo libre

- **Equiparación de figuras de protección** (Disposición adicional segunda).

Los bienes inscritos con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley tendrán la consideración de bienes de catalogación general.

Por tanto, la ciudad residencial tiempo libre tiene consideración de bien de catalogación general del catálogo general del patrimonio histórico andaluz.

- **Protección de los bienes catalogación general.** (Artículo 7.2 y 8 LPHA)

La inscripción de bienes en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrá realizarse de manera individual o colectiva.

La ciudad residencial tiempo libre está inscrita de manera colectiva.

La inscripción en el Catálogo General de bienes de catalogación general supone la aplicación de las normas previstas en la Ley.

Esta es una protección indeterminada y falta de concreción.

- **Contaminación visual o perceptiva.** (Artículo 19.1 LPHA)



Se entiende por contaminación visual o perceptiva, a los efectos de esta Ley, aquella **intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores** de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y **toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.**

La construcción en los espacios no edificados del conjunto (ver apartado 1 de este informe) supone directamente una merma de estos y, por tanto, conllevará una degradación del valor del bien inmueble.

- Protección mediante instrumentos de ordenación (Artículo 29.1 LPHA)

Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico **identificarán, en función de sus determinaciones y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo.**

En el caso de la ciudad de tiempo libre de Marbella no hay instrumento de ordenación territorial o urbanística vigente que lo identifique y ordene. Los futuros instrumento (POT Costa del Sol, Plan de Ordenación Urbana, Estudio de Ordenación) deben establecer una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo

- Autorización de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles. (Artículo 33.1 y 5 LPHA)

Todo inmueble inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz es inseparable del lugar donde se ubica. **No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción**, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor que afecte a su integridad o de interés social y, en todo caso, previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará el proyecto y formulará en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

La intervención sobre los bienes de catalogación general solo requiere una comunicación a la Consejería



3. Determinaciones de protección derivadas de la LISTA y-RGLISTA

Hasta la fecha no ha podido obtenerse el instrumento urbanístico de ordenación detallada que define la actuación. El Estudio de Ordenación, como actuación de transformación urbanística de mejora urbana, va a modificar la ordenación contenida en el PGOU 1986. A la misma le es de aplicación entre otras, la determinación de la disposición transitoria tercera RGLISTA:

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**, con las siguientes particularidades:

Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes **irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano** en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.

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.

A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.

En atención a lo anterior (Criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística) deben cumplirse las determinaciones del Artículo 79 - Criterios generales para la ordenación urbanística, Artículo 81 - Criterios de ordenación de las dotaciones y Artículo 82 - Reservas y estándares dotacionales.



Se analizará como justifica el futuro instrumento el cumplimiento de los anteriores artículos. Como ejemplo el Estudio de Ordenación del edificio de Correos en Málaga con el que se está cambiando a calificación hotelera una inmueble que es actualmente sistema general en el PGOU de Málaga.

En este momento se encuentra en trámite el Plan General de Ordenación Municipal de Marbella (PGOM). En el se define el modelo general de ordenación de todo el municipio. Este modelo se concreta a través de las siguientes determinaciones (artículo 75 del RGLISTA): la clasificación del suelo, el **esquema de los elementos estructurantes**, el establecimiento de las zonas de suelo rústico, la identificación y delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, la identificación de los bienes y **espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico**.

Analizado el concreto modelo general de ordenación que contienen el PGOM (ver apartado 5 de este informe) se concluye que tiene previsión de implantar el uso hotelero pues elimina del modelo general el actual suelo de sistema general de equipamiento y excluye protección alguna (no identifica el bien) para la Ciudad de Tiempo Libre.

Por otra parte, dado que **los terrenos se encuentran en Zona de Influencia DPMT** (= Espacio Litoral) deben tenerse en consideración las siguientes determinaciones de protección (principios básicos de ordenación):

- El Espacio litoral es un recurso territorial básico que debe:
 - Preservarse de actuaciones que menoscaben su conservación y puesta en valor.
 - Ordenarse siendo compatible con legislación sectorial y de costas.
 - Desarrollarse con adecuación a la capacidad acogida del territorio.
 - Adaptarse a efectos del cambio climático, adoptando también medidas que contribuyan a la mitigación.
- Propiciar la planificación racional de usos y actividades para facilitar desarrollo sostenible en sus ámbitos ambiental, económico, social, cultural y paisaje.
- Preservar y recuperar integridad de ecosistemas costeros
- Garantizar la coherencia de iniciativas, tanto públicas como privadas, priorizando las primeras dirigidas a conservación, recuperación y protección.



- Prevenir y reducir los efectos de los riesgos naturales, en particular emergencia climática.
- Adoptar medidas para contribuir a la adaptación litoral a efectos cambio climático, mitigación de factores que lo acentúan.

No hay medidas específicas para la protección del espacio litoral que sean de aplicación en suelo urbano. Si hay una previsión de que los Instrumentos de ordenación general justifiquen su adecuación a los criterios ordenación y protección litoral que establezca el Plan de Ordenación del territorio de ámbito subregional o, en su ausencia, el POT.

4. Determinaciones de protección derivadas de la Ley Calidad de la Arquitectura

La Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura (LCA) determina:

- La creación arquitectónica, la calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo y privado, **revisten un interés público** (Preámbulo de la Ley)
- La Arquitectura constituye un **bien de interés general** (Artículo 3.1 LCA)

Esta declaración de la Arquitectura como bien de interés general tiene una significativa trascendencia jurídica:

Todos los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias están obligados imperativamente a que la Arquitectura sea “**objeto de protección, fomento y difusión**”. (Artículo 3.2 de la Ley).

En el artículo 2 de la Ley se especifica entre sus fines la **protección del patrimonio arquitectónico** (tanto histórico como contemporáneo) y la **conservación de elementos y conjuntos arquitectónicos que por sus valores excepcionales “hayan sido objeto de reconocimiento nacional o internacional”**

Debe resaltarse la importancia de la protección del patrimonio arquitectónico contemporáneo que constituye una prioridad urgente y que obligará a las administraciones públicas a tener en cuenta en sus decisiones este fin que menciona la Ley. La Ciudad de tiempo libre además de contar con catalogación autonómica está inventariada por DOCOMOMO (docomomoiberico.com/edificios/ciudad-sindical-de-vacaciones-tiempo-libre)

Entre las medidas para que los poderes públicos preserven, fomenten y divulguen la calidad de la arquitectura (Artículo 5 LCA) encontramos:



Los poderes públicos ejercerán un papel ejemplarizante a través de su patrimonio inmobiliario, promoviendo en el mismo el principio de calidad en la arquitectura. En el ejercicio de esta función se incentivará y planificará la rehabilitación del parque público edificado, de acuerdo con un enfoque de rehabilitación integrada

5. Instrumentos de ordenación de referencia.

5.1. Catálogo del PGOU 2010 (No vigente)

Se analiza el Catálogo Exterior al centro histórico de Marbella de conjuntos, elementos y espacios libres donde se recogía la Ciudad Residencial de Tiempo Libre como **conjunto de interés patrimonial**. Las determinaciones genéricas de protección para los conjuntos eran las siguientes:

- Los valores a conservar son el carácter histórico del conjunto catalogado y todos aquellos elementos materiales y espirituales que determinan su imagen, especialmente:
- La forma urbana definida por la trama y el parcelario.
- La relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres.
- La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración.
- Las relaciones entre conjunto catalogado y su entorno, bien sea natural o creado por el hombre.
- Las diversas funciones adquiridas por el conjunto catalogado en el curso de la historia.

El Nivel I. Protección Integral, se corresponde con los Conjunto de Interés Patrimonial y es el mayor de los niveles de protección previstos en el Catálogo.

Este nivel incluye los Conjuntos Urbanos de Interés Patrimonial, es decir, aquellos conjuntos inscritos o incoados en el Catálogo General del PHA. Las determinaciones específicas de protección eran las siguientes:

- Se deberán mantener las edificaciones que lo componen, debiéndose proceder a la demolición de aquellas construcciones que desvirtúan el estado original o el proceso constructivo histórico del conjunto, que se declaran fuera de ordenación.

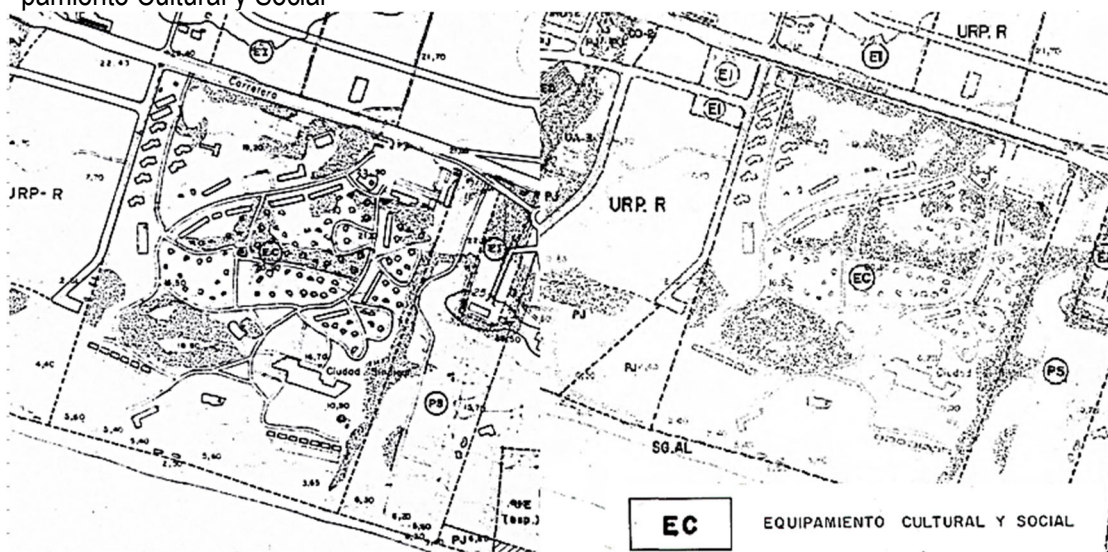


consultas vinculantes de la delegación provincial de la consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Actuaciones prohibidas: Demolición total o parcial de cualquiera de sus elementos, independientemente que se encuentre catalogado, en los casos expuestos en los art. 37 y 38 de la LPHA deberá tener la autorización preceptiva de la Consejería de cultura.

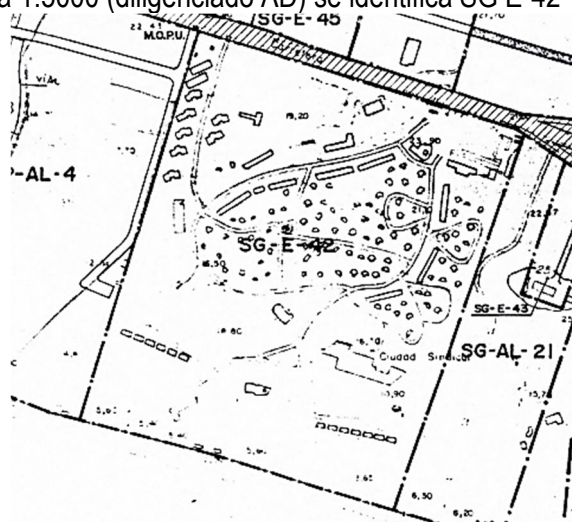
5.2. PGOU 1986 (vigente)

En la hoja 23 del plano de calificación 1:5000 (diligenciado con AD) se recoge como equipamiento Cultural y Social



Captura plano calificación diligenciada AD y plano calificación en SITMA del PGO1986

En la hoja 23 del plano de gestión escala 1:5000 (diligenciado AD) se identifica SG E-42



Captura plano diligenciado AD gestión del PGO1986



En la memoria de ordenación aparece recogido en el cuadro resumen del apartado 6.7

| SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS | | | | | | |
|----------------------------------|----------------------|---------------|--------------|---------------|------------------------------|---------------|
| Nº | DENOMINACION | EMPLAZAMIENTO | CUMPLIMIENTO | CLASIFICACION | SUPERFICIE (M ²) | OBSERVACIONES |
| SGE-29 | Colegio educación es | MA | Existente | URBANO | | |
| SGE-30 | Hospital Bazán | MA | Existente | URBANO | | |
| SGE-31 | Ciudad de vacaciones | AL | Existente | URBANO | | |

5.3. Adaptación parcial a LOUA

Se recoge como Sistema General de Equipamiento comunitario (página 51 de la memoria)

| SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO | | | | |
|---|-------|---|------|--------|
| | | DENOMINACIÓN | TIPO | ÁMBITO |
| E- | 42 | CIUDAD DEL TIEMPO LIBRE | C | AL |
| E- | 43 | CUARTEL G.CIVIL LAS DUNAS | I | AL |
| E- | 44 | CENTRO EDUCATIVO-CULTURAL ZONA ORIENTAL | E/C | AL |
| E- | 45 | CENTRO ADMINISTRATIVO ZONA ORIENTAL | I | AL |
| E- | 46 | CENTRO DE SERVICIOS MANCOMUNIDAD | I | AL |
| E- | 47 | SIN DENOMINACIÓN | | RR |
| E- | s/n.1 | PARCELA CEDIDA A LA GUARDIA CIVIL | I | SP |
| E- | s/n.2 | SIN DENOMINACIÓN | I | MB |

(E: Educativo, S: Sanitario, C: Cultural, I: Institucional, D: Deportivo)

Se identifica dentro de los Bienes de catalogación general inscritos en el CGPHA:

| CÓD ADAPTACIÓN | DENOMINACIÓN DEL BIEN | REGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOLOGÍA JURÍDICA | DISPOSICIÓN | PUBLICACIÓN |
|----------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------|-----------------|
| BCG_04 | Ciudad Residencial Tiempo Libre | Catalogación General | | 19/09/2006 | BOJA 16/10/2006 |

En el apartado de esta memoria donde se describen los ámbitos o elementos de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural se analizan con detalle las afecciones y protecciones sobrevenidas debido a la catalogación de estos bienes

En el plano de información (I01 Afecciones y protecciones sobrevenidas) figuran los elementos declarados BIC y su entorno de protección. (página 201 de la memoria)

4.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural
(...)



A estos espacios, ámbitos o elementos les será de aplicación lo dispuesto en las normas urbanísticas del PGOU (artículos 42,43,44,60 y 61 del TR 2017) en la legislación vigente en patrimonio histórico en general y particularmente la Ley 14/2007

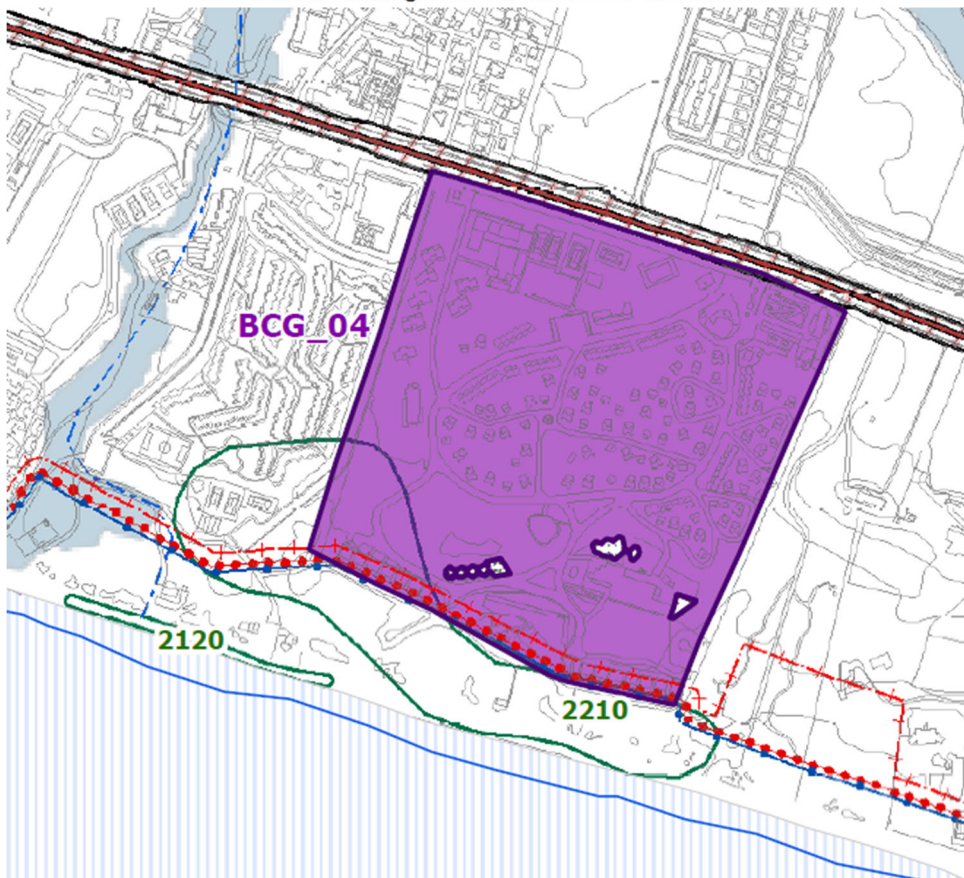
(...)

Se identifican los siguientes elementos integrantes de la ordenación estructural del Plan, sobre el que se establecen medidas específicas que garanticen su preservación (página 208 de la memoria):

4.6.1.4 Bienes de Catalogación General, 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

En este apartado se incluyen los siguientes bienes:

- **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.



Plano I01 Afecciones y protecciones sobrevenidas (Hoja 7)



Entre los espacios protegidos Red natura 2000 (art. 42 Ley 42/2007 de 13 de diciembre) pagina 95 de la memoria, se identifica un ámbito superpuesto al BCG de hábitat de interés comunitario

| GRUPO | SUB-GRUPO | CÓDIG. | DENOMINACIÓN |
|--|--|--------|--|
| Hábitats costeros y vegetaciones talofíticas | Acanuilados marítimos y playas de guijarros | 1210 | Vegetación anual sobre desechos marinos acumulados |
| Dunas marítimas y continentales | Dunas marítimas de las costas atlánticas del mar del Norte y del Báltico | 2110 | Dunas móviles embrionarias |
| | | 2120 | Dunas móviles de litoral con <i>Ammophila arenaria</i> (dunas blancas) |
| | Dunas marítimas de las costas mediterráneas | 2210 | Dunas fijas de litoral del <i>Crucianellion maritimae</i> |
| | | 2250 | Dunas litorales con <i>Juniperus spp.</i> |

5.4. Plan General de Ordenación Municipal (PGOM en tramitación)

Consultados los documentos de propuesta final aprobada en pleno de 27/06/2025

<https://nuevoplan.marbella.es/pgom/documentacion-pgom/propuesta-final.html>

En el apartado 1.2.5. de la introducción, se describen los cambios introducidos respecto al documento de aprobación inicial del PGOM por acuerdo de Pleno de 31/05/2024

I. Cambios referentes al modelo general de ordenación

C. El esquema de elementos estructurantes, que comprende los sistemas generales de áreas libres, equipamientos, movilidad y las redes generales de infraestructuras de servicios

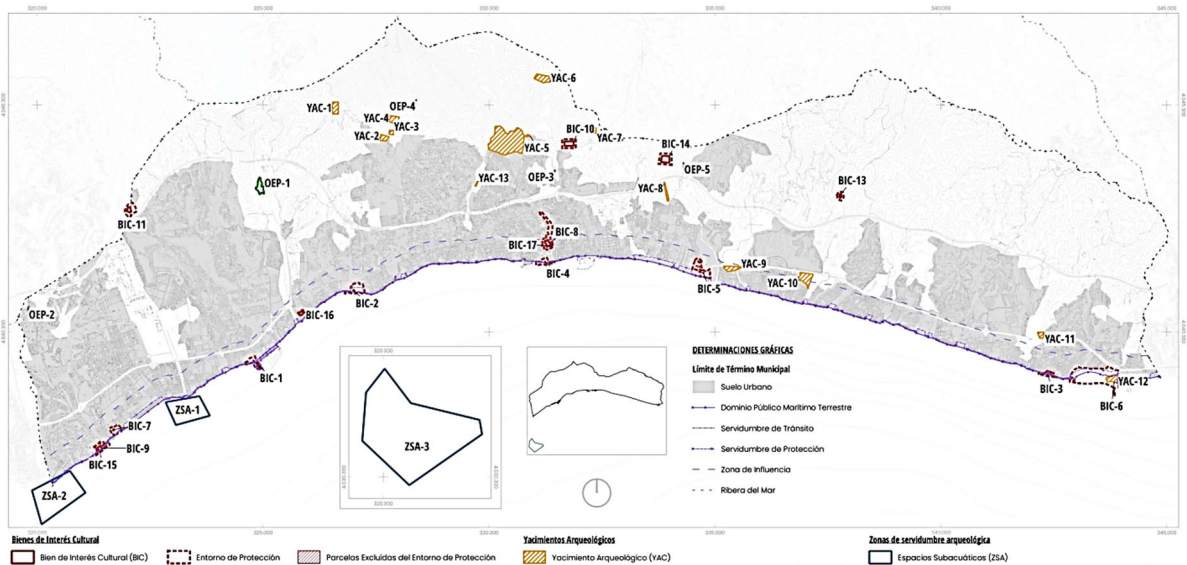
b) En cuanto al Sistema General de Equipamientos Comunitarios. Entre los equipamientos existentes se ha diferenciado los que se encuentran ejecutados y los que no. Y se han introducido las siguientes modificaciones:

3. Se elimina el SG-EC-21 “Ciudad del Tiempo Libre” en atención a la solicitud formulada por la Junta de Andalucía.

Como consecuencia de lo anterior, ni en la memoria ordenación ni en la normativa se hace referencia a la Ciudad residencial de tiempo libre.

En el Plano I.4.2 (información de afecciones y otros condicionantes II) se grafía la delimitación del BCG.

Sin embargo, en el Tomo IV: Catálogo de bienes y espacios que deban contar con protección, contraviniendo el artículo 75 del RGLISTA, **se omite la inclusión de este y el resto de los BCG del municipio.**



Plano I.4.2 y Plano de situación de elementos catalogados el PGOM

Conclusión

Como se acaba de exponer, la Ciudad Residencial tiempo libre carece en la actualidad de protección efectiva que impida la actuación convenida.

Firmado en Málaga el 10 de julio de 2025

Juan Pedro Sánchez García. Arquitecto de asesoramiento y formación