

SECCION 12.- HOTELERA (H)

Art. 1.42. Definición.

Las instalaciones hoteleras por su doble carácter de infraestructura e industria turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio turístico como Estepona.

Es objetivo de este Plan General garantizar la supervivencia de los hoteles y existentes y fomentar la instalación de nuevos hoteles.

A tal efecto, se han calificado los hoteles existentes con una ordenanza de tipo hotelero, denominada H-1, y se ha creado otra denominada H-2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, sobre las que se proponga la construcción de hoteles, con las condiciones que se especifican en el apartado 2 de este artículo.

Art. 1.43. Ordenanza hotelera (H-1)

Dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen.

Por ello en cada caso se respeta la parcela, uso y edificabilidad de la edificación existente y se fijan los siguientes valores máximos para los demás parámetros:

- Ocupación máxima absoluta 55%
- Altura máxima PB+3+Atico.
- Distancia a linderos públicos 1/3 de la altura.
- Distancia a linderos privados 1/3 de la altura.
- Distancia entre edificios de una parcela 1,5 veces la altura del mayor.

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.

Art. 1.44. Ordenanza Hotelera (H-2)

1.- Las parcelas no edificadas que se destinen al uso hotelero en cualquiera de sus categorías, se ajustarán a los parámetros correspondientes a la tipología que el Plan General o, en su caso, los Planes Parciales o Especiales hubieran asignado a tales parcelas.

No obstante, dado que las categorías hoteleras más altas requieren servicios e instalaciones más amplias, que demandan superficies edificables que difícilmente pueden alcanzarse con los parámetros propios del uso residencial de viviendas, en aquellos casos en los que las instalaciones que se propongan reúnan determinadas condiciones mínimas, que se detallasen el apartado 2 de este artículo. Podrán incrementarse tales parámetros en la proporción siguiente:

- Ocupación máxima: Se incrementa en el 25% de la asignada a la tipología sin que pueda sobrepasarse en ningún caso el 55% de la superficie de la parcela neta.
- Edificabilidad máxima: Se incrementa en el 25% de la máxima asignada a la tipología de que se trate.
- Altura máxima: Se incrementa en una planta que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación no podrá sobrepasar el 25% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del hotel a excepción de las chimeneas de ventilación.

2.- Las condiciones mínimas que han de reunir las instalaciones hoteleras para poder optar al citado incremento del aprovechamiento, son las siguientes:

a) En núcleos urbanos y zonas de ensanches:

- Se adoptarán a la normativa vigente para hoteles de tres y cuatro estrellas.

b) En urbanizaciones residenciales:

- Se adoptarán a la normativa vigente para hoteles de cuatro y cinco estrellas.

3.- En el caso señalado en el apartado anterior se tendrá en cuenta dicha circunstancia a efectos de fijar el correspondiente coeficiente de ponderación para el uso hotelero a fin de que el aprovechamiento lucrativo no resulte alterado.

Art. 1.45. Ordenanza hotelera (H-3)

Las parcelas calificadas como hoteleras en el Plan General tendrán las siguientes condiciones de volumen:

<i>- Edificabilidad</i>	<i>.....</i>	<i>1m²t/m²s</i>
<i>- Ocupación máxima absoluta</i>	<i>.....</i>	<i>55%</i>
<i>- Altura máxima</i>	<i>.....</i>	<i>PB+4+Atico.</i>
<i>- Distancia a linderos públicos</i>	<i>.....</i>	<i>1/3 de la altura.</i>
<i>- Distancia a linderos privados</i>	<i>.....</i>	<i>1/3 de la altura.</i>

La distancia a lindero público podrá reducirse hasta alinearse a vial, mediante justificación en Estudio de Detalle.¹

Calificación provisional.

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar, la calificación provisional otorgada por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones.

¹

Según M.P.E. del P.G.O.U. Expediente 554/99 aprobado definitivamente el 24/9/99 por el Ayuntamiento Pleno