



Doc 9

## *Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)*

**ÁREA:** URBANISMO.

**SERVICIO:** JURÍDICO.

**ASUNTO:** SOLICITUD DE LICENCIA PARA COMPLEJO HOTELERO DE CINCO ESTRELLAS.

**EXPEDIENTE:** 602/06

Con relación al asunto de referencia emito el siguiente informe:

De acuerdo con lo preceptuado en el art. 169. d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, serán actos sujetos a licencia municipal, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o profesionales, sean de nueva planta o ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes.

Debe recordarse que la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de junio de 2.005 aprobó una ordenación de volúmenes sobre el solar donde se pretende acometer la actuación solicitada, motivada en una interpretación del planeamiento vigente fundada en el interés general que un establecimiento hotelero de lujo supone para el municipio.

Consta en el expediente informe en sentido favorable de fecha 24 de los corrientes -cuyo contenido se da por reproducido en aras del principio de economía administrativa- emitido por el Arquitecto Municipal, Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo, Don Ignacio de la Hoz Pérez-Plá, en el que hace constar que el proyecto presentado aplica los parámetros recogidos en la ordenación de volúmenes, no superando, en ningún caso el máximo permitido en la tipología H-3 de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

No obstante, como indica el técnico aludido, sobre la zona límite de la Servidumbre de Protección de 20 mtes 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.

Asimismo figuran en el expediente informes favorables del Ingeniero Municipal de Caminos Canales y Puertos, de fecha 24 del presente mes, y del Ingeniero Técnico Agrónomo municipal de fecha 3 de los corrientes, sobre el proyecto de obras complementarias al hotel y el arbolado existente, respectivamente.

Por otra parte al objeto de se 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



## *Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)*

---

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 Sentencia del Tribunal Supremo 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.

En consecuencia, habida cuenta de la existencia de informes técnicos favorables, procedería el otorgamiento de la licencia solicitada en los términos de dichos informes y del presente.

Este es mi informe que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho, no obstante el órgano competente adoptará el acuerdo que estime más conveniente para los intereses municipales.

Estepona, a 3 de octubre de 2.007

Fdo. Andrés A. Flores Gómez

Técnico de Administración Especial  
Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo