

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ESTEPONA

DELEGACIÓN DE URBANISMO

NEGOCIADO: DISCIPLINA URBANISTICA
EXPEDIENTE: 1066/04
NOMBRE: MICHAEL WILSON
ASUNTO: PROPUESTA DE ORDENACION DE VOLUMENES EN
COMPLEJO HOTELERO DE 4 ESTRELLAS
SITUACIÓN: Ctra. de CADIZ KM-167. HOTEL SANTA MARTA

En Estepona, a 15 de Mayo de 2005

Se presenta propuesta para la ordenación de volúmenes sobre una parcela (suelo urbano de actuación directa) calificada en el PGOU como Hotelera sobre una parcela de 21.385 m² según datos aportados por la propiedad.

El Plan General de Ordenación Urbana de Estepona fue aprobado definitivamente en Abril de 2004, clasificando la parcela objeto de propuesta como urbana, 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.

El Plan General dispone en su Art. 1.42 (Párrafo 2º - Sección 12) que *"es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de nuevos hoteles."*

La parcela donde se ubica la instalación hotelera cuenta desde hace más de treinta años con los servicios urbanísticos de electricidad, agua potable, telefonía, saneamiento y acceso rodado, habiendo sido concebida en su día como una edificación propia del medio rural, tanto por su disposición como por la tipología edificatoria.

Tras la entrada en vigor del Decreto 47/2004, de 10 de Febrero de Establecimientos Hoteleros en Andalucía, la instalación existente ha quedado obsoleta ya que no se cumplen los requisitos mínimos establecidos, disponiendo en la Disposición Transitoria Segunda de un plazo de seis meses a dos años para adaptar la explotación al cumplimiento del decreto.

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, 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.

Tras la entrada en vigor de la de la LOUA 7/2002 y a la vista de las características de la parcela (las recogidas en el P.G.O.U.), esta debe ser considerada como suelo urbano consolidado según lo definido en el Art. 45.2B.a.2 de la citada ley y la documentación complementaria presentada de las empresas suministradoras para acreditar que la urbanización reúne las características adecuadas para servir a la edificación que se pretende.

La documentación presentada tiene por objeto la ordenación de volúmenes con los siguientes parámetros urbanísticos relativos a la ordenanza H-1:

Ocupación Máxima:	55%
Altura Máxima:	PB+4+ático
Distancia a linderos públicos:	1/3 de la altura
Distancia a linderos privados:	1/3 de la altura

Estos parámetros serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación.

Cuando se propongan obras de reforma o ampliación podrá aumentarse en un 5% la edificabilidad asignada siempre que este incremento se destine a instalaciones y servicios del hotel y en ningún caso al aumento del número de plazas.

En aplicación del Decreto 47/2004 y según se define en el P.G.O.U., 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.

Al no cumplir la instalación actual los requisitos establecidos en el Decreto 47/2004, resulta necesaria la demolición de las edificaciones existentes para la sustitución de la instalación hotelera de acuerdo al cumplimiento de dicho decreto, siendo la edificabilidad resultante la aplicación de los parámetros anteriormente mencionados, no debiendo superar en ningún caso el máximo permitido en la tipología H-3 de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

La ordenación de volúmenes propuesta, plantea la adaptación de las edificaciones al terreno disponiendo una ordenación de forma de "U" para buscar las mejores vistas y soleamiento.

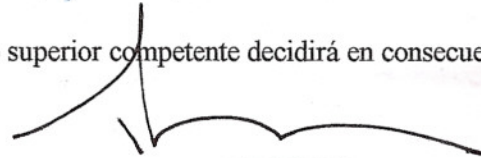
La aplicación de los parámetros propuestos dan como resultado una edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, combinando las alturas de PB+3 y PB+4+ático para las distintas zonas de hotel+habitaciones y apartamentos. La ocupación planteada no supera el 26% de la parcela, respetando la separación a linderos tanto públicos como privados.

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 el informe de inscripción y catalogación al respecto.

A su vez se presentan documentos de las distintas compañías suministradoras que autorizan la instalación pretendida y garantiza el suministro de las infraestructuras necesarias.

Por todo lo anteriormente expuesto, se emite el presente informe en sentido favorable sobre la ordenación de volúmenes presentada para su tramitación.

No obstante, el órgano superior competente decidirá en consecuencia.



Fdo. Ignacio de la Hoz Pérez-Pla
Arquitecto Municipal