

INFORME URBANÍSTICO NO VINCULANTE SOBRE
EL HOTEL SANTA MARTA
AUTOVÍA A-7. KM 167

EXPEDIDO A INSTANCIAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL PARAISO BARRONAL" TÉRMINO MUNICIPAL DE ESTEPONA.

OBJETO DEL INFORME

Se trata de determinar y aclarar la situación urbanística de la parcela colindante a la Urbanización Paraíso Barronal, donde la entidad mercantil HOTELERA SANTA MARTA, S.A pretende la construcción de un nuevo Hotel-Apartamentos en base a la Licencia Municipal de Obras otorgada en virtud de Decreto de Alcaldía del Ilmo Ayuntamiento de Estepona de fecha 23 de Noviembre de 2007 (Expediente 602/06), así como pronunciarnos sobre la licitud de la referida licencia y de la forma de cumplimiento de las condiciones impuestas en la misma, conforme a la legislación urbanística aplicable y lo establecido por el planeamiento vigente.

INFORME DEL ARQUITECTO LUIS ESCARCENA GIL A petición de la Comunidad de Propietarios Paraíso Barronal se emitió, con fecha 22 de Agosto del corriente, INFORME URBANISTICO, sobre la misma cuestión, en el que se relata el histórico de la licencia de obras otorgada por el Ayuntamiento de Estepona y a él nos remitimos en cuanto a los hitos de la misma, aunque luego los resumiremos brevemente y concluye diciendo que *"a modo de resumen se puede decir que el Hotel Santa Marta tiene Licencia de obras para construir un nuevo hotel demoliendo el existente, con una superficie construida de aproximadamente 21.256m2 (frente a los 2.999 m2 actuales), una altura variable entre PB +3 y PB+4+ático, una ocupación del 25,78% de la parcela y una separación mínima de 1/3 de la altura del edificio a los linderos, aunque condicionada"*, condiciones a las que luego nos referiremos.

RESUMEN DEL PROCEDIMIENTO SEGUIDO PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA

PREVIA.- Se solicitó al Ayuntamiento de Estepona (Negociado de Urbanismo) vista de los Expedientes números 1066/04 y 602/06, relativos a la propuesta de ordenación de volúmenes y otorgamiento de la licencia municipal de obras referidos a la parcela indicada.

Tras varias visitas a dicha entidad local y reuniones con los técnicos, se obtuvieron los informes técnicos y jurídicos en base a los cuales se otorgó la autorización administrativa objeto del informe y conforme a los cuales se redacta el mismo.

Asimismo obran en nuestro poder copia del acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el se aprueba la propuesta (redactada mediante Proyecto) para la ordenación de volúmenes de la parcela donde estaba ubicado el antiguo Hotel Santa Marta y del Decreto de Alcaldía por el que se otorga la Licencia de Obras, de acuerdo a los mismos resumiremos los procedimientos seguidos para la consecución de ambos.

PRIMERO.- PROPUESTA/PROYECTO PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.
EXPTE. 1066/04

- Se inicia en virtud de escrito que suscribe D. Michael Wilson, en representación de la Sociedad Hotelera Santa Marta, S.A. acompañada de la propuesta para la ordenación de volúmenes sobre la parcela.
- Informe Técnico Favorable de 15 de Mayo de 2005.

Establece que la parcela objeto de la propuesta tiene en el P.G.O.U de Estepona de 1994, la clasificación de suelo urbano, **"con una calificación hotelera, enmarcándola dentro de la subtipología H1. En el momento de la aprobación existía una edificación destinada a hotel, compuesto por un edificio principal y por diversos núcleos de pequeñas edificaciones destinadas a bungalows, así como áreas de esparcimiento del hotel. A su vez dispone de un restaurante y chiringuito de playa"**.

En el referido informe y como causa por la que se hace necesaria la construcción de un nuevo Hotel se establece lo siguiente:

"Dada la antigüedad de la edificación y su estado prerruinoso se hace muy difícil cumplir con la nueva normativa con la simple renovación y mantenimiento, al ser las características del edificio incompatibles con el cumplimiento del Decreto 47/2004, de 10 de febrero de Establecimientos Hoteleros de Andalucía, siendo necesario la total demolición de las edificaciones, y verse obligado a la construcción de un edificio de nueva planta, tratándose por tanto de una obra de sustitución".

Sigue estableciendo que tras la entrada en vigor de la LOUA la parcela ha de considerarse como suelo urbano consolidado y

que la documentación presentada tiene por objeto la ordenación de volúmenes con los parámetros urbanísticos relativos a la ordenanza H-1, **al reseñar dichos parámetros se establece como altura máxima PB+4+ático, siendo en realidad, la establecida para dicha ordenanza PB+3+ático.** (Art. 1.43 de la Sección 12, del Capítulo II, del Título I de las Normas Urbanísticas particulares para el suelo urbano).

El propio artículo (arriba mencionado) regulador de la Ordenanza Hotelera H-1 también señala **"Estos parámetros serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación"**

El técnico municipal considera en su informe que en aplicación del ya citado Decreto 47/2004 y según se define en el PGOU, **"Hay que analizar la ordenanza hotelera de forma genérica, ya que esta califica las distintas situaciones y tipos de parcelas, según las condiciones de cada parcela para la implantación de hoteles cuando entra en vigor el Plan General"** Y fundamenta la **necesaria demolición** en el incumplimiento de la instalación actual de los requisitos establecidos en el Decreto, siendo necesaria la sustitución de la instalación hotelera y **"la edificabilidad resultante la aplicación de los parámetros anteriormente mencionados, no debiendo superar en ningún caso el máximo permitido en la tipología H-3 del 1m2t/1m2s."**

Por último concluye su informe favorable en base a que "La aplicación de los parámetros propuestos dan como resultado una edificabilidad de 1mt/1m2s, combinando las alturas de PB+3 y PB+4+ático para las distintas zonas de hotel+habitaciones y apartamentos. La ocupación planteada no supera el 26% de la parcela, respetando la separación a linderos tanto públicos como privados". Y a que "Todas las instalaciones y servicios propuestos cumplen lo dispuesto en el Decreto 47/2004 de 10 de febrero, planteando un Complejo Hotelero para un Hotel de 4 estrellas y apartamentos propios del hotel con todos los servicios necesarios definidos en el Decreto, debiendo ser en última instancia el Registro de Establecimientos Hoteleros de la Junta de Andalucía el que emita informe de inscripción y catalogación al respecto".

- Informe Jurídico de 3 de junio de 2005.

Conclusiones en relación al informe del Arquitecto Municipal:

- " Que la propuesta obedece a la necesidad de adaptarse al Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros de Andalucía.

- Que la ordenanza Hotelera del PGOU de Estepona incurre en contradicciones y contienen imprecisiones."

Basa en criterios hermenéuticos, es decir interpretativos del PGOU y legislación común, su informe, estableciendo que por un lado, se da un notorio interés público que propicia la construcción de un nuevo hotel, sin embargo también en la normativa del PGOU establece como prevalente la interpretación "mas favorable a una menor edificabilidad" (art. 1.11 de las Normas Generales).

Concluye que **"el beneficio social y colectivo de las instalaciones hoteleras ha de prevalecer sobre el resto de los criterios del meritado art. 1.11"**. Y establece el carácter discrecional del acto que contenga el pronunciamiento sobre la propuesta formulada.

- Con fecha 28 de junio de 2005, la Junta de Gobierno Local adopta **ACUERDO POR UNANIMIDAD APROBANDO LA PROPUESTA PRESENTADA**, "quedando la misma **condicionada** a que el destino de la construcción será exclusivamente a **uso Hotelero**, para lo cual deberá recabar la pertinente autorización de la Dirección General de Turismo de la Junta de Andalucía, en la que se haga constar la condición exclusiva del citado uso, así como que por la Promotora se presente documento de compromiso en el que se haga constar que no tendrá otro destino, y ello antes de obtener la licencia de construcción".

SEGUNDO.- EXTENSIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN LA UNIDAD SUD-22 DEL HOTEL SANTA MARTA.

Por la Demarcación de Costas en Andalucía-Mediterráneo se establece, con fecha de entrada en el Ayuntamiento de 16 de Agosto de 2007, que "figura la citada Unidad como suelo urbanizado y edificado antes de la entrada en vigor de la actual Ley de Costas dándole el carácter de suelo urbano, constatado en certificado municipal del 7-12-94 que el hotel fue construido en 1953"... "Se considera por tanto, que la extensión de la servidumbre de protección en la citada Unidad SUD-22 del Hotel Santa Marta ha de ser de 20m. debido a su carácter de suelo urbano antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas y en aplicación de lo dispuesto en la DT. 9ª 1 y 3 del Reglamento de la actual Ley de Costas".

TERCERO.- LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS. EXPTE 602/06.

- En base a Proyectos modificado de Básico y de Ejecución para la realización de establecimiento hotelero y Proyecto de Obras Complementarias al hotel contemplando las obras de urbanización del vial de acceso a la playa y al hotel, creando

nuevos aparcamientos y acerado en el vial de acceso a la playa, y la implantación de nuevo arbolado; visados por el Colegio de Arquitectos de Málaga con fecha 1 de septiembre y 14 de julio de 2006.

- Inscripción en el Registro de Turismo de Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía. De acuerdo con la exigencia, anteriormente reseñada, que se estableció en el acuerdo de aprobación de la propuesta de ordenación de volúmenes, se solicitó la inscripción en el referido Registro de Turismo del Proyecto de Reclasificación a Hotel-Apartamento de 5 estrellas y ampliación 123 habitaciones, 472 plazas. El Hotel quedará con un total de 160 habitaciones y 544 plazas. La inscripción tiene una caducidad de 3 años, transcurridos los cuales sin hacerse definitiva caducará.

- Informes Técnicos favorables:

- Del Arquitecto Municipal (24 de septiembre de 2007).

- Se establece por el Arquitecto Municipal, que "el Proyecto presentado aplica los parámetros recogidos en la ordenación de volúmenes, **siendo la edificabilidad resultante la aplicación de los parámetros anteriormente mencionados, de 21.263,86m², no superando en ningún caso el máximo permitido en la tipología H-3 de 1m²t/m²s.** La aplicación de los parámetros propuestos dan como resultado una edificabilidad de 0,994m²t/m²s, combinando las alturas de PB+3 y PB+4+ático para las distintas zonas de hotel+habitaciones y apartamentos, siendo la ocupación planteada del 25,78% de la parcela, respetando la separación a linderos tanto públicos como privados".

Asimismo manifiesta el tema de la Servidumbre de Protección de Costas, constatando el error corregido, dejando dicha distancia a 20m, según ya se expuso y dice que "Sobre la zona límite de servidumbre de Protección de 20 mts de costas se proyecta un Beach Club y dos piscinas exteriores, las cuales, antes de poder obtener la correspondiente licencia de obras, deberán aportar la autorización de la Consejería de Medio Ambiente para su uso".

- Por último basa su informe favorable en que "Todas las instalaciones y servicios propuestos cumplen lo dispuesto en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero" y que se ha aportado "**la inscripción del Proyecto Hotelero en la Junta de Andalucía, Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Delegación Provincial de Málaga de fecha 7 de agosto de 2006**".

- Del Ingeniero Municipal de Caminos, C. y P.
(24 de septiembre de 2007).

Emite informe en relación al Proyecto de Obras Complementarias (Urbanización) a la edificación del Hotel y Apartamentos, manifestando que cumple el PGOU, en relación al ámbito de actuación y alineaciones y contiene toda la documentación preceptiva según la LOUA, PGOU y Ordenanzas de Urbanización.

Manifiesta, asimismo, la necesidad de someter el proyecto a los informes de los técnicos responsables de Parques y Jardines, respecto al cumplimiento de la Ordenanza de Protección de Arbolado.

- Del Ingeniero Técnico Topógrafo Municipal
(3 de octubre de 2007).

Informa la tira de cuerdas favorablemente.

- Del Ingeniero Técnico Agrónomo Municipal

Establece que "Dada la clasificación y el volumen de la edificación que presenta la parcela en cuestión, sería viable la edificación hotelera siempre y cuando se respete íntegramente el arbolado ejemplar No trasplantable relacionado en el presente informe y que supone un total de 137 Uds, así como el trasplante de las restantes especies relacionadas en el mismo informe, que suponen un total de 135 Uds ... Debo aclarar que **previo a cualquier actuación sobre la parcela en cuestión que altere la situación del arbolado existente, debe solicitarse la preceptiva licencia de Tala, Poda o Trasplante**, todo en base a lo especificado en las Ordenanzas Municipales que regula el uso y la protección del arbolado del T.M. de Estepona".

- Informe Jurídico (3 de octubre de 2007).

Pone de manifiesto que la Junta de Gobierno Local aprobó una ordenación de volúmenes sobre el solar sobre el que se pretende acometer la actuación solicitada, **"motivada en una interpretación del planeamiento vigente fundada en el interés general que un establecimiento hotelero supone para el municipio"**.

Asimismo establece que da por reproducido el informe favorable del Arquitecto Municipal y la necesidad de contar con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, en relación al Beach Club y las dos piscinas exteriores.

Y como más relevante expone la necesidad de someter la licencia a condiciones:

"... al objeto de garantizar el principio de unidad de explotación de los distintos elementos que componen el establecimiento hotelero y prevenir un uso distinto del especificado, así como garantizarlo de futuro y de esta manera,

afianzar la virtualidad del acuerdo que motivó la ordenación de volúmenes. Debería someterse la licencia -si se estima procedente su concesión- a la "conditio iuris", -válida de acuerdo a la S.T.S. de 9 de octubre de 1.995- de prohibir la segregación de ninguno de los elementos que componen el hotel. Igualmente, debería hacerse constar -caso que se proceda al otorgamiento de la licencia-, que la misma quedará sin efecto en el supuesto de que se cambie el uso contemplado en el proyecto licenciado, ello en aplicación de lo dispuesto en el art. 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales".

Concluye que procedería el otorgamiento de la licencia solicitada, en los términos de los informes técnicos y con las condiciones expresadas.

- Con fecha 23 de noviembre de 2007, en virtud de decreto de la Alcaldía, se **CONCEDE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS**, a la Mercantil Hotelera Santa Marta, S.A., representada por don Michael Wilson para la construcción de un HOTEL-APARTAMENTOS *****, SÓTANOS (PLAZAS DE APARCAMIENTOS, TRASTEROS, SPA Y OTROS ANEXOS COMPLEMENTARIOS DE SERVICIOS A LA EDIFICACIÓN, CINCO LOCALES (COMERCIALES Y ESPARCIMIENTO), 6 PISCINAS (UNA INTERIOR CLIMATIZADA Y CINCO EXTERIORES), ANEXOS COMPLEMENTARIOS A LAS MISMAS, UNA GRAN ÁREA DE ZONAS VERDES (ESTANQUE Y PISCINA), ZONAS AJARDINADAS Y URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA, según los proyectos visados el 1-9-06 y el 14-7-06.

CONDICIONADA AL CUMPLIMIENTO DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS:

- **QUEDARÁ SIN EFECTO EN EL SUPUESTO QUE SE CAMBIE EL USO EN EL PROYECTO LICENCIADO.**

- **A LA ANOTACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESTEPONA, EN LA QUE SE HAGA CONSTAR QUE EL ÚNICO USO PERMITIDO PARA EL EDIFICIO ES HOTELERO, POR LO QUE NO CABE PRACTICAR SEGREGACIÓN DE NINGUNO DE LOS ELEMENTOS QUE LO COMPONEN.**

- **A LA SOLICITUD DE LA PRECEPTIVA LICENCIA DE TALA, PODA Y TRASPLANTE Y DEPÓSITO DE UNA GARANTÍA DE REPOSICIÓN** (Estimada en 640.050 Euros -aplicación de la Norma Granada-

- Obtención de informe favorable de la compañía suministradora de gas y Servicio Municipal de Limpieza, ejecutarse las obras de urbanización complementarias garantizando el enlace de las infraestructuras con los servicios generales y conexión del viario interior con el entorno urbano.

- Ingreso de las cantidades correspondientes al Aprovechamiento urbanístico que exceda del susceptible de apropiación.

CUARTA.- ACTUACIONES DE LA PROMOTORA POSTERIORES AL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA Y EN CUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS DE LA MISMA.

A) Con respecto a la INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA NO SEGREGACIÓN DE NINGUNO DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN EL EDIFICIO, se solicitó, por parte de la entidad promotora, **INFORME DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO DE ESTEPONA NÚMERO DOS** (17 de septiembre de 2008), del que resulta lo siguiente:

1.- Se plantea en primer lugar el tema de la "conditio iuris", solicitando el Sr. Registrador informe aclaratorio al Ayuntamiento y en cuya contestación los Servicios Jurídicos Municipales y con referencia a la citada condición establecen que *"En el supuesto que nos ocupa la finalidad, con base en el interés general que persigue la condición impuesta, no es sino **garantizar la permanencia en el uso hotelero**" y con fundamento en la STS de 9 de octubre de 1.995, "a juicio del suscribiente debe **proscribirse en el hotel cualquier operación jurídica que posibilite la fragmentación de la propiedad**, salvo que la misma constituya una articulación de la misma que no sea más que una forma de actuación colectiva o una mera financiación". "Tal interpretación, no es extrapolable a la edificación que, de acuerdo al Proyecto licenciado, se destina a apartamentos turísticos, por la distinta naturaleza de los mismos. En cualquier caso, en este supuesto ha de exigirse siempre la unidad de explotación al objeto de no desvirtuar la finalidad turística a la que están destinados.*

En cualquier caso, en ambos supuestos el cambio de uso de las edificaciones habría de motivar la incoación de un expediente de extinción de la licencia concedida, por lo que debe prestarse especial vigilancia en estos casos, siendo aconsejable la articulación de mecanismos de colaboración entre el Registro de la Propiedad y este Ayuntamiento".

2.- En segundo lugar estaría la cuestión de la **posibilidad de llevar a efecto una División Horizontal en el complejo hotelero**, ya que ésta aparece como un **indicio, legalmente establecido, indicativo de un cambio de uso de turístico a residencial**, indicio que sin embargo, puede ser desvirtuado mediante prueba en contrario.

Con respecto a ello, y partiendo como se ha expuesto, de que la condición establecida lo que persigue es el mantenimiento del uso turístico y de la unidad de explotación, **el Sr. Registrador estima que "sería compatible con el establecimiento**

de un sistema de propiedad horizontal, en el que los estatutos y normas de régimen interior impongan con perfecta claridad la unidad de explotación en el complejo para su destino a uso turístico, obligando a su mantenimiento, así como a la constancia de tales circunstancias en los contratos de transmisión de los elementos independientes".

3.- Una última cuestión sería la de si se precisaría licencia para una posterior ampliación del número de elementos independientes (así parece que lo exige el art. 53 del RD 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística), estableciendo que habrá que estar a lo preceptuado en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), lo cierto es que, entre la enumeración de los actos sujetos a licencia que hace al art. 169 de dicha Ley, no figura tal extremo, "pues una simple modificación jurídica del régimen de Propiedad Horizontal, de modo que aumente el número de elementos independientes no precisa licencia salvo que la modificación, además de ser jurídica, requiera obras de reforma que afecten a la estructura, disposición interior o aspecto exterior".

B) Con respecto al Aval para la garantía de reposición del arbolado, la sociedad Hotelera Santa Marta constituye el mismo.

C) Con respecto a la liquidación del valor del aprovechamiento superior al patrimonializable y la idoneidad de la exigencia del mismo, se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo por parte de la promotora, pendiente de resolución.

CONCLUSIONES

Tras todo lo expuesto hemos de poner de manifiesto las siguientes conclusiones:

1.- Con respecto a los procedimientos seguidos en los expedientes arriba relatados, hemos de señalar que constan de los informes oportunos (informes no vinculantes pero que determinarían la responsabilidad del facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto que acompañara a la solicitud de una licencia urbanística "cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave") tanto técnicos como jurídicos de acuerdo con el procedimiento regulado en el art. 172 de la LOUA, por los arts vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo del 92 y por el Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de servicio de las corporaciones locales.

En este sentido la entidad promotora presentó las correspondientes solicitudes a la Corporación Local, acompañadas por los proyectos técnicos visados y pago de la tasa e impuestos liquidados y las resoluciones se dieron por los órganos municipales competentes.

2.- Los informes emitidos han tenido por objeto verificar la acomodación de la actuación proyectada al ordenamiento urbanístico vigente, analizando el respeto o no a los parámetros establecidos por éste, y en especial por el PGOU vigente de Estepona, en la parcela sobre la que se pretende la edificación. Son pues **razones urbanísticas** las únicas que pueden ser tenidas en cuenta para el otorgamiento de la licencia, en este caso, sin perjuicio de que dentro de tales razones se estimen comprendidas otras más bien concéntricas a las mismas, por ejemplo el examen de la competencia profesional del técnico autor del proyecto o las condiciones de seguridad de la construcción propuesta (cuestiones no objeto de este informe).

Pues bien analicemos las razones urbanísticas esgrimidas para el otorgamiento de la licencia:

El fundamento esencial de la cuestión está en la aplicación de los parámetros de la Ordenanza Hotelera (H-3) para parcelas calificadas como hoteleras en el Plan General, en vez de la Ordenanza Hotelera (H-1) para hoteles existentes.

En los informes técnicos y jurídicos se pone de manifiesto la dificultad y una cierta confusión en la aplicación de una u otra zona de ordenanza hotelera. El arquitecto municipal, en sus informes, comienza hablando de los parámetros de la H-1 como los a tener en cuenta, para luego, aplicar el índice de edificabilidad y las alturas máximas permitidas de la H-3, basándose en la necesidad de la total demolición del hotel existente y de la construcción de un edificio de nueva planta, por exigencias del Decreto de Establecimientos Hoteleros de Andalucía y porque **los parámetros de la H-1, según el propio Plan General, sólo serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación** (lo que no se daría en este supuesto)

El Jefe del servicio Jurídico de la Corporación se muestra vacilante en la aplicación de unos u otros parámetros concluyendo que la ordenanza hotelera del PGOU de Estepona contiene imprecisiones e incurre en contradicciones y busca criterios interpretativos generales contenidos en el Plan a favor de una u otra tesis y determina que el pronunciamiento sobre la propuesta formulada, debido a ello, tiene un carácter discrecional. Esto a entender del que suscribe chocaría con la naturaleza de la licencia urbanística como acto de carácter reglado o debido (el otorgamiento resulta predeterminado por el concreto tenor de la solicitud y su proyecto anejo).

Sin embargo, al objeto de evitar esta posible discrecionalidad y ante la necesidad de resolver el expediente por parte de la Corporación Local, se alude al notorio interés público que propicia la construcción del nuevo Hotel y se somete el otorgamiento de la licencia a un condicionado, que como "conditio iuris" sería admisible.

3.- Actuaciones previas, concurrentes y posteriores al otorgamiento de la licencia ejecutadas por la entidad promotora para dar virtualidad a la misma.

Visto lo expuesto, es esencial además en este supuesto, tener en cuenta la necesidad de autorizaciones concurrentes a la licencia, sería una autorización administrativa integrada y el cumplimiento de las condiciones impuestas. Los efectos de las mismas derivan en un **control reforzado** sobre los actos de edificación pretendidos en este caso y en atención a las concretas circunstancias del mismo.

Así, tenemos el informe sectorial, en cuanto a la servidumbre de protección de la Demarcación de Costas competente y la preceptiva y previa inscripción del Proyecto Hotelero en la Junta de Andalucía, Consejería de Turismo, Comercio y deporte. La Administración Local no tiene que realizar un control de legalidad de las referidas autorizaciones concurrentes por mor de la legislación sectorial aplicable a la edificación sino un mero control formal y documental ordenado a constatar la obtención y vigencia de tales autorizaciones de obligada presentación.

El control reforzado, además de en estos controles previos sectoriales del organismo autonómico, se muestra claramente en la necesidad del cumplimiento de las condiciones impuestas y en relación a las mismas, de lo expuesto tanto por el Ayuntamiento como por el Sr. Registrador de la Propiedad, se destacan como aspectos fundamentales los siguientes:

- Que las condiciones, por su naturaleza, deben interpretarse conforme a su finalidad y en función del interés público protegido.

- Que la finalidad, de las condiciones impuestas, con base al interés general, es garantizar la permanencia del uso hotelero, no perjudicar el arbolado y las condiciones medioambientales de la parcela y hacer partícipe al municipio de las plusvalías generadas por los excesos de aprovechamiento patrimonializable.

- Que debe proscribirse la fragmentación de la propiedad, salvo que responda a la articulación de la propiedad, a una forma de actuación colectiva o a una vía de financiación.

- Que en lo relativo a los apartamentos, no operaría la condición de no segregación de los elementos que lo componen, si bien exigiendo en todo caso, la unidad de explotación para no desvirtuar su finalidad turística.

En resumen, y en aras una pretendible solicitud de inicio de un expediente de revisión de la licencia urbanística otorgada, por la considerada por los vecinos degradación del entorno con la irrupción de un complejo hotelero de excesivo volumen y de acuerdo a razones de pura índole urbanística; **existen argumentos a favor y en contra para determinar la aplicación de la Ordenanza Hotelera H-1 o H-3 del PGOU de Estepona a la parcela objeto de informe**. Pues si por la propia definición del artículo que la regula, hotel existente o parcelas calificadas como hoteleras, por un lado, estaríamos en el primer supuesto de **hotel existente (H-1)**, (es indubitado que se trata de un Hotel que existe desde 1.953, como el propio Ayuntamiento establece); por otro lado, la imposibilidad de adecuación del mismo a la legislación sectorial y la necesidad de demolición (cosa que se escapa del objeto de estudio de este informe) supondría la no aplicación de los parámetros de la ordenanza H-1, ya que **no se trata de una reconstrucción o ampliación**, como establece la norma, pudiendo interpretarse que no cabe otra posibilidad que la aplicación de la ordenanza H-3.

Los **principios generales contenidos en el Plan** son tendentes a propiciar la nueva construcción de hoteles por su notorio interés público, pero también a mantener los ya existentes y **el aumento de edificabilidad que supone la aplicación de los parámetros de la ordenanza H-3 chocaría con la interpretación prevalente "más favorable a una menor edificabilidad"** (art. 1.11 de las Normas Generales el PGOU), en todo caso, **el informe jurídico manifiesta la preeminencia del beneficio social y colectivo de las instalaciones hoteleras sobre el resto de los criterios del meritado art. 11.1.**

El carecer discrecional que apunta el informe jurídico, dada la dificultad de determinación de la ordenanza hotelera aplicable y que iría en contra de la naturaleza jurídica de las licencias como acto reglado, se evitaría según la corporación local y los propios servicios jurídicos y en aras a la salvaguarda del interés general mediante el establecimiento de la **"conditio iuris" de la licencia y el control reforzado sobre la actividad edificatoria a desarrollar en la parcela**, donde según el propio Ayuntamiento **"debe prestarse una especial vigilancia en estos casos siendo aconsejable al articulación de mecanismos de colaboración entre el Registro e la Propiedad y este Ayuntamiento"**.

Este es el informe que sobre el asunto consultado someto a cualquier otro mejor fundado, y emito en Marbella a 1 de diciembre de 2008.

Urbanismo Integral.
Fdo. Sofía Núñez Müller.
Cdo. 4287 I.C. Abogados Málaga.

