

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL GASTRONÓMICO EN LA FINCA COTO DE LOS DOLORES, T.M. DE MARBELLA.



MODIFICADO ENERO 2024

SIFASA GROUP, S.L.
Santa María Golf Club, CN 340, Km. 192, Urb. Elviria, 29600 Marbella, Málaga

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

ÍNDICE DE MEMORIA

- 1. OBJETO DEL PROYECTO DE IMPLANTACIÓN DE HOTEL GASTRONOMICO
- 2. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS
- 3. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA COTO DE LOS DOLORES
- 4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.
 - 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.
 - 4.2 AVANCE CUADROS DE SUPERFICIES
 - 4.3 PRESUPUESTO DE LA IMPLANTACIÓN DEL HOTEL
 - 4.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 - 4.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS
 - 4.6 REFORESTACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA FINCA Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS
- 5. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO
 - 5.1 INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTIVIDAD
 - 5.2 PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO
 - 5.3 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO
 - 5.4 INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERAN GENERAR.
 - 5.4.1 AFECCIÓN DE NORMATIVA SECTORIAL
 - 5.4.2 INCIDENCIA AMBIENTAL
 - A. INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PROYECTO
 - 1. AFECCIONES A LA VEGETACIÓN
 - 2. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
 - B. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES
 - C. ASEGURAR LA PRESERVACIÓN DE LA NATURALEZA
 - 1. COMPATIBILIDAD CON LA LEGISLACIÓN FORESTAL
 - 2. COMPATIBILIDAD DE LOS CULTIVOS CON LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE FLORA Y FAUNA SILVESTRE Y FORESTAL

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Hash: cbb0ec3eef310980d15a4cfd107886674dc191bcceff8132ed64ee29553c1cde11c3880a1086727a03ec2c447b245f6215d4f5446fc1180c859df62e9f5b5cac | PÁG. 2 DE 68

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

5.4.3 CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

5.5 VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

- 6. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD
- 7. IMPORTE DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA
- 8. PLAZOS Y FASES DE LA EJECUCIÓN.

ANEXOS.

Anexo 1. Escritura de compra de la finca y Certificación Catastral.

Anexo 2. Fichas catastrales.

Anexo 3. MEMORIA TÉCNICA PARA REFORESTACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA FINCA

Anexo 4. INFORME AMBIENTAL RELATIVO AL PROYECTO DE IMPLANTACIÓN DE HOTEL GASTRONÓMICO “COTO DE LOS DOLORES”

Anexo 5. Informe de ACOSOL de fecha 14/10/2020

Anexo 6. Plan de Restauración de terrenos afectados por incendios forestales. Finca Santa María.

Resolución de aprobación por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente con fecha 27 de mayo de 2013 en el expediente nº.: PR2012290166-4

Plan de Restauración de las parcela 95 y 90 parte del polígono 9

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

1. OBJETO DEL PROYECTO DE IMPLANTACIÓN DE HOTEL GASTRONÓMICO

El presente Proyecto de Actuación de Hotel Gastronómico se redacta con objeto de solicitar al Ayuntamiento de Marbella la Declaración de Interés Público y la Autorización Previa como Actuación Extraordinaria en suelo rústico que cualifique los terrenos donde pretende implantarse, conforme al Art. 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, de un Hotel Gastronómico, con una categoría de cuatro o cinco estrellas y reforestar la finca Coto de los Dolores con objeto de mejorar y recuperar sus valores naturales y paisajísticos, considerada como una actuación de Interés Público.

2. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

Proyecto presentado por D. Ali Saudi en representación de SIFASA GROUP, S.L., empresa ubicada en Marbella con experiencia en inversiones inmobiliarias y de turismo.

La finca donde se ubica esta implantación es propiedad de ROYAL RESORT COSTA 101, S.L., la cual es propiedad al 100% de SIFASA GROUP, S.L.

SIFASA GROUP, S.L. está domiciliada en Santa María Golf Club, CN 340, KM. 192, Urb. Elviria, 29600 Marbella.

La finca objeto de esta actuación es independiente de la parcela del campo de golf, se segregó de una finca más grande mediante el decreto 516/2019 de Innecesaridad de licencia de Parcelación. El hotel gastronómico se ubica sobre la finca segregada A2.

La finca está constituida, total o parcialmente, por las siguientes parcelas:

Pol 9 Parc 96. Referencia catastral 29069A009000960000FB

Parcial: Pol 9 Parc 95. Referencia catastral 29069A009000950000FA

Parcial: Pol 9 Parc 90. Referencia catastral 29069A009000900000FS

Pol 9 Parc 89. Referencia catastral 29069A009000890000FU

Pol 9 Parc 88. Referencia catastral 29069A009000880000FZ

Parcial: Referencia catastral 1810101UF4411S0001ZW

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Hash: cbb0ec3eef310980d15a4cfd2107886674dc191bccef8132ed64ee29553c1cde11c3880a1086727a03ec2c447b245f6215d4f5446fc1180c859df62e9f5b5cac | PÁG. 4 DE 68

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Se adjunta:

Anexo 1. Escritura de compra de la finca y Certificación Registral.

Escritura de constitución de ROYAL RESORT COSTA 101, S.L.

Escritura de nombramiento de administrador y adquisición de la sociedad por SIFASA GROUP, S.L.

Anexo 2. Fichas catastrales.

3. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA COTO DE LOS DOLORES

La finca Coto de los Dolores donde se proyecta el hotel gastronómico se encuentra situada al norte de la autopista AP7 y al este de la carretera de Elviria a La Mairena, lindando con esta. Tiene una superficie total de 145.862 m2 y está constituida por dos vaguadas en dirección norte sur y sus lomas laterales y disfruta de magníficas vistas de la costa.



Su clasificación urbanística, conforme al PGOU vigente de 1986, es Suelo No Urbanizable Común SNU(NU).

Su vegetación se caracteriza por una mezcla de especies mediterráneas, que van desde el pastizal de poa y medicagos, pasando por el matorral pirófico de jaras, un sotobosque de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

especies nobles compuesto principalmente por lentiscos, aladiernos y olivillas, y un escaso estrato arbóreo en su mayor parte de tipo disperso o inexistente compuesto por algún Quercus Suber (alcornoque), y en menor medida por algarrobo y acebuche. También existen pequeños rodales dispersos de Eucaliptus.



ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

El punto de partida del proyecto es la regeneración del bosque mediterráneo en la finca, actualmente muy deteriorada, con una ambiciosa reforestación y restauración de la vegetación que llevará implícita la restauración simultánea de la fauna silvestre, para lo cual se elaborará un completo Proyecto de Reforestación y Restauración tanto de la flora como de la fauna, del cual se adjunta la memoria técnica inicial.

En este entorno de bosque mediterráneo restaurado proyectamos la construcción y explotación de un Hotel en la modalidad de Hotel Gastronómico, destinado a un turismo exclusivo con intereses medioambientales que busque el contacto con la naturaleza y el respeto del medio ambiente.

Conforme se establece en el Art. 6 de la Ley 7/2021.

La edificación e instalaciones se adaptarán al espacio natural en que se sitúan.

Serán adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinan y presentarán características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican.

Las Construcciones e instalaciones utilizarán preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo.

Conforme al punto 3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las siguientes reglas:

No tener más de dos plantas de altura.

No comportar la demolición de bienes del patrimonio histórico, ni la supresión de dotaciones existentes.

Con objeto de conseguir la integración paisajística de la actuación:

La edificación no se podrá implantar en terrenos que presenten una pendiente superior al 30%, y no podrá alterar las vertientes o divisorias del paisaje. No se podrá ejecutar desmontes o rellenos superiores a 3 m.

Las obras de urbanización exteriores se ejecutarán adaptándolas a la topografía del terreno, con materiales y acabados que se integren en el entorno por su color y textura.

La ubicación propuesta para edificación no tiene carácter vinculante, en el desarrollo del correspondiente proyecto se acreditará el cumplimiento de las medidas de integración paisajística.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		


DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

La edificación proyectada es adecuada y proporcionada al uso al que se destina y presenta características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubica, conforme a las determinaciones del Reglamento de desarrollo de la LISTA en su artículo 21.1.b)

Asimismo la edificación e instalaciones utilizarán instalaciones de energía renovables en cumplimiento de la normativa específica destinadas al ahorro de energía conforme a las determinaciones del Reglamento de desarrollo de la LISTA en su artículo 21.1.c)

Todo el proyecto se desarrollará con las mayores exigencias en los aspectos medioambientales y de sostenibilidad y con la máxima calificación energética. Contará con recogida del agua de lluvia para riego y llenado de los aljibes contraincendios, reutilización de aguas grises para los servicios, reciclado de los residuos orgánicos para la elaboración de compost para el abono de los huertos y una obtención de una gran parte de la energía que se consuma será producida por medio de energías renovables, energía solar y fotovoltaica.



Las características tipológicas responden al fin hotelero al que se destina, facilitándose su utilización por los usuarios y el trabajo de los trabajadores del hotel.

Respecto a la estética se ha dividido la edificación en varios cuerpos, de forma que se mantenga la escala de las edificaciones tradicionales de este entorno y la construcción y acabados mantendrá exteriormente las características de estas construcciones. Dando cumplimiento a las normas de aplicación directa.

La edificación se proyecta de modo que ejerza un impacto mínimo en el entorno natural para lo cual el volumen se integra en el perfil natural del terreno existente de forma que no suponga un impacto visual y se distribuye en alas para posibilitar su adaptación a los

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

contornos de la pendiente. En los exteriores se utilizarán muros de piedra obtenida de la zona y fachadas protegidas con pérgolas que permitan el crecimiento de plantas trepadoras de forma que en materiales y color se integre en la vegetación y terreno circundante.

Las pérgolas con plantas que las protegen las fachadas permiten el control del soleamiento excesivo en los meses de verano, reduciendo el consumo energético.

La parte principal del hotel la constituirá un restaurante gastronómico enfocado principalmente a la cocina con productos ecológicos y a la gastronomía local y tradicional con productos de las mismas huertas del hotel y de productores locales, para lo cual tenemos un acuerdo, entre otros, con la organización ALL STARS, que cuenta con Estrellas Michelin y que aglutina a los mejores Chefs de Andalucía, para realizar presentaciones de forma rotatoria entre los profesionales e impartir cursos de cocina y gastronomía local.



Como soporte del restaurante se proyecta la plantación de hasta 2.600 m2 de huertos y plantaciones de árboles frutales, todo mediante cultivos ecológicos, donde se produzcan parte de los productos que se consumirán en el restaurante gastronómico. Además se proyecta realizar investigación de productos ecológicos y aclimatación de especies que demanden los chefs.

Estos huertos se ubican en la parte baja de la finca, en zonas que originariamente estuvo destinada a cultivos, especialmente olivos, que se abandonaron.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



Durante su estancia los huéspedes podrán ser participes del cultivo y estudio de los huertos ecológicos con cursos monográficos impartidos por especialistas y posibilitando su visita y recorrido.



ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

En la finca, junto con la reforestación, se realizarán senderos naturales y zonas de estancia que serpentearán por las laderas adaptados a las pendientes y permitirán a los huéspedes recorrerla disfrutando de las magníficas vistas y de su ecosistema. Estos senderos constituirán un circuito de paseo y running para entrenamiento personal. Se han diseñado de forma que se adaptan a la topografía y vegetación de la finca sin alterar el entorno natural.

Las zonas comunes se distribuyen en un edificio común con el restaurante gastronómico y las cocinas, recepción, salones, lobby bar y terrazas en la planta de acceso y una planta inferior a nivel del jardín con la piscina, spa y gimnasio, además de un bar de piscina. En sótano se situarán las zonas de servicios del hotel.

El jardín y la piscina, también con un diseño natural, se proyectan en varios niveles adaptados a la pendiente del terreno, con diferentes zonas de estancia de forma que se creen espacios tranquilos y privados para los huéspedes.

Se proyecta inicialmente 88 habitaciones y suites, siendo en el correspondiente proyecto donde se determinará el número definitivo de habitaciones y suites dependiendo de su adaptación al terreno y el tipo definitivo de habitaciones y número de cada uno de los



tipos que se decidan.

Las habitaciones están distribuidas en las alas del edificio, todas orientadas al sur u oeste, con vistas a la costa y con terraza y pérgola con plantas que actúen para regular el soleamiento en cada estación del año.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00003268283

CSV

GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

5c8baab8c9a85a467b832401060129bb61f7486f

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

09/02/2024 11:17:23 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Además, se proyecta la construcción de 9 cabañas-lodge aisladas, cada una de las cuales la componen 2 suites independientes, distribuidas en la finca y con acceso por los caminos naturales que la recorren. Estarán adaptadas a la topografía y a la vegetación existente para minimizar su impacto.

Estas cabañas están distribuidas, cada una, en dos suites del hotel que permiten a los huéspedes un contacto más directo con la naturaleza. Su conexión con el hotel se realiza a través de caminos naturales que podrán recorrerse a pie o con buggie eléctrico.

Las cabañas se proyectas dispersas en pequeñas edificaciones para posibilitar una mayor integración en el entorno de la finca que rodea el edificio del hotel gastronómico sin alterarlo.

Estas cabañas se explotarán conjuntamente con el hotel, siendo condición sine que non su explotación conjunta con la edificación principal, de manera que deben permanecer cerradas durante los periodos de cierre temporal de la actividad hotelera. En modo alguno podrán destinarse a un uso privativo.

La actuación comprende además las instalaciones recreativas descubiertas anexas y vinculadas a la actividad hotelera que sean adecuadas para su uso y categoría.

Los caminos, con firme de color y textura adaptados al entorno natural se adaptan a este sin alterarlo dadas las pendientes y giros que permiten.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Se prevé el hotel gastronómico con una zona central de servicios comunes con lobby, salón y restaurante en la planta de acceso y zonas de spa, gimnasio, atención personal y bar de piscina en el nivel inferior del jardín y la piscina. En diferentes alas del edificio se ubican las habitaciones, adaptadas a la topografía e integradas en las laderas de la loma donde se ubica.

El acceso y los aparcamientos se realizan por la parte desbrozada de la cresta de la loma. Esta zona desbrozada actualmente constituye un cortafuegos en el Plan de Protección contra Incendios del conjunto de las fincas de Coto de los Dolores aunque no necesariamente debe constituirlo dado que la proximidad de la carretera lo hace innecesario, esta desbrozada porque se ha utilizado habitualmente como acceso rodado al interior de la finca. Con la implantación del hotel se realizará un nuevo plan de protección donde se ubicarán los cortafuegos donde sean necesarios.

En el plano de PLANTA GENERAL se grafía la ocupación máxima de la edificación.

La ubicación propuesta para edificación no tiene carácter vinculante, en el desarrollo del correspondiente proyecto se acreditará el cumplimiento de las medidas de integración paisajística.

Se adjuntan planos orientativos de la edificación prevista, que se definirá en el Proyecto de Obra, a efectos únicamente de definir el tipo de hotel que podrá desarrollarse dentro de los límites definidos de ocupación y con el límite de edificabilidad previsto.

Dependiendo de la configuración del terreno y de las necesidades definitivas los sótanos de instalaciones podrían ampliarse bajo la edificación prevista, sin modificar la ocupación proyectada y respecto a los aparcamientos estos podrían ampliarse en el proyecto definitivo bajo la ocupación prevista del vial y aparcamientos del acceso.

Como complemento a la edificación del hotel se ejecutarán las instalaciones recreativas descubiertas, anexas a este, que se consideren necesarias para su uso y categoría.

A continuación se desglosa un avance de los cuadros de superficies de la edificación prevista, que se desarrollarán convenientemente en el correspondiente proyecto de obras que se realizará para la solicitud de la Licencia de Obras.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

4.2 AVANCE CUADROS DE SUPERFICIES

SUPERFICIES OCUPACIÓN EDIFICACIÓN

EDIFICIO CENTRAL Y MÓDULOS DE HABITACIONES	4.483 M2
CABAÑAS - SUITES	1.800 M2
TOTAL OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	6.283 M2

SUPERFICIES OCUPACIÓN VIAL DE ACCESO

OCUPACIÓN DEL VIAL DE ACCESO Y APARCAMIENTOS	2.800 M2
--	----------

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

CUADROS DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

EDIFICIO CENTRAL HOTEL

Zona central comunes hotel	1.744 m2
Zonas comunes porche	212 m2
Habitaciones	3.190 m2
Terrazas habitaciones	928 m2
Comunes, accesos, servicios	1.803 m2
Total edificio central del hotel 7.307 m2 (considerando las terrazas y porches semicerrados al 50%) Dada la configuración del terreno y la cota de implantación prevista del hotel gran parte de las zonas comunes se situarán bajo rasante.	
Piscina edificio central	230 m2

CABAÑAS-SUITES EN LA FINCA

9 CABAÑAS-SUITES, dividida cada una en dos suites independientes, ubicadas en la finca	
Sup. Construida cada cabaña	180 m2
Terrazas abiertas cada cabaña	57 m2
Total sup. const. cabañas 1.876 m2 (considerando las terrazas y porches al 50%)	

En las zonas exteriores se ejecutarán las instalaciones recreativas descubiertas anexas al hotel y vinculadas a este, que se consideren necesarias para su uso y categoría.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

CUADROS DE SUPERFICIES TOTALES

Total sup. construida 9.183 m2
(considerando las terrazas y porches semicerrados al 50%)
Incluida las superficies de comunes y del edificio del hotel situadas bajo rasante.

Piscinas 230 m2

Dependiendo de la configuración del terreno y de las necesidades definitivas los sótanos de instalaciones podrían ampliarse bajo la edificación prevista, sin modificar la ocupación proyectada y respecto a los aparcamientos estos podrían ampliarse en el proyecto definitivo bajo la ocupación prevista del vial y aparcamientos del acceso.

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

4.3 PRESUPUESTO DE LA IMPLANTACIÓN DEL HOTEL

EDIFICIOS

ZONA CENTRAL COMUNES		
SUP. CONSTRUIDA CERRADA	1.744 M2	
TERRAZAS - PORCHES	212 M2	
Incluida las superficies de comunes y del edificio del hotel situadas bajo rasante.		
Costes unitarios de Ejecución Material:		
Sup. Construida zona común hotel	1.546 €/m2	
Sup. terrazas y porches abiertos	464 €/m2	
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		
CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL	1.973.976 €	
MAQUINARIA Y EQUIPOS	822.024 €	

TOTAL	2.796.000 €	
HABITACIONES Y CABAÑAS-SUITES		
SUP. CONSTRUIDA CERRADA	4.810 M2	
TERRAZAS - PORCHES	1.441 M2	
COMUNES	1.583 M2	
Costes unitarios de Ejecución Material:		
Sup. Construida habitaciones	978 €/m2	
Sup. terrazas y ccomunes abiertos	256 €/m2	
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		
CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL	3.448.810 €	
MAQUINARIA Y EQUIPOS	1.436.190 €	

TOTAL	4.885.000 €	

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Hash: cbb0ec3eef310980d15a4cfd2107886674dc191bcceff8132ed64ee29553c1cde11c3880a1086727a03ec2c447b245f6215d4f5446fc1180c859df62e9f5b5cac | PÁG. 18 DE 68

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

VIAL INTERIOR ACCESO EDIFICIO CENTRAL Y APARCAMIENTOS

SUPERFICIE 2.800 M2
Costes unitarios de Ejecución Material: 64,17 €/m2

CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL 179.685 €

URBANIZACIÓN EXTERIOR Y JARDINERÍA

CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL 485.993 €

MAQUINARIA Y EQUIPOS 47.820 €

TOTAL 533.813 €

EQUIPAMIENTO Y AMUEBLAMIENTO DEL HOTEL

PRESUPUESTO ESTIMADO 615.000 €

REFORESTACIÓN DE LA FINCA

PRESUPUESTO ESTIMADO 207.477 €

LICENCIAS, PROYECTOS Y GESTIÓN

PRESUPUESTO ESTIMADO 839.498 €

TOTAL PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL 6.088.464 €
TOTAL PRESUPUESTO REFORESTACIÓN DE LA FINCA 207.477 €
TOTAL PRESUPUESTO MAQUINARIA Y EQUIPOS 2.306.034 €
TAL PRESUPUESTO EQUIPAMIENTO Y AMUEBLAMIENTO 615.000 €
TOTAL PRESUPUESTO LICENCIAS, PROYECTOS Y GESTIÓN 839.498 €

TOTAL INVERSIÓN PREVISTA 10.056.473 €

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

4.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El proyecto para el cual se solicitará licencia de obra será conforme a las Normas Urbanísticas del Plan General de Marbella.

Ocupación:

La ocupación máxima de la edificación es de 6.283 m2, que corresponde al 4,31 % de la superficie de la finca.

Edificabilidad:

Total sup. construida 9.183 m2
(considerando las terrazas y porches semicerrados al 50%)
Incluida las superficies de comunes y del edificio del hotel que por la configuración del terreno y la cota de implantación del hotel queden bajo rasante.

Corresponde a una edificabilidad de 0,063 m2/m2

Nº de plantas: Número máximo de plantas: 2 plantas

Separación a linderos: Mayor de 15 metros.

Separación entre edificios y entre cabañas ubicadas en la finca: Mayor de 15 metros.

La edificación presentará características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

Se evitará la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje conforme se justifica en el Informe de Incidencia Ambiental anexo, ubicando la edificación en la ladera de la loma de forma que se minimice su visibilidad desde el entorno.

El acceso y los aparcamientos se realizan por la parte desbrozada de la cresta de la loma. Esta zona está desbrozada actualmente porque se ha utilizado habitualmente como acceso rodado al interior de la finca. Aunque actualmente sirve de cortafuegos en el Plan de Protección contra Incendios del conjunto de las fincas de Coto de los Dolores no necesariamente debe constituirlo dado que la proximidad de la carretera lo hace innecesario. Con la implantación del hotel se realizará un nuevo plan de protección donde se ubicarán nuevos cortafuegos donde sean necesarios.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

4.5 INFRAESTRUCTURAS

Respecto a las infraestructuras, el hotel gastronómico y la reforestación de la finca no generarán nuevas demandas de infraestructuras o servicios colectivos, dado que se sirve de las infraestructuras ya existentes sin necesidad de ampliación o modificación, que puedan inducir a nuevos asentamientos.

- El acceso se realizará desde la carretera de Elviria a La Mairena con la que linda la finca mediante los convenientes carriles de aceleración y desaceleración.

El camino de acceso por el interior de la finca se ejecutará con firme de hormigón desactivado, con áridos de color similar a las rocas del terreno y coloreado de forma que tenga textura y acabado similar al terreno circundante integrándose en este. El firme se ejecutará sobre capa de zahorra compactada.

- La evacuación de aguas residuales se prevé a una depuradora de oxidación total cumpliendo toda la Normativa Ambiental correspondiente, situada en la misma finca a una cota que permite la conexión del hotel y el vaciado de los lodos. Para las aguas depuradas se prevé su almacenamiento en un tanque y su utilización para riego de las zonas arboladas.

- El suministro de agua potable es posible desde el punto de conexión a la red dependiente del Servicio Municipal de Agua conforme al informe de ACOSOL de fecha 14/10/2020. Según se especifica en este informe esta actuación no implicaría ampliación del área de cobertura de la suministradora. Según se señala en el informe el contador se ubicará en terrenos de este grupo empresarial y atravesará terrenos de su propiedad.

En plano nº 12 INFRAESTRUCTURAS, se graña la servidumbre de paso de instalaciones que se establecerá sobre la finca de CREDOC, S.L. que atraviesa la conducción de suministro existente.

Se garantizan las siguientes condiciones de suministro:

Caudal: 2,425 m3/hora caudal continuo 24 horas (58,2 m3/día) para uso hotelero
Caudal para uso exclusivo contra incendio: 12 m3/día
Presión en punto de acometida: 250 KPa

Estas condiciones son suficientes para el hotel que se proyecta.

Anexo 5. Informe de ACOSOL de fecha 14/10/2020

Respecto al agua de riego:
La reforestación de la finca se proyecta con especies autóctonas que no necesitarán riego más allá de riegos puntuales los dos primeros años desde su plantación, que se realizará con camiones cuba.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

El riego del huerto de cultivos ecológicos se prevé desde un pozo que se proyecta en la zona baja de la finca, alternativamente puede hacerse con agua depurada de la depuradora de La Víbora, para lo cual existe actualmente una red de suministro en la parte del Golf Santa María al norte de la autopista con caudal suficiente, desde el cual se puede acometer por terrenos de la misma finca.

- El suministro eléctrico se realizará desde un poste de media tensión existente en la parte central de la finca con capacidad para esta instalación. Consultada la compañía lo consideran adecuado pendiente de definir en el proyecto la potencia necesaria para decidir el punto de suministro.

En este poste se ejecutará un transformador aéreo desde el que se acometerá al hotel en baja tensión. En el proyecto se definirá la instalación fotovoltaica complementaria.

- Las aguas pluviales de las cubiertas del hotel se recogerán mediante colectores a un depósito y se utilizarán para el riego de los jardines.

4.6 REFORESTACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA FINCA Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS.

Como ya se ha expuesto junto con la construcción del Hotel Gastronómico se propone la reforestación y restauración de la finca de forma que se mejoren sus valores naturales y paisajísticos. Esta se encuentra en una zona de notable interés natural con numerosos alcornoques y pinos aunque esta finca carece prácticamente de arbolado. La vegetación actual se caracteriza por una mezcla de especies mediterráneas, que van desde el pastizal de poa y medicagos, pasando por el matorral pirófico de jaras, un sotobosque de especies nobles compuesto principalmente por lentiscos, aladiernos y olivillas, y un escaso estrato arbóreo en su mayor parte de tipo disperso o inexistente compuesto por algún Quercus Suber (alcornoque), y en menor medida por algarrobo y acebuche. También existen pequeños rodales dispersos de Eucaliptus. Se pretende preservar toda esta vegetación salvaguardando estos núcleos de monte mediterráneo autóctono.

La mayoría del terreno son zonas de pendiente donde se propone una revegetación y recuperación paisajística mediante resalveo de especies nobles tanto arbustivas como arbóreas así como poda de realce donde exista alguna especie arbórea y repoblación de la mayor parte de la finca con plantaciones arbóreas con alcornoques, algarrobos y pino piñonero de forma que se dé continuidad a las masas arbóreas que existen en la zona, fuera de la finca.

Asimismo se proyecta construir aproximadamente 2 kilómetros de senderos forestales de 2 metros de anchura media de plataforma regular, con sus perfiles adaptados al terreno sin desfigurarlo, serpenteando en las zonas de fuerte pendiente de forma que constituyan rutas de paseo y de footing que permitan disfrutar a los huéspedes de la totalidad de la

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

finca y de los paisajes que se divisan desde esta como actividad complementaria y como zonas de estancia.

Se ha realizado una Memoria Técnica para Reforestación y Restauración de la finca, previa al proyecto correspondiente, donde se detallan las características y alcance de estas. Se adjunta a este expediente copia de la Memoria Técnica.

Anexo 3. MEMORIA TÉCNICA PARA REFORESTACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA FINCA

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO

5.1 INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTIVIDAD

Conforme al artículo 22.1 de la LISTA y el artículo 30 de su Reglamento de desarrollo, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan al desarrollo del medio rural.

Conforme al pto. 2 del artículo 30 del Reglamento son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural, entre otros:

Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente algunas de las siguientes circunstancias descritas en los siguientes apartados del artículo:

- 2º Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía local.
- 5º Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular.

El uso propuesto es susceptible de ser autorizado como de Interés Público, uso turístico caracterizado por la implantación de alojamiento turísticos de uso exclusivo y unidad de explotación.

Considerando que los hoteles son una pieza fundamental del sector turístico andaluz y en Marbella se establecen como una actuación estratégica para el desarrollo del turismo se plantea esta actuación para la creación de un eco-resort que actualmente es una alternativa cada vez más demandada en la industria del turismo exclusivo que demanda el contacto con la naturaleza y la defensa y protección del medio ambiente.

Acompañando a la creación de este eco-resort se plantea la mejora en la gestión y regeneración de los valores ambientales existentes en la finca.

Esta actuación pretende crear una oferta turística distinta basada en el respeto de la ecología en un ambiente de naturaleza y una oferta gastronómica sana y ecológica, apostando por un turismo responsable y sostenible respetando los estándares de sostenibilidad y cumpliendo con la normativa europea en cuestiones ecológicas, desde los materiales utilizados en la arquitectura de los edificios hasta la apuesta por un consumo energético eficiente, la gestión de residuos y el reciclaje.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Un hotel de estas características supondrá un nuevo foco de atracción turística en un segmento que actualmente no existe en Marbella, de turismo ecológico y de contacto con la naturaleza que unido a la oferta gastronómica creemos que atendería a una nueva demanda de turismo exclusivo, suponiendo un impulso al turismo competitivo con una nueva oferta atractiva que contribuiría a la creación de riqueza y empleo de calidad.

Al hilo lo expuesto, debe señalare que la Ley 13/2011, de Turismo de Andalucía, en relación a la acción pública para la ordenación y fomento del turismo, establece en su artículo 10 entre sus prioridades “La diversificación de los productos turísticos, así como la incorporación de nuevas ofertas de actividades vinculadas al turismo que potencien la cualificación de los destinos turísticos andaluces” y “El desarrollo turístico sostenible en el medio rural y litoral basado en las características diferenciales del territorio.”

Y en cumplimiento de dichas directrices, el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía, Horizonte 2020, establecía el Programa de apoyo al desarrollo de productos turísticos adaptados a las nuevas necesidades de la demanda, y a tal efecto, recogía, entre otras directrices “Impulsar nuevos turismos específicos que diversifique y complementen la oferta.”, fomentando así el desarrollo de nuevos segmentos, que entre sus prioridades, pretende resolver el fenómeno de la estacionalidad, que considera especialmente relevante en el espacio turístico del litoral andaluz.

Por su parte, y en cumplimiento de las estrategias públicas fijadas en el Plan de Turismo, el Plan Estratégico de Marbella 2022 establece como uno de sus objetivos la promoción de productos turísticos poco desarrollados que rompan la estacionalidad como son, entre otros, el turismo de naturaleza.

En definitiva, resulta un hecho incuestionable que la actuación proyectada en la finca Coto Los Dolores, responde a un modelo turístico de calidad que huye de la estacionalidad propia de la oferta tradicional vinculada a la playa, e incentiva el desarrollo turístico rural, segmento este no implementado hasta ahora de forma decidida en el municipio, y que viene a dar satisfacción a las políticas públicas andaluzas de promoción turística, por lo que resulta innegable la utilidad pública o interés social del proyecto de actuación que nos ocupa. A ello debe añadirse el específico esfuerzo que a través del proyecto se realiza para la puesta en valor de las condiciones naturales y valores medioambientales de la finca.

Para el estudio de la viabilidad de la implantación de este hotel gastronómico, la consultora externa Hotel Factory, con probada experiencia en la implantación y desarrollo

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

de hoteles ha realizado el estudio económico y las previsiones de empleados y gastos. Cuyos resultados en resumen se adjuntan.

Conforme al estudio económico la implantación de esta actividad supone una inversión estimada en 10.056.473 € y unos gastos de explotación y salarios de trabajadores estimados en 3.268.594 € anuales, gran parte de los cuales recaerán en empresas locales o asentadas en la zona que prestarán los múltiples servicios que una actividad de este tipo demanda, desde la implantación y durante la explotación. Esto supondrá una contribución a la dinamización económica continuada en el tiempo, que constituye un objetivo prioritario de la Junta de Andalucía. Se adjunta el estudio económico con los gastos de explotación previstos.

Asimismo, debe considerarse de interés social la creación de puestos de trabajo permanentes para la explotación del hotel y el mantenimiento de la finca, además de los creados para la implantación. Se prevé la creación de 70 puestos de trabajo directos en temporada alta y 53 en temporada baja para la explotación del hotel, además de la indudable creación de puestos de trabajo indirectos que una actuación de este tipo genera. En los documentos adjuntos se detalla el planigrama de puestos de trabajo cuya creación será necesaria para la explotación del hotel gastronómico que comprende toda la escala de grados de formación y se detallan los costes laborales de los trabajadores previstos que supone también dinamización económica, elaborado asimismo por la consultora externa Hotel Factory.

En base a estos razonamientos se solicita al Ayuntamiento de Marbella su declaración de Actuación de Interés Público en base a que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio que generará efectos positivos y duraderos sobre la economía local y contribuirá a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Santa Maria Golf- Staff Número de empleados

	Low Season		Medium Season		High Season		High Season		High Season		High Season		Low Season	
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre		
Director	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Sustituto	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Jefe de Ventas	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0
Asistentes de ventas	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Reservas	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Jefe de Administración	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Auxiliar Administrativo	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Ayudante de Economía	2,0	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0
Jefe recepción	2,0	2,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	2,0	2,0
Recepcionista	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,0	1,0
Ayudante de Recepción	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Botones	1,5	1,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
Guest Experience	1,5	1,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
Recepcionista noche	0,0	0,0	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	0,0	0,0
Botones noche	0,0	0,0	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	0,0	0,0
Gobernante	1,5	1,5	1,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5
Camarero de pisos turno mañana	4,0	4,0	4,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	4,0	4,0
Camarero de pisos turno tarde	2,0	2,0	1,5	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	2,0	2,0
Encargado lavandería	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Auxiliar lavandería	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
F&B manager	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,0	1,0
Camarero	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Barman	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Segundo mître	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Barman	2,0	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	2,0	2,0
Cocinero	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,0	1,0
Jefe de Restaurante o Sala	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Camarero	2,0	2,0	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	2,0	2,0
Chef	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Cocinero	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Responsable MICE	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Concursal	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0
Oficial Administrativo	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Recepcion	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Jefe de limpieza	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Jefe de mantenimiento	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Auxiliar de mantenimiento	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Jefe de seguridad	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Agencias seguridad	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Secretaría	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0
Encargado de jardinería	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Jardínero	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,0	1,0
TOTAL Empleados	53,0	53,0	61,5	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	53,0	53,0		

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00003268283

CSV

GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

5c8bbaab8c9a85a467b832401060129b6b1f7486f

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

09/02/2024 11:17:23 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Santa Maria Golf - Staff Número de empleados

	Low Season		Low Season		Medium Season		High Season		High Season		High Season		High Season		High Season		High Season		Low Season		Low Season		TOTAL		TOTAL		Seguridad Social		TOTAL	
	Enero		Febrero		Marzo		Abril		Mayo		Junio		Julio		Agosto		Septiembre		Octubre		Noviembre		Diciembre		TOTAL		Seguridad Social		TOTAL	
Director	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	60.000 €	60.000 €	78.000 €	78.000 €	60.000 €	60.000 €	
Subdirector	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	2.917 €	35.004 €	35.004 €	45.505 €	45.505 €	35.004 €	35.004 €	
Jefe de Ventas	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	3.250 €	39.000 €	39.000 €	50.700 €	50.700 €	39.000 €	39.000 €	
Asistentes de ventas	- €	- €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	12.000 €	12.000 €	15.600 €	15.600 €	12.000 €	12.000 €	
Reservistas	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	1.458 €	17.498 €	17.498 €	22.745 €	22.745 €	17.498 €	17.498 €	
Jefe de Administración	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	2.094 €	25.128 €	25.128 €	32.666 €	32.666 €	25.128 €	25.128 €	
Auxiliar Administrativo	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	19.128 €	19.128 €	24.866 €	24.866 €	19.128 €	19.128 €	
Ayudante de Económico	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	2.390 €	28.680 €	28.680 €	37.284 €	37.284 €	28.680 €	28.680 €	
Jefe recepción	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	4.187 €	50.000 €	50.000 €	65.000 €	65.000 €	50.000 €	50.000 €	
Recepcionista	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	1.687 €	20.244 €	20.244 €	26.615 €	26.615 €	20.244 €	20.244 €	
Ayudante de Recepción	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	38.244 €	38.244 €	49.717 €	49.717 €	38.244 €	38.244 €	
Botones	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	33.984 €	33.984 €	44.645 €	44.645 €	33.984 €	33.984 €	
Guest Experience	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	3.187 €	38.244 €	38.244 €	49.717 €	49.717 €	38.244 €	38.244 €	
Recepcionista noche	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	2.719 €	33.984 €	33.984 €	44.645 €	44.645 €	33.984 €	33.984 €	
Botones noche	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gobernante	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	2.906 €	35.476 €	35.476 €	46.265 €	46.265 €	35.476 €	35.476 €	
Camarero de platos fuertes mañana	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	81.285 €	81.285 €	105.763 €	105.763 €	81.285 €	81.285 €	
Camarero de platos fuertes tarde	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	40.500 €	40.500 €	52.650 €	52.650 €	40.500 €	40.500 €	
Encargado lavandería	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	1.812 €	21.744 €	21.744 €	28.296 €	28.296 €	21.744 €	21.744 €	
Auxiliar lavandería	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	1.594 €	19.128 €	19.128 €	24.866 €	24.866 €	19.128 €	19.128 €	
F&B manager	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	36.000 €	36.000 €	46.800 €	46.800 €	36.000 €	36.000 €	
Camarero	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	3.375 €	40.500 €	40.500 €	52.650 €	52.650 €	40.500 €	40.500 €	
Barman	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €	1.937 €							

Hash: cbb0ec3eef310980d15a4cfd2107886674dc191bccfe8132ed64ee295553c1cde11c3880a1086727a03ec2c447b2d45f6215d4f5446fc1180c859d629f5b5cac | PÁG. 28 DE 68

Código seguro de Verificación: GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

[illegible]

09/02/2024 11:17:23 CET

5.2 PROCEDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO

La naturaleza de la actuación necesita su implantación en un ámbito rural, con una gran superficie de finca como complemento al uso hotelero, donde se puedan desarrollar las actividades complementarias de soporte al restaurante gastronómico y se posibilite una actuación dirigida a un turismo ecológico que busca el contacto con la naturaleza. Esto supondrá una nueva oferta turística diferenciada de la existente en el municipio y de creciente demanda, creándose un equipamiento hotelero singular.

El uso turístico es susceptible de ser autorizado como actuación de Interés Público, uso caracterizado por la implantación de alojamientos turísticos de uso exclusivo y unidad de explotación.

Esta actuación exige su implantación en suelo no urbanizable por la gran área ocupada, por los valores naturales y ambientales necesarios y por la disponibilidad de este tipo de suelo, por lo que se considera procedente su implantación en el ámbito rural.

Asimismo la propuesta de reforestación de la finca, que hace viable y posibilita esta actuación, supondrá una mejora del entorno, en parte degradado actualmente.

En definitiva, consideramos que la implantación de la actuación en suelo rústico resulta no solo la más conveniente para el uso proyectado, sino que incluso se presenta como la única posible si atendemos al hecho de que se pretende implantar una actuación turística vinculada a la naturaleza, que requiere de un entorno natural preservado de futuros desarrollo urbanísticos.

Por demás, es relevante poner de manifiesto que la actual regulación andaluza, no exige justificar la necesidad de implantación en suelo rústico, huyendo de anteriores regulaciones en exceso rígidas, sino que requiere que quede justificada la necesidad o procedencia de su implantación en este tipo de terrenos. Es decir, deberá justificarse su compatibilidad y conveniencia, lo que en este caso resulta indudable, ello con independencia de que pudieran existir potenciales ubicaciones en suelos con otra clasificación. En estos términos se pronuncia la Instrucción 1/2019, de la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella, sobre tramitación de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.

5.3 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

La clasificación urbanística de los terrenos, conforme al PGOU vigente de 1986, es Suelo No Urbanizable Común SNU(NU), no estando adscritos a ninguna categoría de especial protección, a los efectos de lo regulado en el art. 22.1 de la LISTA.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Código seguro de Verificación: GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Esta propuesta no afecta a terrenos que cuenten con protección específica en el catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico del Medio Físico de la provincia de Málaga.

Esta actuación no tiene incidencia en la Ordenación del territorio de conformidad con el art. 52 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al no tener incidencia supralocal en los términos previstos en el artículo 2.

Conforme al artículo 20 de la LISTA y el artículo 22 de su Reglamento de desarrollo las actuaciones consistentes en edificación que se realicen en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones.

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.

Esta actuación puede realizarse conforme al art. 22 de la LISTA, como Actuación Extraordinaria, uso turístico recogido en el punto 2 en suelo rústico previa autorización del ayuntamiento de Marbella que cualifique los terrenos donde pretende implantarse y conforme al artículo 30 de su Reglamento de desarrollo como actuación de interés público o social que contribuya a la ordenación y desarrollo del medio rural.

El uso propuesto, como actuación de interés público o social, no está expresamente prohibido en base a lo regulado en los artículos 305 y 312.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Marbella.

Esta propuesta afecta a varios Hábitats Naturales de Interés Comunitario delimitados en el plano I.02 del documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA. Está afección y sus medidas correctoras se desarrolla y justifica en el apartado de afección ambiental y específicamente en el Informe de Afección Ambiental anexo.

Como ya se ha expuesto, la actividad que se propone únicamente puede desarrollarse en el medio rural debido a sus características. Es compatible con el régimen de este suelo, como actuación extraordinaria de interés público que debe implantarse en suelo rústico, no induce a la formación de nuevos asentamientos ni se prevén actuaciones residenciales.

Conforme al Artículo 26 del Reglamento de desarrollo de la LISTA sobre adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico:

La actuación es adecuada y proporcional al uso de hotel gastronómico conforme se desarrolla en los planos del anteproyecto, cumpliendo las condiciones y servicios requeridos al uso de hotel de 4 o 5 estrellas.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Las infraestructuras responden a criterios de minimización del impacto paisajístico, funcionalidad y menor coste económico y de mantenimiento, asimismo su trazado y características son proporcionales a la demanda prevista conforme se justifica y expone en el apartado 4.5 de infraestructuras de este proyecto de actuación, y no inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme se justifica en el apartado 5.4.3 del presente proyecto dado que no genera demanda de nuevas infraestructuras o servicios colectivos sino que se conecta a la infraestructura de servicios colectivos ya existentes.

En cuanto a la ejecución de infraestructuras y de elementos referidos en el art. 26.d) del Reglamento quedan justificados en cuanto a su exigencia por la legislación sectorial en materia de Turismo, siendo de aplicación la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía sobre clasificación y registro de los establecimientos turísticos, el Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y el Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. Además, consideramos que las limitaciones establecidas en dicho apartado deben interpretarse como limitaciones referidas a los usos ordinarios en suelo rústico, y no a aquellos usos extraordinarios cuya implantación se justifica en el interés público o social de la actuación.

Las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y estética características del suelo donde se ubican adaptadas al uso hotelero al que se destinan y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones paisajísticas conforme se justifica en el apartado 5.4.2.A.2 de este proyecto de actuación.

5.4 INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERAN GENERAR.

5.4.1 AFECCIÓN DE NORMATIVA SECTORIAL

Normativa ambiental.

La implantación de la actividad conlleva la tramitación de una Autorización Ambiental Unificada, tal y como indica la Ley 7 / 2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en el epígrafe 7.14 como establecimiento hotelero en suelo no urbanizable. Dentro de este trámite se requiere un Estudio de Impacto Ambiental que incluirá una batería de medidas correctoras para cada fase del proyecto (construcción, funcionamiento y desmantelamiento).

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Legislación en materia de Turismo.

Resulta de aplicación la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía sobre clasificación y registro de los establecimientos turísticos, el Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y el Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

El desarrollo y justificación de esta normativa se realizará en el proyecto del Hotel Gastronómico que se elaborará y para el cual se solicitará la preceptiva licencia de obra.

Legislación en materia forestal.

El ámbito ha sufrido un incendio, el cual no ha afectado en gran medida al estrato arbóreo. Además, se aprecia cómo a nivel de campo el entorno ha sido recuperado por las especies originales.

A nivel legal se establecen una serie de requisitos, una vez se ha dado un episodio de incendio. La Ley 5/1999 "de prevención y lucha contra los incendios forestales" y la Ley 43/2003 "de Montes" indican que no se deberá cambiar la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal y que se exigirá una obligación de restauración.

Con fecha 28/06/2013 se realizó el Plan de Restauración de esta zona, aprobado por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente con fecha 27 de mayo de 2013 en el expediente nº.: PR2012290166-4 y con fecha noviembre 2022 el de las parcela 95 y 90 parte del polígono 9, que en conjunto incluyen la totalidad de las parcelas catastrales que componen la finca objeto de este proyecto, ambos tramitados ante la Delegación Provincial.

En este sentido, el desarrollo de esta Actuación Extraordinaria en suelo rústico es compatible dado que el uso del suelo no cambia ni se recalifica con la aplicación del mismo. Asimismo es compatible con el Plan de Restauración y la actuación permitirá la reforestación de los terrenos en mejores condiciones a las existentes con anterioridad al incendio, por lo que no solo la actuación proyectada es compatible con la normativa forestal sino que su implementación redundará en una mejora en los valores naturales de los terrenos.

Asimismo, con esta actuación se promueve un Plan de Restauración Forestal específico para esta finca como desarrollo del Plan de Restauración, que es compatible y puede costearse con los fondos destinados al desarrollo de toda la actuación en un conjunto, ya

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

que se considera un todo la restauración, la puesta en valor del conjunto y del ámbito y la explotación del conjunto turístico que depende de un buen estado ambiental del ámbito, de su integración ambiental y del valor paisajístico.

La mayoría de los proyectos de restauración fracasan a largo plazo por la falta de mantenimiento. Esto no pasaría en este ámbito con el desarrollo del Hotel Gastronómico, ya que garantiza un mantenimiento asociado a una explotación turístico rural de los terrenos, compatible con el medio natural (valor que es el que produce el atractivo de la zona).

Asimismo, con el desarrollo de esta actuación extraordinaria de hotel gastronómico se llevará un mantenimiento silvícola del entorno para minimizar los riesgos de incendio en la zona, a la vez que el uso del espacio y su cuidado mejoran las zonas forestales en comparación con otras que se abandonan y normalmente terminan degradándose y perdiendo valor por diversos procesos.

* Justificación de la compatibilidad de los cultivos con la legislación en materia de flora y fauna silvestre y forestal, Ley 8/2003 "de la flora y fauna silvestres" y Ley 2/1992 "Forestal de Andalucía"

El Proyecto de Implantación plantea un cultivo con una superficie de 2.600 m2 de huertos y plantaciones frutales. Dicho cultivo se realiza en dos zonas distintas ubicadas en el sur este del ámbito y en las inmediaciones del cauce.

Para la selección de estas zonas se ha tenido en consideración los siguientes parámetros:

- * Esta parte de la finca originalmente estuvo destinada a diversos cultivos, especialmente olivos, que se fueron perdiendo por el progresivo abandono de las labores agrícolas.
- * No se solapan con el HIC – 62201* (prioritario).
- * Existencia de abancalamientos,
- * No afecten a la vegetación de ribera del cauce o a pies de encinas (en el caso de afectar a estos últimos se integrarían dentro del huerto)
- * Escasa o nula visibilidad.

En el marco legislativo, el uso de parte de los terrenos para cultivos, aparte de que originariamente estuvieron destinadas a diversos cultivos y por tanto no supone una transformación, se considera compatible mientras que se realice sin afección a pies arbóreos, en especial Quercus Suber.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Ley de carreteras.

En el plano de afecciones se grafían los límites de las limitaciones de uso establecidas para las zonas de servidumbre y afección y la zona de limitación de la edificación que establece la Ley de carreteras para la Autopista AP-7, colindante con esta actuación.

Las zonas de servidumbre y afección y la zona de limitación de la edificación no afectan a la finca donde se desarrolla el proyecto y por tanto tampoco a la edificación propuesta.

Dominio Público Hidráulico.

La finca limita por el este con el arroyo de las Cañas. Alguna de las cabañas-suites y de forma parcial la edificación principal se proyectan en la franja de 100 metros de zona de policía de este arroyo, con una gran diferencia de nivel respecto al cauce de este. Por lo que el riesgo de inundabilidad es inexistente, quedando en cualquier caso sometida a la autorización del organismo competente.

El proyecto del Hotel Gastronómico que se elaborará y para el cual se solicitará la preceptiva licencia de obra justificará el cumplimiento de las limitaciones y contará con la autorización para la construcción en zona de policía que establece la legislación en materia de aguas.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

5.4.2 INCIDENCIA AMBIENTAL.

Para el estudio de la incidencia ambiental del Proyecto de Actuación de Hotel Gastronómico se ha elaborado un Informe Ambiental que se adjunta como Anexo.

Anexo 4. INFORME AMBIENTAL RELATIVO AL PROYECTO DE IMPLANTACIÓN DE HOTEL GASTRONÓMICO “COTO DE LOS DOLORES”, redactado por José Enrique Navarro García, Licenciado en Ciencias Ambientales, Especialista en Sistemas de Información Geográfica y Máster en Sistemas de Gestión de la Calidad y Medio Ambiente; Luis García Ruz, Licenciado en Geología y Diplomado en Ingeniería Ambiental; y Luis García Piñol, Ingeniero Técnico Industrial, Máster en Energías Renovables.

Desarrollado en los siguientes apartados:

- A. INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PROYECTO.
- B. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES.
- C. ASEGURAR LA PRESERVACIÓN DE LA NATURALEZA.

COMPATIBILIDAD CON LA LEGISLACIÓN FORESTAL.

COMPATIBILIDAD DE LOS CULTIVOS CON LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE FLORA Y FAUNA SILVESTRE Y FORESTAL.

Con las siguientes conclusiones:

A. INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PROYECTO

Se han evaluado los siguientes ítems al considerarlos de mayor relevancia:

- 1. AFECCIONES A LA VEGETACIÓN
- 2. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

1. AFECCIONES A LA VEGETACIÓN.

En este contexto se ha realizado una valoración de afecciones a los Hábitats de Interés Comunitario. Mediante la información publicada en la Red REDIAM, de la Junta de Andalucía, se ha comprobado como dentro del ámbito de actuación están inventariados los siguientes:

- HIC 5330 – 1: Matorrales arborescentes de Arbutus unedo y otras arbustedas lauroides (Ericion arboreae).
- HIC 5330 – 2: Arbustedas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion)
- HIC 6220-1*: Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (Lygeo-Stipetea). (*-)
- HIC 8220: Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica.
- HIC 9330: Alcornocales de Quercus suber.

Sobre los hábitats enumerados destacar el HIC 6220-1, con consideración de prioritario. Analizando la afección generada por el proyecto, haciendo zoom en la interferencia de la huella de la zona de actuación sobre el HIC prioritario observamos que gran parte está ocupada por un cortafuego.

Además de esto, en la visita a campo realizada no se cataloga su presencia de forma notoria, de cualquier modo, dado que es un lugar con potencial para su desarrollo se propone una compensación del espacio ocupado mediante la regeneración de otras zonas de la finca

Indicar que las afecciones a la vegetación se van a corresponder con la huella de las instalaciones, el resto se va a respetar tanto en el proyecto de actuación como en el de reforestación.

De esta ocupación, el mayor impacto se puede dar sobre los pies de Quercus suber, que, si bien son mínimamente afectados por la escasa presencia de pies aislados en esta zona concreta, el valor ambiental de estos hace que sea un impacto a considerar.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

2. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

CONSIDERACIONES CON RESPECTO A LA ADAPTACIÓN DEL DISEÑO DEL EDIFICIO.

Con objeto de conseguir la integración paisajística de la actuación:

La edificación no se podrá implantar en terrenos que presenten una pendiente superior al 30%, y no podrá alterar las vertientes o divisorias del paisaje. No se podrá ejecutar desmontes o rellenos superiores a 3 m.

Las obras de urbanización exteriores se ejecutarán adaptándolas a la topografía del terreno, con materiales y acabados que se integren en el entorno por su color y textura.

La ubicación propuesta para edificación no tiene carácter vinculante, en el desarrollo del correspondiente proyecto se acreditará el cumplimiento de las medidas de integración paisajística.

Con respecto de las actuaciones de diseño del proyecto, se ha procedido a un encaje topográfico, de forma que se produce una restitución topográfica de la naturalidad del entorno, no creando pantallas arquitectónicas ya que se adapta a la cota natural del terreno.

Se aprovecha la situación topográfica actual, se restituye y se consigue una integración natural, paisajística, con respecto de la situación natural.

En este sentido se ha procedido al diseño del edificio de forma que bajando la cota de implantación del hotel, se consigue que su perfil construido se adapte al perfil natural original sobre el ámbito que se asienta, con forma de loma, con el consiguiente efecto de que se mantenga a efectos visuales los perfiles del entorno y no se produzcan interferencias visuales. A su vez se mantiene la adaptación a la topografía y la integración con vegetación autóctona.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

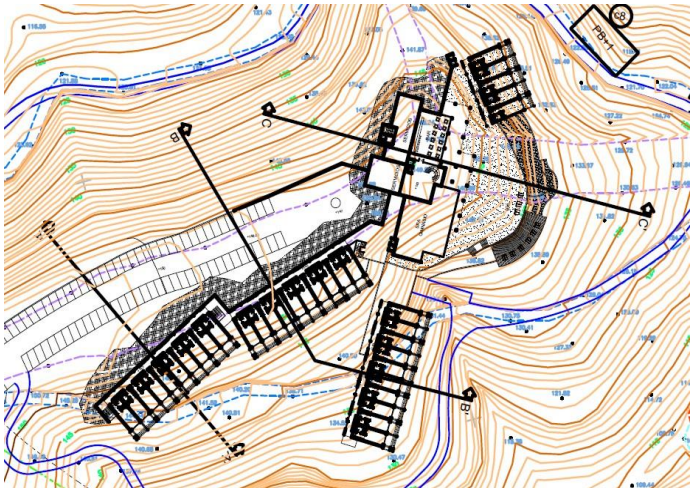
Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Esto puede comprobarse en los perfiles que el proyecto incorpora con su diferente situación recogida a continuación:

Situación de los diferentes perfiles:

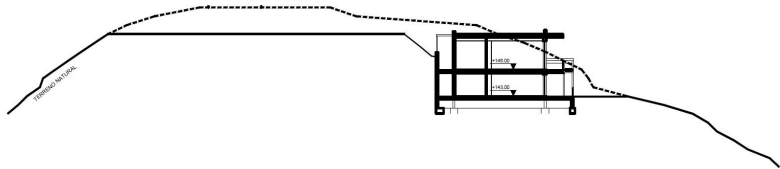


ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

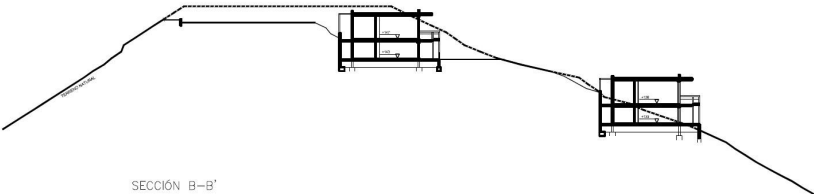
Perfiles:

Perfil A



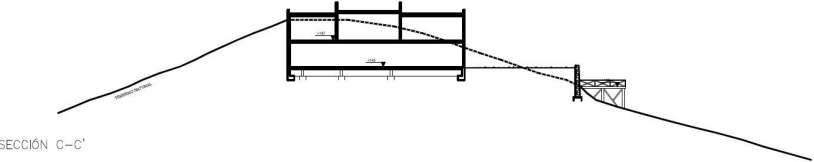
SECCIÓN A-A'

Perfil B



SECCIÓN B-B'

Perfil C



SECCIÓN C-C'

En este sentido se consigue una restitución del entorno, y no se crean pantallas arquitectónica

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

SITUACIÓN Y VISIBILIDAD EN EL ENTORNO.

El entorno se encuentra en la actualidad en una loma, que ha sido desmontada en su coronación, en la cual el proyecto pretende su restauración e integración paisajística.

La situación actual del entorno puede ser observada en el campo, donde se da un proceso de atrincheramiento, que evita la visibilidad real de lo que sería el desarrollo del propio edificio. En este sentido de la visita in situ realizada puede ser observado tal hecho y se comenta y recoge a continuación:



Vista desde el sur hacia el Norte, donde se puede observar que la visibilidad es lineal pero produce un efecto amortiguador por las diferentes vaguadas que se dan en el entorno.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



Vista de la ubicación del edificio, con vistas al Sur. Esta sería la loma a restituir. El paisaje que se observa son otras edificaciones cercanas.



Detalle de la situación con vista norte, el actual apantallamiento vegetal, hacen difícil la visibilidad real del entorno, incluso el próximo.

El otero de observación no es el más alto del entorno, está atrincherado. Existen cotas más elevadas en la línea de cumbre situada al Este, coincidente con una línea de cuenca de drenaje.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

ANÁLISIS DE LA VISIBILIDAD CON LAS CONSIDERACIONES REALES DE APANTALLAMIENTO Y SOMBRAS EXISTENTES.

Para su análisis se ha utilizado como base de cartografía el MDS del Instituto Cartográfico Nacional, que obtenido mediante los puntos LIDARS, da información de altura de las edificaciones y arbolado existente.

Esta tecnología permite tener un mayor grado de exactitud de las zonas potencialmente visibles.

Se han utilizado los datos de diseño, recogidos en el punto anterior de descripción del proyecto con sus perfiles.

Este análisis nos da potencial de visibilidad, es decir de donde es posible ver la edificación proyectada.

El siguiente análisis del presente punto, que parte de la nueva ubicación de la edificación propuesta y del Modelo Digital de Superficie (MDS), arrojará resultados mas exactos de las zonas de las que pudieran ser potencialmente visible el objeto de estudio, la edificación.

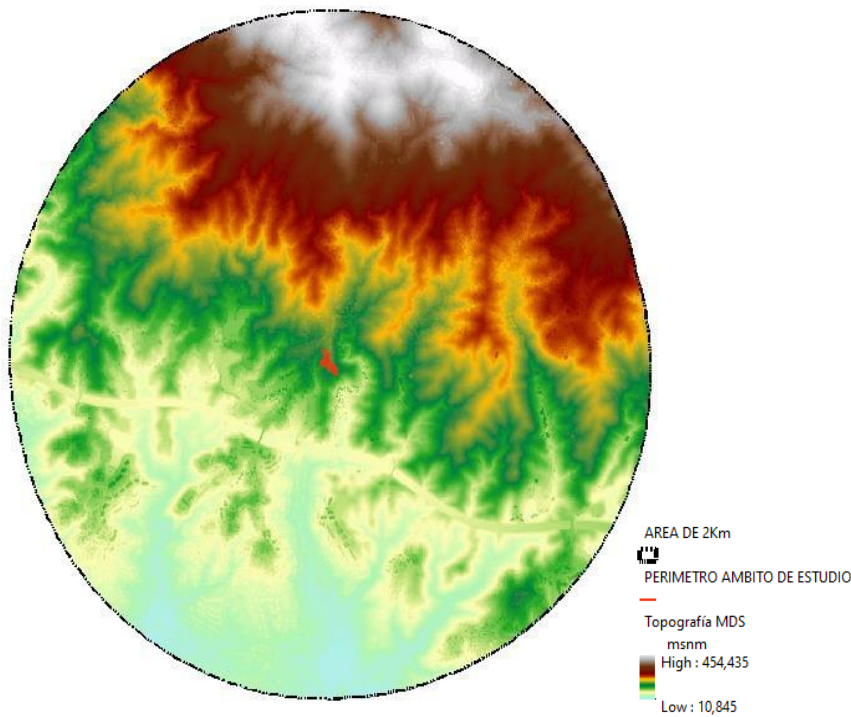
Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Se han analizado, por ser los realmente visibles, el entorno inmediato de los 2 km, próximos al entorno de estudio, quedando el ámbito de estudio de la siguiente forma definida para el MDS:



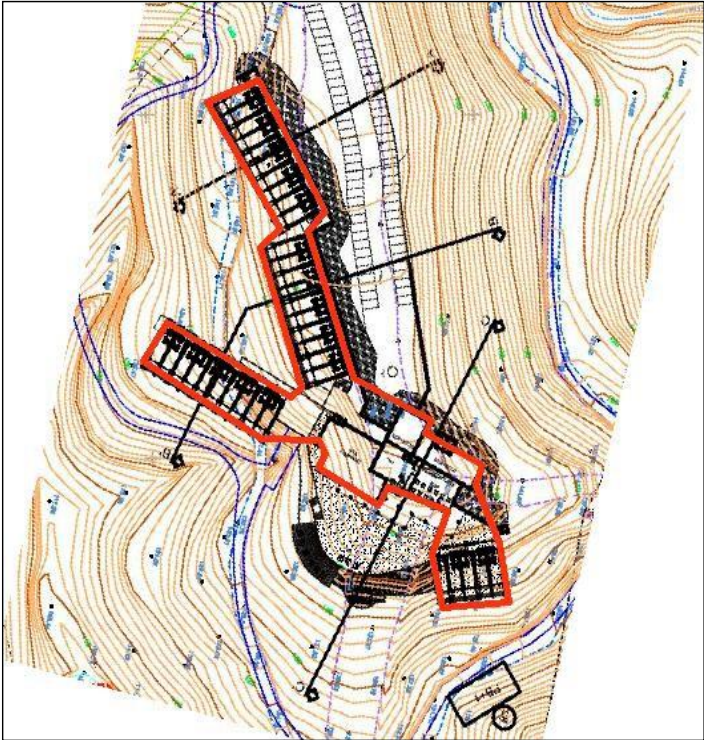
Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

A partir de la distribución propuesta se ha realizado un contorno al cual se le han aplicado las cotas de proyecto. En la siguiente imagen se observa la distribución con la poligonal, línea roja, superpuesta:



En este caso los resultados obtenidos, de las áreas potencialmente visibles son los siguientes para un entorno de visibilidad próximo (que es el potencialmente visible) de 2000 metros:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

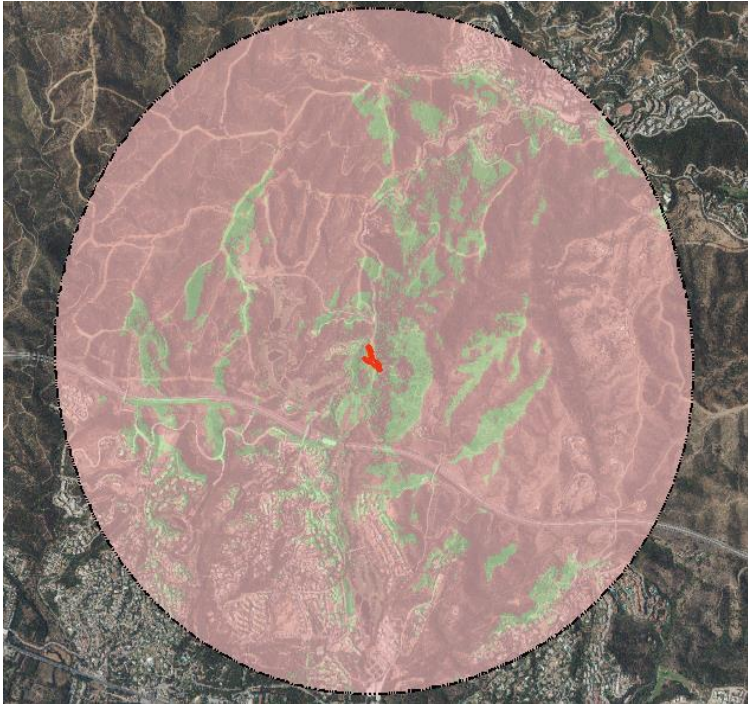
DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

PERIMETRO AMBITO DE ESTUDIO

- AREA DE 2Km
- VISIBILIDAD
 - Not Visible
 - Visible



Se puede ver que el porcentaje de visibilidad es escaso. Siendo visible desde los observadores potenciales el más representativo la A7 en un tramo escaso unos 200 metros, y en las primeras alineaciones de diversas zonas residenciales.

Se puede definir que la visibilidad real es escasa por la orografía accidentada del entorno inmediato que configura el ámbito.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

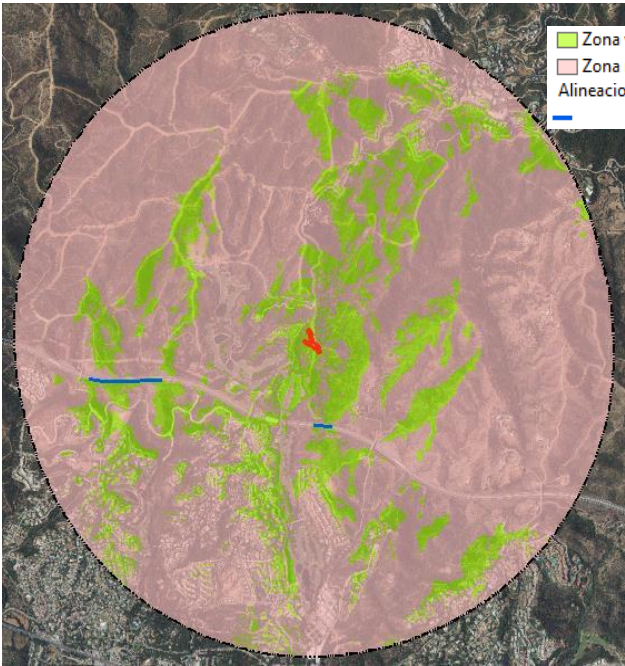
DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Como se puede observar del punto anterior, el ámbito visible de forma más exacta, en base a los modelos MDS, publicados en el IGN, dan unas áreas potenciales más exactas en comparación con las que se obtendrían con el MDT, debido al encaje real, a la vegetación y al resto de edificaciones e infraestructuras existentes.

Por su cercanía, y potencial de visibilidad, el grupo de observadores que puede tener relevancia real, se encuentra en un tramo de la A7:

TRAMO DE LA A7 CON VISIBILIDAD SOBRE LA ACTUACIÓN:



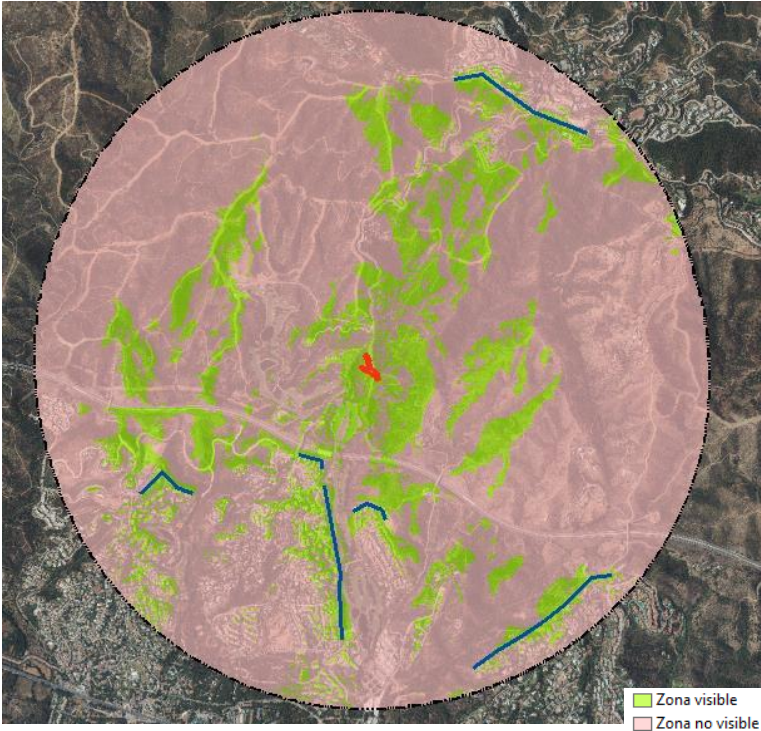
Así como un el primer frente de viviendas que, situadas de forma alineada al Sur, pueden tener visibilidad la primera alineación, así como urbanizaciones en la línea norte con mayores cotas absolutas, del orden de más de 300 metros. Esto hace que, entre las zonas bajas de cotas de 50 metros, y las zonas altas de cotas de 300 metros, la construcción de una edificación de una planta sea despreciable y no pueda suponer barrera de visibilidad arquitectónica, máxime cuando no se altera la rasante natural del terreno, al ser esta en su caso restituida.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

TRAMO DE ÁREA RESIDENCIAL POTENCIALMENTE VISIBLE SOBRE LA ACTUACIÓN.

Código seguro de Verificación: GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



Alineaciones con visibilidad poblaciones

No obstante, dado que no se producen incremento de cota, sobre el terreno natural, se realiza una restitución y adaptación de la edificación a la topografía, y a la vista de los dos puntos potenciales de observación real, se puede decir que el impacto paisajístico es mínimo, que no se crean nuevas estructuras arquitectónicas que modifican la visibilidad por interposición de nuevas barreras, ya que se hace una integración de lo natural.

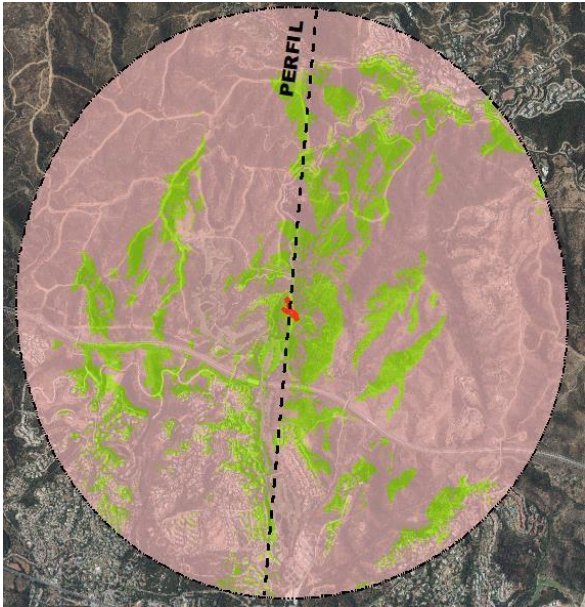
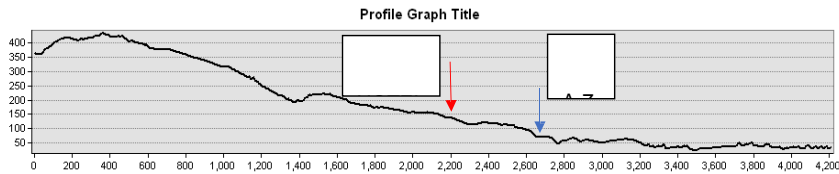
Todo esto unido a las medidas de integración y restauración natural del entorno, con vegetación natural, consigue una recuperación del espacio y una restauración ambiental y paisajística, más que una afección al mismo, ya que este en la situación actual se encuentra impactado por pérdida de naturalidad y entre otros.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

En un perfil longitudinal, norte, sur, de todo el análisis del área para la cuenca visual se observa, marcado con una flecha roja, el punto donde se situaría la actuación:



Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Puede observarse, como la actuación, al integrarse en la topografía, no actúa como barrera impermeable a la visibilidad, al no cambiar la topografía natural. No creando barrera, no afectando a la visibilidad actual del entorno.

Como medida de integración paisajística adicional, se prevé la puesta en funcionamiento de barreras de vegetación natural, para la ocultación de la edificación, de forma fácil, que más que impedir la visibilidad, que no se ve afecta, consiguen la integración natural con su medio, todo ello dentro de las cotas topográficas naturales, originales.

Análisis cualitativo del paisaje

Tras el análisis cualitativo realizado mediante la matriz de importancia se concluye que el paisaje se ve impactado por la presencia de las instalaciones durante la fase de montaje final en construcción de forma compatible, durante la fase de explotación de forma moderada, y es recuperable en la fase de desmantelamiento y restauración tras el fin de la vida útil de las instalaciones.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

B. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES.

En este punto se van a describir medidas derivadas del análisis que corresponde a la fase actual; análisis de la viabilidad ambiental y urbanística del proyecto.

Según lo regulado en el art. 40 de la Ley 7/2007 no resulta preceptivo someter el presente Proyecto de Actuación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, por no tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo, al no estar incluidos los Proyectos de Actuación en la Sección Segunda del Título I de la LOUA.

La implantación de la actividad conlleva la tramitación de una Autorización Ambiental Unificada, tal y como indica la Ley 7 / 2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en el epígrafe 7.14 como establecimiento hotelero en suelo no urbanizable, que se tramitará con el proyecto de la actividad. Dentro de este trámite se requiere un Estudio de Impacto Ambiental que incluirá una batería de medidas correctoras para cada fase del proyecto (construcción, funcionamiento y desmantelamiento).

De forma general, previa al EIA, se describen las siguientes medidas preventivas, correctoras o compensatorias:

- Con el desarrollo del Proyecto de Restauración, ligado al desarrollo de Proyecto de Actuación, se podrán conservar las especies de mayor valor ambiental, potenciando y reforzando sus poblaciones, como es el caso del Quercus suber, formando bosques de esta especie que tienen un alto valor en la zona del mediterráneo. Así como la eliminación de la vegetación alóctona existente en la finca.
- Aprovechamiento de los pies de Quercus coincidentes con la huella del edificio, mediante trasplante, integrándolos en el propio proyecto de actuación con la función del apantallamiento vegetal y la restauración ambiental y paisajística.
- En cuanto a la afección del HIC 6220-1, si bien la presencia del mismo es de dudosa catalogación, dado que es un lugar con potencial para el desarrollo de este hábitat, se proyecta la compensación del espacio potencialmente afectado. Es decir, la superficie afectada podrá ser compensada con el desarrollo de este HIC en una zona de la finca para su potenciación y generación de biodiversidad, esto es tenido en consideración en el Proyecto de Restauración.
- Fomentar plantaciones de Palmitos y especies de lentisco y coscoja para recuperar el ausente HIC 5330 que actúa como fase intermedia entre el bosque de

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Quercus suber y la fase más degradada que es la situación de ocupación actual de la vegetación representada por las especies de cistus sp.

- Con respecto a los cultivos se proyecta su ubicación en zonas cumplen las siguientes características:

- * Se ubican en la parte de la finca que originariamente estuvo destinada a diversos cultivos, especialmente olivos, que se fueron perdiendo por el progresivo abandono de las labores agrícolas.
- * No se solapan con el HIC – 62201* (prioritario).
- * Existencia de abancalamientos,
- * No afecten a la vegetación de ribera del cauce o a pies de encinas (en el caso de afectar a estos últimos se integrarían dentro del huerto)
- * Escasa o nula visibilidad.

- Con respecto a las medidas para la integración paisajística el propio proyecto contempla, por su diseño, medidas que ayudan a la compatibilidad y a la integración en el entorno como son:

- * Su encaje topográfico, de forma que se produce una restitución topográfica de la naturalidad del entorno, no creando pantallas arquitectónicas ya que se adapta a la cota natural del terreno.

Se aprovecha la situación topográfica actual, se restituye y se consigue una integración natural, paisajística, con respecto de la situación natural.

En este sentido se ha procedido al diseño del edificio de forma que bajando la cota de implantación del hotel, se consigue que su perfil construido se adapte al perfil natural original sobre el ámbito que se asienta, con forma de loma, con el consiguiente efecto de que se mantenga a efectos visuales los perfiles del entorno y no se produzcan interferencias visuales. A su vez se mantiene la adaptación a la topografía y la integración con vegetación autóctona.

Esto puede comprobarse en los perfiles que el proyecto incorpora y se han expuesto anteriormente.

- * Altura de las edificaciones de no más de dos plantas.
- * A nivel de diseño mediante los colores y el apantallamiento vegetal.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

- Durante la construcción de las instalaciones necesarias para el desarrollo propuesto se realizará un detallado plan de gestión de residuos y la construcción responderá a estrictos criterios de sostenibilidad.
- Asimismo el funcionamiento de las instalaciones responderá a criterios de sostenibilidad y respeto del medio ambiente:

Disminución del consumo de agua sanitaria. Dotación de todos los sistemas que suponen ahorro de agua y reutilización de aguas grises.

Dotación de agua depurada desde la depuradora de La Víbora para el riego de jardines y huertos.

Los vertidos de la instalación se realizarán al saneamiento integral, y a través de este a la depuradora de la Víbora.

Energías renovables y pasivas: La instalación dispondrá de captadores solares para la producción de al menos el 80% del agua caliente necesaria y de paneles fotovoltaicos para apoyo del consumo eléctrico.

Reciclaje de residuos: Se dispondrán los contenedores necesarios para posibilitar un correcto almacenaje separativo y reciclaje. Los residuos orgánicos se reciclarán para el abono de los huertos previstos.

Consumo de energía: Toda la construcción se realizará de forma que responda a los más exigentes criterios de ahorro de energía.

C. ASEGURAR LA PRESERVACIÓN DE LA NATURALEZA

La preservación de la naturaleza se consigue mediante la aplicación de las medidas enumeradas en el anterior punto.

Con respecto a aspectos concretos de la legislación cabría destacar los siguientes:

1. COMPATIBILIDAD CON LA LEGISLACIÓN FORESTAL

El ámbito sufrió un incendio en el año 2012, el cual no ha afectado en gran medida al estrato arbóreo. Además, se aprecia cómo, a nivel de campo el entorno ha sido recuperado por las especies originales.

.-La actuación no supone alteración de uso de los terrenos.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

A nivel legal se establecen una serie de requisitos, una vez se ha dado un episodio de incendio. La Ley 5/1999 "de prevención y lucha contra los incendios forestales" y la Ley 43/2003 "de Montes" prohíben cambiar la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal, y obligan a la restauración de la capa vegetal.

En este sentido, el desarrollo del Proyecto de Actuación es compatible. El uso del suelo no cambia ni se recalifica con la actuación proyectada.

En efecto el artículo 50 de la Ley de Montes, establece como normativa estatal básica la prohibición del cambio de uso forestal de los terrenos al menos durante 30 años, así como toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.

Por su parte, la normativa autonómica, a la sazón la Ley 5/99, no establece incompatibilidad o prohibición alguna en cuanto a la posibilidad de implantación de actuaciones de interés público, reiterando su artículo 50 lo ya dispuesto por la Ley Estatal, en cuanto a que *"La pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal."*

Establecidas las prohibiciones de cambio de uso forestal por el artículo 50 de la Ley de Montes, establece el mencionado artículo una suerte de excepciones que podrán ser acordadas por las comunidades autónomas siempre que, con anterioridad al incendio forestal, el cambio de uso estuviera previsto en un instrumento de planeamiento previamente aprobado o pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública.

Las excepciones a la prohibición evidencian que el cambio de uso prohibido por la Ley, está directamente vinculado a la imposibilidad de modificación de la clasificación urbanística de los terrenos, lo que no ocurre en la actuación que nos ocupa, pues las actuaciones de interés público no requieren alteración alguna del planeamiento urbanístico, ni modificación por tanto de los usos asignados por el PGOU vigente y por la normativa sectorial.

Por su parte, y conforme a lo señalado en el artículo 50 de la legislación autonómica, el proyecto de actuación no requiere modificación de la calificación jurídica de terreno, que seguirá teniendo la condición de forestal conforme a la legislación sectorial.

Por tanto, la admisión del proyecto de actuación no vulnera la prohibición de cambio de uso de los terrenos, que se mantendrá inalterada.

.-La actuación es compatible con la regeneración de la cubierta vegetal.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Dispone el artículo 51 de la Ley 5/1999, que los propietarios de terrenos forestales incendiados deberán adoptar las medidas y actuaciones de “*reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas, a cuyo efecto, elaborarán, en el plazo que reglamentariamente se determine, un Plan de Restauración en el que se evalúe la situación de los terrenos incendiados tanto desde el punto de vista de la producción forestal como de la conservación de la flora, la fauna, el suelo y los ecosistemas, y se propongan las actuaciones o medidas destinadas a la restauración o regeneración de los terrenos*”.

Pues bien, dicho plan de restauración ya fue llevado a efecto en esta parcela, y se refuerza ahora mediante la propuesta de un nuevo plan de actuación para incrementar los valores ambientales de la finca, que deberá ser debidamente valorado por la Consejería competente en su momento.

En efecto, el Proyecto de Actuación y su desarrollo promoverá la ejecución del Plan de Restauración Forestal con arreglo al mismo, que es compatible y puede costearse con los fondos destinados al desarrollo de toda la actuación en un conjunto, ya que se considera un todo la restauración, la puesta en valor del conjunto y del ámbito y la explotación del conjunto turístico que depende para su desarrollo del buen estado ambiental del ámbito, de su integración ambiental y del valor paisajístico.

Respecto a la compatibilidad de la actuación con la regeneración de la cubierta vegetal en el punto 4 del Informe Ambiental se estudia la regeneración natural después de la afectación del incendio considerándose que el entorno está recuperado, con las siguientes consideraciones.

El ámbito ha sufrido un incendio, el cual no ha afectado en gran medida la vegetación arbórea por los siguientes motivos:

- *En primer lugar, Quercus suber, por la corteza de corcho, aguanta de forma considerable el fuego, rebrotando prácticamente en su año natural.*
- *La actual presencia, de especies arbóreas de gran tamaño, tipo eucaliptos. Muestra que el fuego no ha sido a nivel tan intenso para eliminar la vegetación más robusta.*
- *El fuego en el ámbito ha marcado principalmente las especies de matorral, que además se ha recuperado igualmente con las mismas especies, dado que el ámbito hasta la actualidad no ha sido intervenido y se ha dejado en un estado naturalizado, sin actuaciones.*

Puede observarse a nivel de campo como el entorno en sí mismo ha sido recuperado por las especies originarias, dado que sobre los restos o

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

marcas de estas que han sido quemadas, estas han rebrotad. Se recoge imágenes de detalle de estos comentarios:



Ilustración 20. Imágenes de cistus sp. Que quemados han rebrotado, dejando algunas marcas sobre pies que muestran la quema.



Ilustración 21. Ejemplar de Eucalipto, donde en su base del tronco, se muestra el rastro del fuego, pero sin comprometer su viabilidad. Se ha recuperado perfectamente no estando afectada la copa. Ello indica un fuego a nivel medio, estrato arbustivo. De intensidad media baja.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA



Ilustración 22. Igual ocurre para los pies de Alcornoque (Quercus suber) que, por su naturaleza y corteza de corcho, apenas han sido afectados. Como se muestra en la imagen, el rastro queda marcado en el corcho, y el entorno arbustivo que lo rodea, está totalmente recuperado.

Asimismo, en el Proyecto de Reforestación se prevén actuaciones de reforestación y regeneración como mejora del Plan de Actuación para la recuperación aprobado por la Junta de Andalucía en el año 2013, actuaciones que se pueden llevar a cabo una vez que se ha podido ver la correcta evolución de la regeneración natural y acordes con esta.

Además debe tener en cuenta que aunque la mayoría de los proyectos de restauración fracasan a largo plazo por la falta de mantenimiento, esto no pasaría en este ámbito con el desarrollo del Proyecto, ya que este garantiza un mantenimiento asociado a la explotación turística de la finca, compatible con el medio natural (valor fundamental que supone el atractivo de la zona).

A su vez, con el desarrollo del Proyecto se llevará un mantenimiento silvícola del entorno para minimizar los riesgos de incendio en la zona, a la vez que el uso del espacio y su cuidado mejoran las zonas forestales en comparación con otras que se abandonan y normalmente terminan degradándose y perdiendo valor por diversos procesos.

En definitiva, a la luz del plan de restauración que se tramitará de forma vinculada a la actuación de interés público, queda garantizada la obligación impuesta en la normativa autonómica de garantizar las condiciones para la restauración de los terrenos forestales incendiados, de tal suerte que el proyecto de hotel gastronómico no solo resulta compatible con la regeneración de los terrenos, sino que coadyuva de forma trascendental

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

en la mejora de los valores ambientales intrínsecos a los mismos, así como su regeneración, ya altamente producida de forma natural.

En definitiva, ni la legislación estatal ni la autonómica en material forestal establecen prohibición o limitación para la implantación de la actuación pretendida, que insistimos, no conlleva cambio de uso de los terrenos, siendo que por demás implementa medidas específicas para favorecer la regeneración forestal y los valores ambientales de la finca, siendo este uno de los principales atractivos de la actuación.

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

2. COMPATIBILIDAD DE LOS CULTIVOS CON LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE FLORA Y FAUNA SILVESTRE Y FORESTAL

El Proyecto de Implantación de Hotel Gastronómico plantea un cultivo con una superficie de 2.600 m2 de huertos y plantaciones frutales. Dicho cultivo se realiza en dos zonas distintas ubicadas en el sur este del ámbito y en las inmediaciones del cauce.

Para la selección de las zonas se ha tenido en consideración los siguientes parámetros:

- * Se ubican en la parte de la finca que originariamente estuvo destinada a diversos cultivos, especialmente olivos, que se fueron perdiendo por el progresivo abandono de las labores agrícolas.
- * No se solapan con el HIC – 62201* (prioritario).
- * Existencia de abancalamientos,
- * No afecten a la vegetación de ribera del cauce o a pies de encinas (en el caso de afectar a estos últimos se integrarían dentro del huerto)
- * Escasa o nula visibilidad.

En el marco legislativo, el uso de parte de los terrenos para cultivos, a parte de que originariamente estuvieron destinadas a diversos cultivos y por tanto no supone una transformación, se considera compatible mientras que se realice sin afección a pies arbóreos, en especial Quercus suber.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

5.4.3 CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

La actuación extraordinaria objeto del presente Proyecto de Actuación no induce a la formación de nuevos asentamientos conforme a las determinaciones de artículo 20 de la LISTA y el artículo 24 de su Reglamento de desarrollo.

La edificación proyectada no genera dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras dado que todos los servicios son posibles desde las infraestructuras existentes sin necesidad de ampliarlos o modificarlos o de forma autónoma.

La actuación proyectada no genera demanda de nuevas infraestructuras o servicios “colectivos”, sino que se conecta a las infraestructuras de servicios colectivos ya existentes, con capacidad suficiente, como evidencian los informes de las compañías suministradoras que ahora se aportan, para absorber las necesidades del proyecto. Sobre este particular, la conexión a las redes existentes a través de la propia finca objeto de la actuación, no puede entrañar la demanda de nuevos servicios o infraestructuras colectivos, que ya existen, y la dotación de los servicios a las edificaciones a implantar conforme al proyecto no conllevan el aumento de las redes colectivas, sino en todo caso las canalizaciones interiores de la finca para dar servicios a los alojamientos, por lo que no existe riesgo alguno de demanda de ampliación de las redes de carácter colectivo con la dotación de servicios a la concreta actuación urbanística de interés social proyectada.

Conforme a las determinaciones del artículo 15.d) del Anexo Normativo del documento de Adaptación Parcial del PGOU que establece condiciones que deben cumplir las solicitudes o licencias en suelo no urbanizable; se asegura la preservación de la clase de suelo sin modificar su clasificación; se mantiene la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos; y se incluyen las medidas necesarias para restaurar las condiciones ambientales y paisajísticas.

No contempla la división de terrenos, fincas o parcelas.

No contempla la transmisión de cuotas proindivisas de fincas.

En un círculo de 200 metros de radio tomando como centro la edificación principal no existe ninguna edificación. Tomando como centro otros puntos de la edificación solo existe una edificación, con uso residencia.

Conforme al pto. 2.c) los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación extraordinaria computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Por tanto no existen seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario.

No existen diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

Se adjunta plano de la zona con el círculo de 200 metros de radio

La edificación de esta actuación extraordinaria no da lugar a las circunstancias anteriores.

En relación al apartado d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).”

Tanto atendiendo al espíritu, como de un análisis literal y sistemático de la norma, se deduce que la limitación del apartado d) viene referida a nuevas edificaciones que alcancen el número máximo permitido en un radio de 200 metros que se ejecuten sin amparo en una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada. De dicho apartado no cabe deducir que la Administración tenga limitado el número de edificaciones autorizables en nuevas actuaciones ordinarias o extraordinarias a partir de la entrada en vigor del Reglamento, dado que la remisión que hace el apartado d) a las circunstancias del apartado c) lo debe ser en toda su extensión, es decir, se considerará que las nuevas edificaciones inducen a la generación de nuevos asentamientos siempre que no estén expresamente autorizadas mediante un título habilitante (ya sea como actuación ordinaria o extraordinaria) pues el apartado c, a cuyas circunstancias se remite el d) en su integridad, establece que en tal caso, computarán como una única edificación tomándose como referencia la principal. Es decir, la excepción del último inciso del art. 24.c) será extensivo a las nuevas edificaciones del apartado d).

No contempla el trazado de viarios propios de zonas urbanas o suburbanas. Exceptuándose conforme al pto. 2. f) el acceso necesario para la actuación extraordinaria.

No contempla el trazado de infraestructuras que no presten servicio a la actuación en suelo rústico.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

5.5 VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

El coste total de la inversión se ha desglosado en el apartado de Presupuesto de Implantación del hotel, cuyos totales resultan:

TOTAL PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL	6.088.464 €
TOTAL PRESUPUESTO REFORESTACIÓN DE LA FINCA	207.477 €
TOTAL PRESUPUESTO MAQUINARIA Y EQUIPOS	2.306.034 €
TAL PRESUPUESTO EQUIPAMIENTO Y AMUEBLAMIENTO	615.000 €
TOTAL PRESUPUESTO LICENCIAS, PROYECTOS Y GESTIÓN	839.498 €

TOTAL INVERSIÓN PREVISTA	10.056.473 €

Conforme se ha expuesto anteriormente, para el estudio de la viabilidad económica-financiera de la implantación de este hotel gastronómico la consultora externa Hotel Factory, con probada experiencia en la implantación y desarrollo de hoteles, ha realizado el estudio económico en base a las previsiones de ocupación, inversión y gastos necesarios para su explotación. Cuyos resultados en resumen se adjuntan a continuación.

Resulta un periodo de amortización de la inversión inicial de 6,84 años conforme a las hipótesis establecidas.

Resultando la actividad viable en las condiciones expuestas en este Proyecto de Actuación.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-bab0 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Cuenta de resultados (Año 3)	Enero												TOTAL
	31	28	31	30	31	31	30	31	31	30	31	31	
Días	31	28	31	30	31	31	30	31	31	30	31	31	305
Nº Hab.	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
% Ocupación	37%	38%	46%	60%	60%	72%	75%	84%	75%	65%	65%	39%	57%
Room Nights	1.016	947	1.249	1.582	1.645	1.911	2.037	2.279	1.992	1.766	1.033	785	13.242
DOF	1.70	1.70	1.70	1.80	1.90	2.00	2.00	2.20	1.90	1.80	1.70	1.70	1.89
Estancias	1.728	1.610	2.047	2.587	2.691	3.050	3.225	3.580	3.065	2.705	1.755	1.398	34.407
Reservas	1.728	1.610	2.047	2.587	2.691	3.050	3.225	3.580	3.065	2.705	1.755	1.398	34.407
Reservas	1.728	1.610	2.047	2.587	2.691	3.050	3.225	3.580	3.065	2.705	1.755	1.398	34.407
Room Revenue	148.530 €	147.329 €	211.948 €	269.132 €	281.551 €	350.730 €	410.592 €	512.551 €	389.983 €	318.734 €	155.978 €	124.933 €	3.331.401 €
Desayuno Extra	1.790 €	1.668 €	2.202 €	2.960 €	3.238 €	3.761 €	4.221 €	5.195 €	4.128 €	3.294 €	1.818 €	1.383 €	35.645 €
Sky Pool Restaurant	- €	- €	- €	8.868 €	9.845 €	11.436 €	12.834 €	15.796 €	12.552 €	- €	- €	- €	71.432 €
Wild Restaurant	56.418 €	52.554 €	69.339 €	92.957 €	102.047 €	118.535 €	133.030 €	163.729 €	130.098 €	103.766 €	57.311 €	43.591 €	1.123.375 €
Minibar	432 €	402 €	531 €	712 €	781 €	908 €	1.019 €	1.254 €	996 €	795 €	439 €	334 €	8.602 €
Room Service	1.469 €	1.368 €	1.805 €	2.420 €	2.657 €	3.086 €	3.463 €	4.262 €	3.387 €	2.701 €	1.492 €	1.135 €	29.246 €
F&B Revenue	60.309 €	55.994 €	73.875 €	108.007 €	118.568 €	137.775 €	154.567 €	190.237 €	151.161 €	110.554 €	61.069 €	46.443 €	1.268.299 €
Other Revenue	1.728 €	1.610 €	2.047 €	2.587 €	2.691 €	3.050 €	3.225 €	3.580 €	3.065 €	2.705 €	1.755 €	1.398 €	34.407 €
Other Revenue	1.728 €	1.610 €	2.047 €	2.587 €	2.691 €	3.050 €	3.225 €	3.580 €	3.065 €	2.705 €	1.755 €	1.398 €	34.407 €
Other Revenue	1.728 €	1.610 €	2.047 €	2.587 €	2.691 €	3.050 €	3.225 €	3.580 €	3.065 €	2.705 €	1.755 €	1.398 €	34.407 €
TOTAL REVENUE	218.126 €	213.269 €	299.303 €	394.907 €	428.590 €	512.283 €	591.085 €	734.952 €	566.277 €	449.488 €	227.288 €	179.132 €	4.815.987 €
Cargas salarios	89.371 €	85.371 €	118.212 €	158.212 €	173.212 €	203.212 €	233.212 €	283.212 €	213.212 €	173.212 €	89.371 €	69.371 €	1.359.989 €
Cargas sociales	26.811 €	25.811 €	35.464 €	48.464 €	53.464 €	63.464 €	73.464 €	93.464 €	68.464 €	53.464 €	26.811 €	20.811 €	407.989 €
Al Gasto de personal	116.182 €	111.182 €	153.676 €	206.676 €	226.676 €	266.676 €	306.676 €	376.676 €	281.676 €	226.676 €	116.182 €	89.182 €	1.767.988 €
Gastos Sky Pool Restaurant	627 €	584 €	770 €	1.032 €	1.133 €	1.316 €	1.477 €	1.813 €	1.445 €	1.152 €	636 €	484 €	12.476 €
Gastos Wild Restaurant	13.746 €	12.394 €	16.269 €	21.516 €	23.446 €	27.446 €	31.446 €	38.446 €	28.446 €	22.446 €	11.446 €	8.446 €	25.001 €
Gastos Minibar	514 €	476 €	626 €	866 €	956 €	1.106 €	1.256 €	1.556 €	1.206 €	956 €	506 €	356 €	9.331 €
Gastos Room Service	8.254 €	7.698 €	10.148 €	13.600 €	15.148 €	17.600 €	20.148 €	24.600 €	18.148 €	14.600 €	7.148 €	5.148 €	13.216 €
Gastos Puntillas	2.483 €	2.318 €	3.058 €	4.100 €	4.501 €	5.228 €	5.867 €	7.221 €	5.738 €	4.576 €	2.529 €	1.923 €	49.545 €
Gastos Spa	4.383 €	4.265 €	5.598 €	7.898 €	8.590 €	10.225 €	11.822 €	14.671 €	11.326 €	8.990 €	4.556 €	3.533 €	96.320 €
Gastos Consumos (Rooms / Amenities)	36.163 €	33.869 €	45.045 €	63.401 €	69.520 €	81.000 €	91.251 €	112.456 €	89.004 €	67.442 €	36.839 €	28.138 €	754.128 €
B) Consumo de materiales	36.163 €	33.869 €	45.045 €	63.401 €	69.520 €	81.000 €	91.251 €	112.456 €	89.004 €	67.442 €	36.839 €	28.138 €	754.128 €
Suministros	10.956 €	10.663 €	13.972 €	19.445 €	21.475 €	25.534 €	29.544 €	36.444 €	28.444 €	22.444 €	11.389 €	8.574 €	19.540 €
Mantenimiento	6.574 €	6.398 €	8.379 €	11.447 €	12.885 €	15.338 €	17.739 €	22.046 €	16.988 €	13.485 €	6.834 €	5.374 €	14.480 €
PUBLICIDAD Y MARKETING	2.193 €	2.133 €	2.806 €	3.849 €	4.295 €	5.123 €	5.916 €	7.349 €	5.639 €	4.495 €	2.279 €	1.793 €	43.850 €
Servicios Externos	33.965 €	33.097 €	46.399 €	61.211 €	68.723 €	79.246 €	91.620 €	113.902 €	87.773 €	69.671 €	35.307 €	27.765 €	746.480 €
C) Otros gastos	186.310 €	183.108 €	245.113 €	328.387 €	355.009 €	413.384 €	471.676 €	576.676 €	441.676 €	356.676 €	188.328 €	147.085 €	3.268.594 €
TOTAL GASTOS	32.817 €	30.161 €	54.188 €	74.619 €	83.732 €	98.779 €	113.732 €	139.732 €	106.732 €	83.732 €	41.732 €	32.732 €	1.547.403 €
Tributos y seguros	4.383 €	4.265 €	5.598 €	7.898 €	8.590 €	10.225 €	11.822 €	14.671 €	11.326 €	8.990 €	4.556 €	3.533 €	96.320 €
F&B Reserve	6.574 €	6.398 €	8.379 €	11.447 €	12.885 €	15.338 €	17.739 €	22.046 €	16.988 €	13.485 €	6.834 €	5.374 €	14.480 €
EBITDA	21.860 €	19.498 €	39.222 €	56.974 €	63.857 €	75.253 €	87.613 €	106.531 €	159.048 €	135.225 €	28.070 €	1.910 €	1.306.404 €

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00003268283

CSV

GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-bab0

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-bab0

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

5c8baab8c9a85a467b832401060129bb61f7486f

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****249**

FECHA Y HORA

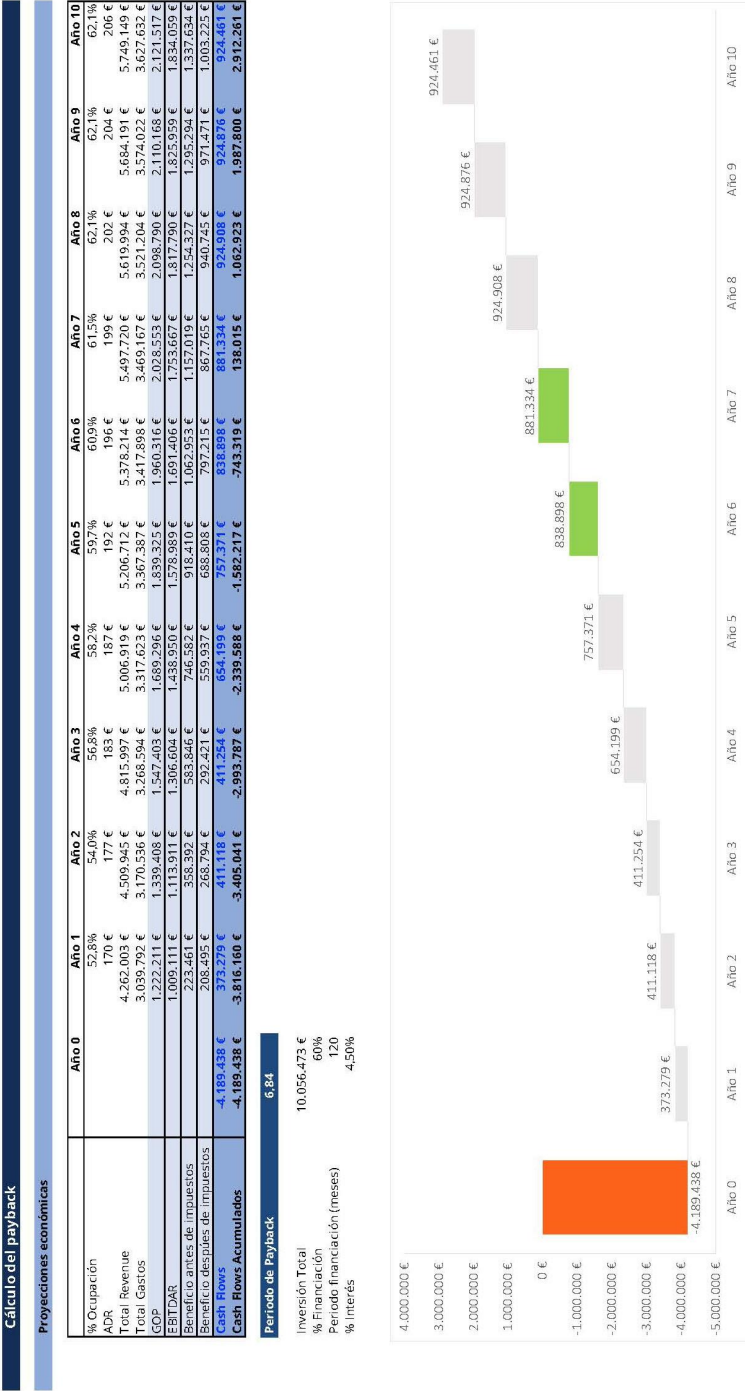
09/02/2024 11:17:23 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO

Hash: cbb0ec3eef310980d15a4cfd2107886674dc191bcce8132ed64ee29553c1cde11c3880a1086727a03ec2c447b245f6215d4f5446fc1180c859df62e9f5b5cac | PÁG. 63 DE 68

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE24e00003268283

CSV

GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd

6. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.

El promotor de la actuación asumirá las obligaciones establecidas en el artículo 22.5 de la LISTA y el artículo 33.4 de su Reglamento de Desarrollo para actuación extraordinaria en suelo rústico.

Las correspondientes a los deberes del régimen de suelo rústico conforme al artículo 19 de la LISTA.

Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o a los usos extraordinarios que puedan autorizarse. Contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio.

Solicitar la licencia para el uso extraordinario.

Satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en la ley para legitimar el uso privado extraordinario, así como el de costear y ejecutar las infraestructuras de conexión de las construcciones autorizables con las redes generales de servicios.

Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La cuantía de la prestación será el diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos.

El pago de la prestación compensatoria se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Solicitar la licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

Una vez autorizada la actuación la finca tendrá la consideración de finca indivisible por estar afecta legalmente a las edificaciones autorizadas sobre ella, conforme establece el art. 138 del reglamento General.

En el trámite de la licencia de obra se deberá contar con un Plan de Autoprotección Contra Incendios.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

Mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifiquen su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

Las cabañas anexas al hotel no tendrán uso privativo y su explotación se realizará conjuntamente con la explotación de la edificación principal del hotel, respondiendo la actividad hotelera a una unidad de explotación indivisible.

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

7. IMPORTE DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA

Conforme a lo previsto por la Instrucción 01/2019 de la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella.

Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia y con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Dicho importe se fijará en el Proyecto de actuación o Plan especial, aunque deberá actualizarse, en el momento del devengo, si el importe resultante del proyecto fuese diferente al inicialmente fijado.

CÁLCULO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA

TOTAL PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN Y OBRA CIVIL	6.088.464 €
TOTAL PRESUPUESTO REFORESTACIÓN DE LA FINCA	207.477 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL EXCLUYENDO LOS CORRESPONDIENTES A MAQUINARIA Y EQUIPOS	6.295.941 €

PRESTACIÓN COMPENSATORIA (10%) = 629.594 €.

8. PLAZOS Y FASES DE LA EJECUCIÓN.

Una vez aprobado el Proyecto de Actuación conforme al artículo 32 y 33 del Reglamento de Desarrollo de la Ley 7/2021 y publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web del Ayuntamiento se solicitará la Licencia de Obra en el plazo de 1 año desde la resolución del procedimiento de autorización previa, y una vez concedida esta se entregará el Proyecto de Ejecución y de Actividad para ser revisado y aprobado.

Las obras comenzarán en el plazo de 6 meses tras la aprobación del proyecto de Ejecución. El plazo de ejecución de las obras será de 24 meses.

Las obras se ejecutarán en una única fase.

Marbella, Modificado Enero 2024.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

DILIGENCIA: La pongo yo, la Titular del Órgano de Apoyo a Junta de Gobierno Local, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 23 de enero de 2024.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE HOTEL RURAL GASTRONÓMICO
FINCA COTO DE LOS DOLORES. MARBELLA

La Propiedad
Fdo.: D. Ali Saudi
SIFASA GROUP, S.L.

El Arquitecto
D. Ignacio Ortega Bravo

Código seguro de Verificación : GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: cbb0ec3eef310980d15a4cfd2107886674dc191bccefb132ed64ee29553c1cde11c3880a1086727a03ec2c447b245f6215d4f5446fc1180c859df62e9f5b5cac | PÁG. 67 DE 68

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd	15/01/2024 13:25:36 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE24e00003268283	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-96be-f0ba-60b2-7b57-1bcd-4eb8-0d15-babd		

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

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

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

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

Identificador: ES LA0013617 2024 000000000000000000000019588674

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 09/02/2024 10:04:31

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

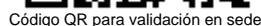
Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 5c8baab8c9a85a467b832401060129bb61f7486f

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



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

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

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

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

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