



GRUPO CORPORACIÓN MARBELLA



SUELOS - TERRENOS



GRUPO CORPORACIÓN. ORIGEN

El Grupo Corporación es una organización empresarial cuyo accionariado mayoritario está controlado por el grupo Binstock. A finales de los años 70 y mediados de los 80 dicho grupo decidió focalizar parte de su futura expansión internacional en el Sur de España y, concretamente, en Marbella y Sevilla.

Como consecuencia de ello y con un carácter casi visionario inició un proceso de adquisición de terrenos en la parte Norte de la ciudad de Marbella, en enclaves conocidos como “La Cañada”, “La Trinidad”, “La Serranía”, “Lomas de Pozuelo Oeste”, “Cristo de los Molinos”, “Hacienda Cortés”, “Chorraero” que supusieron el control de una superficie de suelo que llegó a alcanzar más de 2.500.000 m² de suelo y que en la actualidad se pueden cifrar en torno a los 2.000.000 m².

PRESENTE

Esa operación del Grupo Corporación se ha visto corroborada por el desarrollo urbanístico posterior de la ciudad que ha tenido su mayor confirmación con motivo de la aprobación del PGOU de Marbella publicado en Mayo del año 2.010.



En la actualidad y con motivo de la ordenación fijada por dicho PGOU, los terrenos antes mencionados se encuentran en fase de tramitación de diversos instrumentos de planeamiento que detallaremos de forma específica para cada uno de ellos.





SUNC MB-1. "LA CAÑADA"

Esté ámbito de suelo está clasificado como Suelo Urbano No Consolidado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Marbella y es colindante con el entorno del Centro Comercial "La Cañada".

Por el Grupo Corporación se inició la tramitación del Plan Parcial correspondiente que se encuentra, en la actualidad, pendiente del Informe Sectorial de la Agencia Andaluza del Agua, estimándose que la Aprobación Definitiva tendrá lugar en el mes de Diciembre de 2.014.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial se iniciará la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, así como, previamente, se procederá a la constitución de la Junta de Compensación.

Por otro lado, hay que señalar que en dicho Plan Parcial se establece un coeficiente de edificabilidad 0,4765 metros cuadrados de techo/metros cuadrados suelo sobre una su-

perficie total del sector de 485.152 m², que aplicado sobre la superficie total del suelo propiedad del Grupo Corporación (98.390,67 m²) le corresponden a este Grupo 48.833,56 m²/m²s brutos de edificabilidad máxima para Usos Terciarios.

Parte de la edificabilidad resultante ya ha sido ejecutada, quedando pendiente de desarrollo alrededor de 100.000 m².

Los costes de urbanización de la totalidad del Plan Parcial ascienden a 39.761.805,66€ de los que corresponderían al Grupo Corporación, aproximadamente, la cantidad de 7.554.743,06 €.

Los costes de construcción de la edificabilidad asignada al Grupo Corporación se estiman en torno a 700-800 €/m²tm²s.

Se estima que en la parte por construir potencialmente se puedan crear otros 2.000 puestos de trabajo directos, más todos aquellos indirectos que puedan corresponder.



SUNS MB-1. "LA SERRANÍA"

Nos referimos al ámbito de suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella como Suelo Urbanizable No Sectorizado y determinado en el propio PGOU así como en los Planes Territoriales como área estratégica y de oportunidad y que se encuentra al Norte de la Autovía y del entorno del centro comercial existente conocido por "La Cañada".

"La Serranía" está unida, por el PGOU, en su desarrollo y gestión con los terrenos y suelos ubicados al Sur de la Autovía y del Centro Comercial "La Cañada", suelo sin edificar y los correspondientes al actual Polígono Industrial "La Ermita". Estos terrenos junto a la ampliación de zona comercial en el entorno de "La Cañada" y "La Serranía" configuran la gran operación urbanística e inmobiliaria de Marbella y Andalucía; proyecto que se desarrollará en un período de 10 años.

Es un Proyecto Estratégico con el objetivo de transferir el Polígono "La Ermita" al ámbito de "La Serranía", transfiriendo los derechos de los actuales propietarios a "La Serranía", estos propietarios, a su vez, compensarán una parte importante de sus derechos edificatorios en la actual "La Ermita" con destinos a usos turísticos, comerciales, económicos y residenciales de alto standing; todo ello, unido a la construcción del nuevo Puerto Deportivo y Turístico de Marbella, actual "La Bajadilla", proyecto pilar en este Área Estratégica y futuro icono y emblema de la Marbella del siglo XXI.

La tramitación del Plan de Sectorización se encuentra en la actualidad en la fase de estudio de las sugerencias presentadas a la publicación del documento de avance elaborado por el equipo redactor nombrado por el Ayuntamiento de Marbella y redactándose el citado Plan de Sectorización cuya

sigue >

> viene de SUNS MB-1. "LA SERRANIA"

aprobación definitiva se considera tendrá lugar en el cuarto trimestre del año 2.015, teniendo en cuenta, además, que en la actualidad se está considerando someter la conveniencia de solicitar su Declaración como "Actuación de Interés Autonómico" para su aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

En la actualidad, el avance contempla una edificabilidad de 286.000 m²t sobre una superficie total del sector de 817.603 m², que aplicado sobre la superficie total del suelo propiedad del Grupo Corporación (765.860,23 m²), al 90%, le corresponden más de 257.000 m²t brutos (sujetos a la cesión del 10% a favor del municipio) de edificabilidad máxima para uso de actividades económicas, donde pueden tener cabida iniciativas tan estimulantes como la implantación de una "ciudad del automóvil", o servicios de outlet de alto y me-

dio standing, así como las de formación académica y profesional, nuevas tecnologías (I+D+I), etc..., y con la incorporación, en su momento, de usos residenciales que puedan integrarse en esas estructuras.

Los costes de urbanización de la totalidad del Plan de Sectorización ascienden aproximadamente a 270 € por metro cuadrado de techo. Los costes de construcción de la edificabilidad asignada al Grupo Corporación se estiman en torno a 400-500 €/m²t-m²s incluidos los costes de honorarios técnicos y de carácter legal.

Las expectativas de creación de puestos de trabajo en esta actuación de carácter regional pueden alcanzar una cifra superior a los 5.000 puestos de trabajo más todos aquellos indirectos que puedan derivarse.



SUNS RR-1. "LOMAS DEL POZUELO OESTE" (AVE MARÍA)

Ámbito de actuación clasificado por el PGOU de Marbella como Suelo Urbanizable No Sectorizado sito al Sur de la Autovía y del entorno del Centro Comercial "La Cañada".

La tramitación de este área de suelo urbanizable no sectorizado se encuentra pendiente del informe de la propuesta de avance presentada por la entidad Muros de Aspin, S.L., del Grupo Corporación, el pasado 23 de Diciembre de 2.013, propietario mayoritario de los terrenos objeto del citado Plan, siendo propietaria de 191.649,52 m²s de superficie bruta. Se estima que la aprobación del citado Plan de Sectorización tendrá lugar a lo largo del año 2.015.

La edificabilidad considerada para dicha área es de 0,18 metros cuadrados de techo/metros cuadrados suelo sobre una superficie total del Sector de

347.554,84 m², que aplicado sobre la superficie total del suelo de la que es propietaria el Grupo Corporación (191.649,52 m²s) le corresponden 34.496,91 m²/m²s brutos de edificabilidad máxima para uso residencial de cuya cantidad habrá que descontar las cesiones correspondientes al 10% de Aprovechamiento Medio, compensación de Sistemas Generales externos, si procede, y terrenos con destino a las cesiones de Dominio Público.

Los costes de urbanización de la totalidad del Plan Parcial ascienden aproximadamente a 300 €/m²/m²s.

Los costes de construcción de la edificabilidad asignada al Grupo Corporación se estiman, aproximadamente, en torno a 800-900 €/m²/m²s incluidos los costes de honorarios técnicos y de carácter legal.



SUS MB-2. "CHORRAERO"

Ámbito de suelo clasificado por el PGOU de Marbella como Suelo Urbanizable Sectorizado sita al Noroeste del Centro Comercial "La Cañada".

La tramitación del Plan Parcial se encuentra en la actualidad en el trámite de aprobación inicial promovido por el grupo inmobiliario mayoritario de los terrenos del citada área de actuación, y en el que el Grupo Corporación, a través de la entidad Cabo de la Pandera, S.L., y Enseñada de Pedregalejos, S.L., son propietarios, respectivamente de 18.351,97 m² y de 3.447,08 m².

Según nos informa el técnico encargado de la tramitación del Plan Parcial por parte de la entidad mayoritaria, se estima que su aprobación tenga lugar a lo largo del año 2.015.

En la actualidad la ficha del Plan General contempla un coeficiente de edifica-bilidad de 0,30 metros cuadrados de techo/metro cuadrado de suelo sobre una superficie total del sector de 366.122,45 m²s, que aplicado sobre la superficie total del suelo de la que es propietaria el Grupo Corporación (21.799,05 m²) le corresponden 6.539,72 m²t/ m²s brutos de edificabilidad máxima para uso residencial.

Los costes de urbanización de la totalidad del Plan Parcial ascienden a 270 € por metro cuadrado de techo.

Los costes de construcción de la edificabilidad asignada al Grupo Corporación se estiman en torno a 800-900 €/m²t m²s incluidos los costes de honorarios técnicos y de carácter legal.



SUS RR-1. "HACIENDA CORTÉS"

Ámbito de actuación clasificado por el PGOU de Marbella como Suelo Urbanizable Sectorizado situado al Sur de la Autovía y del Centro Comercial "La Cañada".

La tramitación del Plan Parcial se encuentra en la actualidad en el trámite de aprobación Inicial por el Ayuntamiento promovido por el grupo inmobiliario Sierra Blanca Properties, S.L., propietario mayoritario de los terrenos objeto del citado Plan Parcial, y en el que el Grupo Corporación, a través de la entidad Muros de las Espoletas, es propietario de 2.798,94m².

En la actualidad la ficha del Plan General contempla un coeficiente de edifica-bilidad de 0,225 metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo sobre una superficie total del sector de 62.904,96m², que aplicado sobre la superficie total del suelo propiedad del Grupo Corporación (2.798,943m²) le corresponden 629,76m²/m²s brutos de edificabilidad máxima para uso residencial/turístico.

Los costes de urbanización de la totalidad del Plan Parcial ascienden a 270€/m²/m²s. Los costes de construcción de la edificabilidad asignada al Grupo Corporación se estiman en torno a 800 - 900 €/m²/m²s incluidos los costes de honorarios técnicos y de carácter legal.



ARI RR-5. "CAMINO DE PESCADORES"

Este área de suelo urbano no consolidado se encuentra en la actualidad en el trámite de constitución de la Junta de Compensación, aprobación del Proyecto de Urbanización y Reparcelación al que viene obligado según el PGOU y se localiza al Sur de la Autovía y del Centro Comercial "La Cañada".

El Grupo Corporación, a través de la entidad Muros de las Espoletas, S.L. es propietario de 7.499,77m². Se desconoce por el momento cuando se procederá a la constitución de la Junta de Compensación, así como a la tramitación de los citados Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

En la actualidad la ficha del Plan General contempla un coeficiente de edificabilidad de 0,1847 metros cuadrados de techo/metro cuadrado de suelo sobre una superficie total del sector de 71.189m², que aplicado sobre la superficie total del suelo propiedad del Grupo Corporación (7.499,77m²) le corresponden 1.385,21m² brutos de edificabilidad máxima para uso residencial.

Los costes de urbanización de la totalidad del Plan Parcial ascienden a 250 €/m²/m²s.

GRUPO CORPORACION MARBELLA

Avenida Ricardo Soriano, 65, 3º-4

29601 - Marbella (Málaga)

Teléfono: 952 76 48 03 / Fax: 952 76 63 24

Correo: info@gcmarbella.com

www.gcmarbella.com